Какие вторичные квартиры не стоит покупать?

Автор: Андрей Рыбаков

14.12.2020

Большинство потенциальных приобретателей недвижимости знает, что должно представлять собой их будущее жилье – в каком районе, количество комнат, насколько просторная кухня... Но многие озадачиваются вопросом: стоит ли покупать вторичку? Ведь из названия этой категории объектов следует, что они уже были чьей-то собственностью. Примечательно, что некоторых покупателей смущает, что по этой причине в жилом помещении может присутствовать неблагоприятная аура, а также прочие отголоски присутствия предыдущих владельцев. О потустороннем мы сегодня рассуждать не станем, а поговорим о более насущных проблемах. Например, о том, на что в реальности стоит обращать внимание при приобретении вторичного жилья, тем более что многие нюансы не очевидны для среднестатистического обывателя.

Сложности при выборе вторичного жилья

Продажа вторичной недвижимости – основа, на которой держится рынок жилья. Как правило, приступая к выбору квартиры, мы ориентируемся на несколько ключевых факторов. Основное место принадлежит местоположению будущего жилья. В этом плане вторичка имеет массу преимуществ: объекты расположены повсеместно, в отличие от новостроек, которые возводятся далеко не везде. Кстати, именно от того, где находится объект, в значительной мере зависит его стоимость при прочих равных. Так, например, типовая двухкомнатная квартира в панельной девятиэтажке почтенного возраста в одном из районов на юго-востоке столицы будет дешевле, чем аналогичная на северо-западе.

Вторичное жилье в более новых домах ценится выше, так что возраст строения также не стоит сбрасывать со счетов. Есть, безусловно, и исключения, когда годы только добавляют привлекательности и, соответственно, нулей в цене. Это справедливо в отношении сталинских домов, в особенности расположенных в знаковых столичных локациях, не говоря уже о статусных исторических высотках. Кстати, пользующиеся неизменным покупательским спросом «сталинки» способны преподнести немало сюрпризов. Именно в них встречаются межэтажные деревянные перекрытия, кухонные мусоропроводы, а также различные «архитектурные излишества» вроде колонны посреди комнаты.

Впрочем, сталинские дома – своего рода эксклюзив, не относящийся к масс-маркету. Покупка

квартиры в Москве обычно предполагает все же что-то менее пафосное и более доступное. Однако в любом случае при выборе объекта важно не забывать, что за внешней привлекательностью могут скрываться серьезные пороки. И в целом недостатки вторички можно условно разделить на две категории: физические и юридические.

Физические недостатки вторички

Прежде всего, вторичное жилье может иметь значительную степень износа. В большей мере это касается коммуникаций, хотя стены и конструкции под влиянием времени также теряют прочность и порой даже целостность. При осмотре это не всегда бросается в глаза, но следует помнить, что за симпатичным фасадом может скрываться целый ряд изъянов. Например, прежде в домах делали алюминиевую электропроводку – полвека назад нагрузки были невелики. А современные приборы, которых у нас великое множество, имеют большую мощность. И это означает, что в лучшем случае у вас будет срабатывать автоматическое отключение электричества, а в худшем – возникнет возгорание. В этом случае приобретение вторичного жилья может обернуться самым страшным кошмаром.

Испортить жизнь могут и изношенные трубы водоснабжения и канализации, а также радиаторы отопления. Совершенно неожиданно, причем в самое неподходящее время, жилище может быть затоплено, а источник при этом окажется расположенным где угодно, например, в толще стены. Масштабы бедствия, скорее всего, будут не столь фатальны, как при пожаре, но удовольствия это точно не доставит.

Недостатком может оказаться даже то, что на первый взгляд предоставляется большим достоинством. Это перепланировка. Она может превратить изначально не очень удобное для проживания типовое жилище в настоящий дизайнерский шедевр. Но, как показывает практика, при переустройстве помещений совершается множество нарушений. Владельцы жилья, руководствуясь лишь принципом «мне так удобно», ломают несущие конструкции, переносят «мокрые» зоны, возводят новые стены, увеличивают площадь балконов... Список изменений, вносимых в стандартные планировки, практически бесконечен. Но если они незаконны, то с большой вероятностью могут осложнить жизнь новым владельцам, т.к. на эти нарушения может обратить внимание Мосжилинспекция. А с течением времени в испытании на прочность старое здание рискует проиграть, ведь то, что может обрушиться – рано или поздно рухнет.

Впрочем, какого бы возраста ни оказался облюбованный вами дом, все, что в нем находится, требует самого пристального внимания. Согласитесь, покупка квартиры в Москве – совсем не рядовое событие в жизни каждого, поэтому к ней нужно подойти со всей серьезностью и ответственностью.

Вторичка – юридические дефекты

Эта категория недостатков способна осложнить существование новоиспеченного владельца жилья ничуть не менее, чем предыдущая. Основной риск заключается в том, что существует вероятность заключить оспариваемую или ничтожную сделку. В переводе с юридического это означает, что вы платите немалые деньги за вторичное жилье, а его бывший хозяин находит способ расторгнуть договор купли-продажи со всеми вытекающими последствиями.

Если еще проще – вам придется вернуть ему приобретенную квартиру. А вот удастся ли вам вернуть потраченные средства - это большой вопрос, т.к. прежний владелец мог успеть их потратить. В общем, ситуация для вас – хуже некуда.

В каком же месте может оказаться подвох? Увы, таковых немало. Приведем лишь несколько примеров, так как перечисление всех серьезно превысит отведенный формат. Итак, неприятный сюрприз могут преподнести владельцы квартир, которые в силу определенных заболеваний не могут быть ответственными за свои действия. При этом выглядят и ведут себя они вполне нормально, и ничто ничего не предвещает. Однако после подписания документов выясняется, что сделка была совершена под влиянием заблуждения. Далее - вариации на тему возвращения объекта недвижимости и уплаченных за него денег в исходное состояние.

Следующая группа риска – объекты, полученные в собственность в результате наследования. Продажа вторичного жилья, кстати, нередко происходит по причине желания поскорее избавиться от «бабушкиной квартиры». Но случается, что не все законные наследники вступили в свои права и оказались в курсе того, что их имущество реализуется более проворным конкурентом. Итог для незадачливого покупателя приблизительно такой же, как в предыдущем случае.

На что необходимо обратить внимание

Какие факторы должны насторожить при подборе квартиры? К ним можно отнести неоправданно низкую цену объекта. За привлекательной стоимостью может скрываться неприятная правда, причем пожелавший сэкономить на приобретении новый владелец недвижимости рискует столкнуться как с физическими, так и с юридическими пороками жилья. Кстати, все упомянутое справедливо и при покупке квартиры в Подмосковье. Также неискушенный покупатель легко может попасться на удочку более опытного продавца, советующего, например, вместо договора купли-продажи оформить дарственную. Естественно, ни о каком подарке и речи нет, за покупку придется заплатить.

За подобными предложениями в большинстве случаев кроется банальная попытка обойти закон: нередко продажа вторичной недвижимости предполагает реализацию не всей квартиры полностью, а лишь ее доли. Такие ситуации характерны, в частности, для нескольких наследников, которые не могут достичь согласия в вопросе распоряжения имуществом. Но в этом случае преимущественное право на покупку принадлежит совладельцам объекта, а прикрывая фактическую продажу фиктивным дарением, продавец попросту нарушает Гражданский кодекс. Тем не менее, расхлебывать все это будет покупатель.

Как обезопасить себя при выборе вторичного жилья

Как это нередко случается в жизни, лучшим советчиком при решении сложных вопросов становится здравый смысл. Уместно бывает вспомнить и о бесплатном сыре, и о невозможности объять необъятное, и о том, что не зная броду не стоит соваться в воду. А тем более, когда перед вами стоит такая глобальная задача как покупка квартиры в Москве. Это тот самый случай, когда тяжесть ее решения целесообразно переложить на профессионалов.

Грамотные риэлторы не станут гадать на кофейной гуще, чем для вас может обернуться приобретение конкретного объекта. Им отлично известны все технологии безопасного и эффективного проведения операций с недвижимостью, а покупка и продажа вторичной недвижимости – не тайна за семью печатями, а ежедневная практика.

Вы совместно с риэлтором выбираете объект, руководствуясь своими пожеланиями и финансовыми возможностями, а после того, как определились в своем выборе, начинается основной этап работы, где специалисты берут на себя всю техническую и юридическую поддержку вашего проекта. В этом случае понравившаяся квартира пройдет всестороннюю проверку, и только при отсутствии любых негативных факторов будет рекомендована к приобретению. Вам не придется затрачивать ни времени, ни сил, зато результатом станет спокойное будущее.