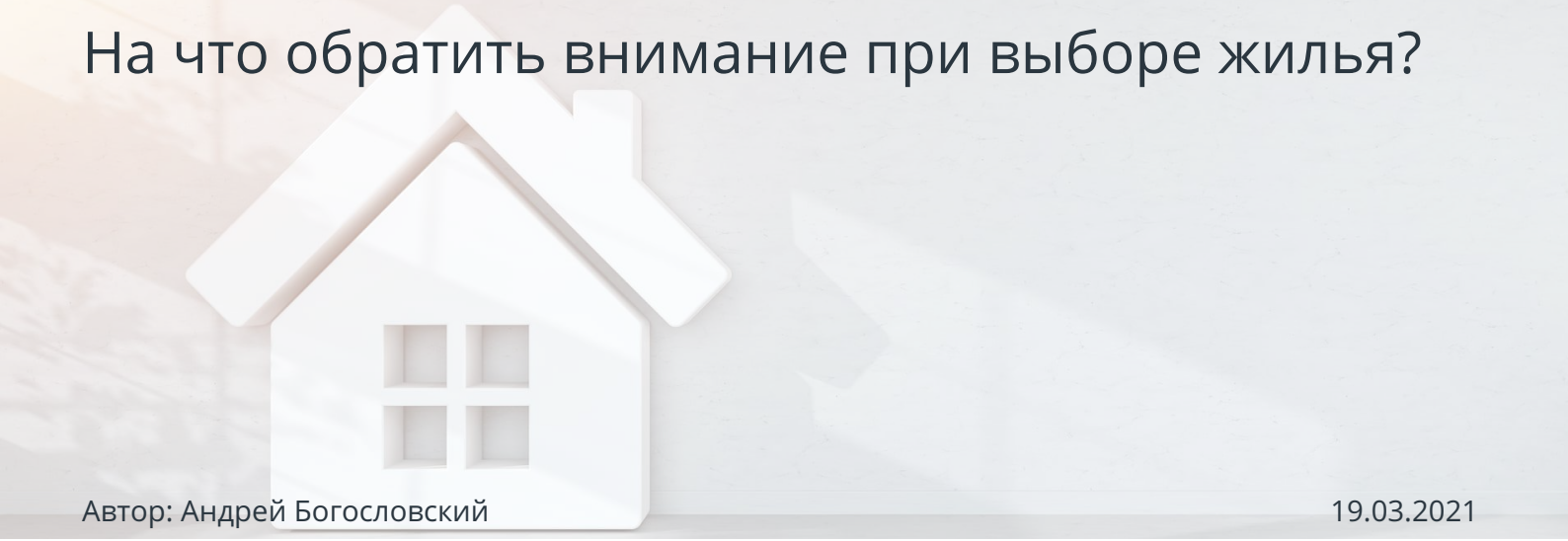
На что обратить внимание при выборе жилья?



Автор: Андрей Богословский
19.03.2021

Как выбрать квартиру и не пожалеть? Ведь свое жилье – это больше чем просто место, где вы готовите еду, отдыхаете, принимаете гостей. И все знают, что дома и стены помогают, в сторону дома лошади бегут быстрее, везде хорошо, а дома лучше... Множество пословиц и афоризмов связано с этой близкой и важной для каждого темой. Причем счастлив и тот, у кого есть просторная и комфортабельная квартира, и обладатель скромного, но зато собственного жилища, которое он волен обустраивать по-своему.

Но прежде чем вы сможете гордо именоваться собственником, предстоит сделать очень много. Но, как верно подметил древний мудрец, даже самая длинная дорога начинается с первого шага. А покупка недвижимости всегда начинается с выбора. Давайте вместе разберемся, на что непременно стоит обратить внимание, чтобы ваше будущее жилье оказалось максимально соответствующим вашим ожиданиям.

Что почем?

Выбор квартиры – тот самый случай, когда следует проявить максимум собранности, даже если вы не представляете в деталях, какой она должна быть. Перво-наперво имеет смысл определиться с районом. Тем более что цена в значительной мере зависит не только от размера жилплощади, но и от географических характеристик - ведь у вас, скорее всего, определен бюджет покупки? Например, жилье с аналогичными параметрами в районах Бирюлево и Хамовники, Гольяново и Строгино, Печатники и Щукино отличается в цене. Угадаете, где дороже?

Помимо района, имеет значение и качество самого дома – материал, год постройки, наличие охраняемой придомовой территории. Сложно спорить с тем, что современные здания намного превосходят по комфортности построенные даже три десятка лет назад, не говоря уже о домах, имеющих более «почтенный» возраст. В пользу первых говорят и удобная планировка квартиры – просторные кухни, подсобные помещения, утепленные и застекленные в едином стиле лоджии, и наличие в подъездах помещений для хранения детских колясок и прочих «негабаритных» предметов, и скоростные лифты, и новые, соответствующие требованиям времени инженерные коммуникации.

Многие дома имеют еще и собственную инфраструктуру – на окружающей их ухоженной территории, как правило, недоступной для посторонних, есть и детские площадки, и зоны отдыха, и парковочные места. А теперь представьте, что по соседству с таким прекрасным новым зданием расположены гораздо более скромные 9- и 12-этажные «панельки» с незатейливыми планировками, небольшими кухнями и тесными лифтами. Очевидно, что стоимость квадратного метра в столь разных по качеству домах просто не может быть одинаковой. Уверены, что вы догадаетесь, за какой объект придется заплатить дороже!

Минус или плюс?

В целом рынок недвижимости сложен и разнороден. Его составляют многие тысячи квартир, каждая из которых, помимо таких общих параметров, как площадь и этаж, обладает собственными, уникальными особенностями - вид из окон, качество ремонта, уровень шума, состояние подъезда. Различия усугубляются и расположением конкретной квартиры: каждый района нашего огромного города имеет ту или иную престижность – со знаком плюс или минус, определенный уровень инфраструктуры и транспортной доступности, отличается экологической обстановкой. И при выборе жилья необходимо учитывать все эти факторы и их комбинации. Ведь нередко бывает, что кажущийся недостаток на деле оказывается достоинством, и наоборот.

Например, традиционно считается, что квартиры на первых этажах не пользуются спросом, и стоят существенно дешевле, чем на средних. В общем – заведомый минус. Но не отвергайте с ходу возможность покупки такой квартиры, только помните, что, скорее всего, вы будете достаточно хорошо слышать все, что происходит в ближайших окрестностях; придется озадачиться вопросом безопасности: как минимум установить решетки на окнах; с большой вероятностью здесь не удастся любоваться живописными видами. Однако такое жилье порой покупают с целью дальнейшего перевода в нежилой фонд; нередко его приобретают те, кто в силу разных причин не может или не хочет подниматься на более высокие этажи. Это хороший выбор также для любителей занятий спортом на дому, шумных многодетных семейств, пожилых людей.

Про последние этажи тоже нередко рассказывают «страшилки»: и заливает их постоянно, и с крыши незваные гости могут забраться, и что делать, если лифт сломается! Было бы неразумно отвергать столь весомые аргументы, но, тем не менее, в каждом конкретном случае следует как минимум обратить внимание на конструктивные особенности дома. Вполне вероятно, что в нем есть технический этаж, крыша недоступна для потенциальных злоумышленников, а лифтов несколько. Бонусом же вы получите бесспорный плюс: соседи сверху никогда не потревожат ваш покой. Ну и панорама может оказаться очень впечатляющей.

Гляди в оба!

Нельзя обойти вниманием и один из наиболее глобальных вопросов: что предпочесть, новостройку или недвижимость на вторичном рынке? У первого варианта есть много сторонников, и аргументы у них тоже есть. Один из самых весомых – жилье с нуля, так что никаких проблем с документами быть не может, в отличие от вторички. Но следует заметить, что с изменением правовой базы в целом риски, конечно, сократились. Но это вовсе не

означает, что их не стало. Например, никуда не делась возможность найти объект по вполне «симпатичной» цене, а на деле купить его на невыгодных для себя условиях. Это происходит, например, в тех случаях, когда застройщик ближе к сдаче дома в эксплуатацию объявляет вкладчикам: квартира вашей мечты подорожала. И что делать? Немалая сумма уже уплачена, и покупателю не остается ничего кроме как принять столь кабальные условия. Перспектива судебного решения в пользу купившего недвижимость в новостройке может оказаться не слишком радужной. Застройщики нередко подстраховываются на этот случай, включая в договор соответствующий пункт мелким шрифтом.

При выборе в пользу вторички тоже расслабляться не стоит. Перечень проблем, которые вы легко можете приобрести вместе с облюбованной вами квартирой, может занять не одну страницу. В него входят незамеченная покупателем самовольная перепланировка, проблемные соседи, плачевное состояние коммуникаций, незнание особенностей проживания в районе – например, любимое место сбора маргинальных личностей под вашими окнами, разгрузочная площадка продуктового магазина, мусорные контейнеры...

Но самая большая неприятность гораздо менее очевидна и может скрываться там, где ее обычно не ждут. Это возможность заключить сделку, которая впоследствии будет оспорена. Список причин, способных привести к такому плачевному финалу, не менее объемен. Среди них несоблюдение предыдущими владельцами жилья прав несовершеннолетних или наследников, нарушения при приватизации или оформлении сделок купли-продажи. Выявить возможные будущие проблемы при беглом взгляде на документы невозможно, а провести их юридическую экспертизу под силу только специалисту, так что среднестатистический покупатель рискует, заплатив сумму в не один миллион рублей, оказаться в итоге у разбитого корыта.

Поэтому не стоит пренебрегать возможностью получить реальную помощь в выборе недвижимости. Например, в нашей компании уделяется самое пристальное внимание соблюдению прав клиентов при совершении сделок с недвижимостью. Именно поэтому мы тщательнейшим образом проверяем надежность застройщиков, проводим комплексную юридическую экспертизу предоставляемых правообладателем документов.

В результате становится возможным гарантировать клиентам – разумеется, при соблюдении наших рекомендаций – отсутствие перспективы купить жилье с неблагополучной историей, так что выбор квартиры при нашем участии будет удачным во всех отношениях.