Как правильно выбрать новостройку

Автор: Валерий Кочетков

11.02.2021

Подход к покупке квартиры в столичном регионе – вещь весьма и весьма основательная. Различные специалисты постоянно выступают с публикациями о том, как и что необходимо сделать, чтобы безопасно приобрести квартиру, какую квартиру выбирать – вторичную или в новостройке, в Москве или ближайшем Замкадье, а может быть и вообще объекты в самой Московской области. В этом нашем материале, мы полагаем, можно будет найти полезный совет, чем стоит руководствоваться, и как избежать негативных коллизий при покупке жилья. На сегодняшний день наибольшим спросом пользуются квартиры-новостройки, и тому есть множество причин. Одна из них чрезвычайно обыкновенна и понятна: новое – это всегда новое. Если выбор был верным, квартира прослужит хозяину долгие годы и сможет стать надежной крепостью и уютным домом для всей семьи. Тем более, новостройка – это «чистый лист», объект без предыстории, длинных цепочек отчуждения недвижимого имущества, череды выписанных-прописанных или снятых-поставленных на регистрационный учет по месту жительства лиц. Итак, как сделать правильный выбор при покупке квартиры в новостройке.

Основные параметры, которые необходимо учесть при выборе новостройки

Покупка квартиры прямо у компании-застройщика, без цепочки посредников – дело, как считают специалисты, наиболее выгодное. Заключив договор о долевом участии в строительстве, вы становитесь одним из инвесторов возведения выбранного вами дома и квартиры – соответственно, получаете законное право на нее по окончании стройки. Важные детали здесь следующие:

- репутация застройщика;
- удобство расположения новостройки и транспортная доступность;
- наличие развитой инфраструктуры;
- устраивающая фаза строительства;
- экология места расположения;

- социальный аспект заселения.

Если объект вызвал интерес, прежде всего необходимо получить максимум информации о застройщике. Потребуется посидеть перед монитором, побывать на форумах, где обсуждают данную компанию, почитать мнения. Зайдите на сайты застройщика, посмотрите на другие объекты, соберите информацию. Очень хорошо посетить объекты компании, поглядеть, как идет строительство. Просмотреть визуальный контент необходимо, и если список главного и акцентного составлен и совпал достаточно, чтобы поинтересоваться – звоните и узнавайте информацию. Проверяйте ее, и если она устроила – поезжайте смотреть.

Этап проверки – чтение проектной декларации, разрешения на строительство, договор на участок, договоры долевого участия. Все эти документы лучше изучить риэлтору или юристу – человек от них далекий может не обратить внимание на важные пункты. Для человека, особо не интересовавшегося в своей жизни риэлторскими вопросами, актуальнее будет, отправив сканы документов своему юристу и риэлтору, ожидать ответа от него, а самому «походить» по покупательским форумам в Сети, зайти на форумы жильцов и собрать информацию. Не мудрят ли со сроками сдачи, не жалуются ли на обман, небрежность, скверное отношение, проявившееся уже после оплаты, манипуляции с доплатами по ходу достройки и отделки? А когда речь уже о деньгах, неплохо бы обрезать сомнения с помощью профессионалов. Да и репутация застройщика о многом говорит. Правда часто их с посредниками путают. Оттого и предупреждаем. Посредник посреднику – рознь. Если объект строится – ехать надо обязательно.

Очень важен и транспортный вопрос. Маршруты городского транспорта, близость к станциям метро, ваши собственные постоянные маршруты необходимо пройти шаг за шагом и засечь время, а если будет использоваться личный транспорт, то важно наличие и состояние дорог, парковочных площадок, возможность использования стоянки или даже покупки места в паркинге. Немаловажно и проехать по маршруту в разное время суток, с целью установить загруженность трафика.

Наличие развитой инфраструктуры, как основной, так и периферийной, может быть краеугольным камнем при покупке жилья. Надо обратить самое пристальное внимание на наличие не только поликлиники, школы, различных магазинов, но и досуговых центров, спортивных комплексов, фитнес-клубов, а также различных детских учреждений, секций, кружков, детских садов, музыкальных школ, госучреждений.

Фаза строительства – немаловажный вопрос. От него часто может зависеть до четверти стоимости объекта недвижимости. Чем больше выстроено, тем дороже объект. Если квартира нужна быстрее, а вопрос цены менее важен, чем сроки, – покупаем практически достроенный объект. Кстати, иногда в домах-новостройках продаются квартиры практически готовые, об этом надо лишь узнать в офисе компании. Иногда бывают обстоятельства, когда другие покупатели хотят продать свою уже почти полученную квартиру. Об этих квартирах всегда известно в офисе застройщика. И чем строительство ближе к завершению, тем, как правило, меньше риски.

Внимательное отношение к экологическому портрету района – залог проживания в здоровом, чистом месте. Наличие захоронений отходов, экологически вредных производств,

свалок, различных могильников всякой гадости может сказаться не только на стоимости квартиры при продаже, но и на здоровье семьи жильцов. Будьте осторожны и внимательны. При желании, в Сети можно найти достаточно информации о том районе, где находится новостройка.

В чем основные плюсы и минусы зданий различных типов

Удобство проживания, возможность спокойного существования и высокий уровень комфорта весьма и весьма зависят от конструкции строений, теплозащищенности, качественной звукоизоляции, надежности и прочности стен, обеспечивающих долговечность здания.

Обыкновенно в нашей стране в ходу три основных типа строений:

- панельные;
- монолитные и смешанной конструкции, когда нижняя часть здания – монолит, а верхние этажи выполнены из более легкого кирпича;
- кирпичные здания, на сегодняшний день довольно редкие из-за сложной технологии ручной кладки и невысокой скорости возведения – с этими факторами связана и дороговизна.

Панельные дома создаются из стандартных железобетонных панелей на заводах и затем собираются в нужном месте методами индустриальной типовой застройки, известными еще с шестидесятых годов прошлого столетия. Строятся они быстро – года полтора и, как правило, объект готов.

Монолитные дома, как правило, более мощные и долговечные, почти всегда строятся по индивидуальным и мелкосерийным проектам на массивных железобетонных фундаментах, на которых возводятся монолитно-блочные конструкции. Такие дома могут стоять чуть ли ни полтораста лет.

Кирпичные дома, как мы уже сказали выше, довольно редки. Но являются весьма привлекательными для покупки. Их долговечность, теплый и экологичный материал иногда заставляют строителей комбинировать. Кирпичные дома прочны и надежны, все знают, что самые знаменитые небоскребы Нью- Йорка выстроены из кирпича.

Считается, что в панельных домах холоднее, чем во всех остальных, высок уровень шума, высока вероятность наддува холодного ветра в межпанельные швы, которые иногда не только небрежно изолированы, но и периодически нуждаются в дополнительной обработке.Все это верно, но лишь отчасти.

Тепло- и звукозащищенность домов зависят не только от добросовестности строителя и качества материалов, но часто и от серии дома. Как правило, тщательно выстроенные дома новейших серий лишены или почти лишены этого недостатка. И иной добротный, тщательно выстроенный панельный дом новейших серий теплее и комфортнее небрежно построенного монолита с применением скверных материалов. Но есть и реальные проблемы – большое количество несущих конструкций в панельном доме, делающих невозможной обширную

перепланировку.

Монолитные строения слывут более теплыми, надежными и добротно защищенными от шума и холода. Но здесь тоже необходимо понимать, что самое важное – качество строительства и человеческий фактор. Часто строительство ведется неквалифицированной рабочей силой, допускающей недостаточное качество. Поэтому важен визуальный, достаточно взыскательный осмотр. И третий кит – качество материала. Если оно высокое, как правило, дом и теплый, и не шумный. Широкий шаг пролетов и особенности строения дома позволяют проводить обширные перепланировки. Монолит – надежное вложение. Поэтому важна репутация застройщика и мнения жильцов с форумов. Ну и конечно, рекомендация специалиста-риэлтора.

Кирпичные дома бывают замечательно комфортны, в них, как правило, тихо, тепло и уютно. Но с перепланировками тоже все не так просто, конструкция таких домов, как правило, изобилует несущими деталями, не подлежащими сносу и изменению.

Основные виды планировок

Планировки квартир весьма разнообразны, но легко подразделяются на основные типы и виды.

Первый тип – завершенная или закрытая планировка, где все помещения не только изолированы, но часто и окружены несущими стенами и узлами, которые делают изменение конфигурации объемов квартиры мало возможным.

Второй тип – смешанные планировки, где наряду с завершенными закрытыми объемами, присутствуют и смежные объемы, с легко меняющими конфигурацию комнат легкими перегородками, которые можно свободно переставить.

Третий тип – открытые или свободные планировки, где владелец объекта вправе вполне дать волю своей строительной и дизайнерской фантазии.

Перечислим основные виды перепланировок. Планировка по европейским и американским стандартам, образующая либо наличие слабо разграниченных жилых зон, либо совмещающих кухню, столовую и гостиную в одно универсальное жилое пространство, с элементами всех трех перечисленных предназначений.

Фриплэн – свободная планировка с возможностью возводить любые перегородки, стены и т. п. Это удовольствие недешевое, ибо потребует возведения еще дополнительных конструкций, и довольно длительное, но дающее полную свободу творчеству. Уникальные планировки – такие объекты покупают оригиналы и люди, которые любят все необычное.

Пентхаузы, квартиры двух и более уровней, с террасами и обзорными площадками, комнатами-«аквариумами» с панорамным остеклением или выступающими эркерами и французскими балконами.

Некоторые выделяют еще и так называемые хайфлэты – квартиры с высокими, от 4 до шести метров потолками, сводами полукуполами. Такие объекты подходят для совершенно

свободных творений дизайнерского искусства, создания жилых полууровней, художественной организации пространства, жилых и вспомогательных объемов квартиры.

Планировки классифицируют также как прямые, двух- и разносторонние, угловые. Многие собственники жилья любят анфиладные, линейные планировки, некоторым нравятся комнаты с видами как во двор, когда хочется отдохнуть, так и на улицу, когда интересно понаблюдать за тем, что там творится. А вот в угловых квартирах обычно холоднее – в старину ставили камины в угловой комнате. Некоторые покупатели подбирают квартиру по функционалу, ища объекты, где можно устроить сауну, гардеробную или кладовые.

Популярные варианты отделки

Предлагающиеся варианты ремонта и отделки квартиры весьма разнообразны и зависят, в основном, от вкусов и размера кошелька клиента.

Перечислим предложения квартир по типу отделки:

- без нее;
- с черновой;
- с предчистовой или white box;
- с чистовой (финишной);
- с ремонтом «под ключ»;
- с ремонтом под заказ;
- с ремонтом с предварительным приглашением художника-дизайнера и курированием им всего процесса.

Различаются все эти варианты в основном стоимостью и, конечно, сроками возможного заселения, но покупатели, знающие толк в ремонте или имеющие связи в мире строительства и дизайна, могут серьезно сэкономить, купив объект без ремонта или с грубым черновым его вариантом. Распространенная точка зрения – ремонт без участия хозяина априори не бывает высокого качества, хотя есть и исключения.

Варианты расположения квартиры

Если на неудачном расположении экономить не хочется, стоит выбирать удачное. Перечислим параметры:

- вдали от громыхающей лестнично-лифтовой группы;
- желательно не угловую;
- не первый этаж, где зимой возможно переохлаждение, круглый год – шум улицы и транспорта, низкая инсоляция из-за загораживающих объемов (трансформаторных будок, деревьев), также вероятность проникновения в квартиру традиционно выше, чем на других этажах;

- не последний этаж, где высока вероятность криминальных проникновений (этаж непроходной, низко посещаемый, в рабочее время иногда бывает, что все квартиры пусты), есть риск ветрового выхолаживания квартиры, протечек кровли или установленного на технических этажах современных домов газового водогрейного оборудования, еще и опасного – при ненадлежащем досмотре и обслуживании;
- квартиры с близким расположением окон других квартир сбоку или напротив – это может создавать дискомфорт.

Выбираем этаж

В домах большой этажности с 1 по 3 этаж достаточно шумно, а на оживленных улицах еще и пыльно, чувствуются выхлопные газы автомобилей и запахи улицы. Поэтому, несмотря на низкую зависимость от лифтов, они менее популярны. Цены на 1 и 2 этажи существенно ниже, чем на остальных этажах, исключая последний.

Квартиры с 3-4 до 7 этажа – самые популярные: там меньше шума, туда не доходит пыль, дым и неприятные запахи. Все, что выше, – это неудобства при отключенных лифтах и опасность при сильном пожаре. Дым, как известно, поднимается вверх, а бежать вниз далеко. Зато тишина, чудесные виды с высоты и чистый воздух – на любителя.

Рекомендации по безопасности сделки и взаиморасчетам

Проверка чистоты юридического титула квартиры – вещь очень важная, и мы уже упоминали об этом. Поскольку прежних владельцев, а следовательно, и предыстории, у квартиры нет, важно, какой у нас застройщик. Репутация его должна быть безупречна – иначе это рулетка. Рекомендации просты – нужен риэлтор, или, по крайности юрист этой специализации. Надежная риэлторская фирма не может обходиться без таких юристов. Некоторые вещи все-таки должны делаться сугубо профессионалами. Документы должны быть изучены юристом, сформированы в присутствии риэлтора и подписаны при его сопровождении. Так куда надежнее.

Социальный состав обитателей дома – серьезный вопрос для покупателя недвижимости. Это не вторичный рынок, и нельзя просто познакомиться с соседями. А иной покупатель заключает договор на стадии котлована. И поэтому, особенно при покупке недорогого жилья, обязательно разузнайте, нет ли в вашем подъезде (по крайней мере) квартир, которые отданы застройщиком городу, и в которые вселят ренновационных пьющих жильцов пятиэтажек, по крайней мере. Вообще, важно предпринять все возможное, чтобы выяснить подобные подробности. Как правило, с покупателями работают в отделе продаж компании, и вот эти сотрудники могут знать о будущих жильцах больше других.

Взаиморасчеты. Особенность оплаты по договорам долевого участия, так же, как и уступки прав требования по договорам участия, состоит в том, что расчеты возможны только после регистрации самого договора. Однако застройщики и продавцы могут попросить открыть аккредитив перед заключением договора – для того, чтобы обезопасить себя от неплатежей по заключенному договору.

Поступление денежных средств возможно как на расчетный счет застройщика (если

девелопер достраивает объект по старым правилам – т. е. без использования счетов эскроу; критерии, по которым объект должен достраиваться по новым правилам, определены правительством РФ), так и на счет эскроу уполномоченного банка. В последнем случае застройщик получит денежные средства только после разрешения на ввод в эксплуатацию возведенного дома.

Риэлтор или юрист могут вам помочь – сказать, когда правомерно производить оплату до регистрации договора, а когда нет; в каких случаях обязательны эскроу-счета, а в каких нет; лучше производить расчеты через аккредитив или в конкретной ситуации можно обойтись без него.

Опытный риэлтор может и подходящую для вас программу ипотеки подобрать, и улучшить технические условия сделки.

При продаже жилья в новостройках применяется множество схем, и есть риск столкнуться с теми, кто пытается обойти закон. В настоящее время жильцы более 400 домов борются в судах за свои права. Именно поэтому схемы оплаты, ипотеки, рассрочки мы настоятельно рекомендуем обсудить как с вашим риэлтором, так и с юристом. Хороший риэлтор знает все тонкости своего ремесла, умеет делать необходимые проверки, знает все перечни документов, имеет «окна» и связи по вопросам оформления и регистрации всех необходимых документов и может, вообще-то, сэкономить кучу времени и решить массу весьма неприятных проблем. К примеру, сам покупатель может иногда не обратить внимание, что у него не вклеена в паспорт новая фотография или, собираясь совершить покупку, покупатель не подумал, что супруг в отпуск уехал, а необходима доверенность от него. Риэлтор все предусмотрит, распишет по минутам и организует сделку быстро и качественно. Но это должен быть профессиональный риэлтор из солидной фирмы с доброй репутацией.

Мы сейчас показали, на что в первую очередь необходимо обратить внимание, собираясь искать себе квартиру в новостройке. Разумеется, эта статья лишь обозначила акцентные направления. Некоторыми тонкими юридическими и финансовыми аспектами мы настоятельно и искренне советуем заниматься только вместе с надежными профессионалами.