

## На что обратить внимание при покупке вторичного жилья?

Автор: Денис Васильев

21.06.2021

Покупка вторичного жилья – весьма сложный процесс, на который зачастую нужно потратить много времени и сил. Стоит перечислить "подводные камни", связанные с приобретением квартиры, а также пояснить, на какие характеристики жилплощади и дома важно обратить внимание перед заключением сделки.

### Как выбрать район для проживания?

Это первый вопрос, который стоит задать себе перед покупкой квартиры в Москве или в Подмосковье. Выбор локации порой становится довольно сложной задачей, ведь для этого нужно учесть несколько факторов: финансовые возможности потенциального покупателя вторичного жилья, пожелания к месту проживания и к квартире, состояние инфраструктуры в выбранных районах, расстояние до места работы или важных социальных объектов, чаще всего посещаемых покупателем, и т.д.

Однако можно выделить определенную категорию покупателей жилья, которые при выборе квартиры на вторичном рынке сразу понимают, где они хотели бы подыскать себе жилплощадь. Это так называемые локалы – т.е. люди, которые после приобретения недвижимости не хотят менять ни округ, ни район, ни порой даже квартал проживания, чтобы остаться там же, где они и жили раньше. По наблюдениям риэлторов ИНКОМ-Недвижимость, на первичном рынке до 40% покупателей можно отнести к категории "локалов". На вторичном рынке, где предложение более разнообразное и сосредоточено во всех районах столицы, их доля еще больше – 60%. Наиболее велико число покупателей-"локалов" в престижных округах Москвы – в ЦАО, ЗАО, ЮЗАО и СЗАО.

При этом стоит помнить, что есть определенные районы столицы, которые считаются более либо менее благоприятными для проживания. Среди первых – большинство локаций ЦАО, ЗАО (этот округ отличается хорошей экологической обстановкой), СЗАО. Что же касается районов из второй категории, то среди них риэлторы традиционно выделяют места, отличающиеся плохой экологией, неудобной транспортной доступностью, плохо развитой торговой и социальной инфраструктурой, опасной криминально обстановкой. В первую

очередь это районы Капотня, Гольяново, Богородское. Однако у данных локаций есть и весомое преимущество – гораздо более низкая стоимость вторичного жилья, чем в престижных и удобных для жизни районах.

Для того чтобы составить впечатление о развитости инфраструктуры выбранного района, можно воспользоваться несколькими способами. Во-первых, съездить туда самостоятельно, на общественном транспорте или автомобиле, если такой возможности нет – посмотреть онлайн-карты. Во-вторых, расспросить местных жителей о плюсах или минусах проживания в какой-либо локации, особенно если среди них есть знакомые. В-третьих, почитать форумы в интернете, где люди высказывают свои мнения по поводу жизни в районе.

### Как правильно выбрать дом при приобретении вторичного жилья?

Квартира в "хрущевке" или квартира в "сталинке"? Казалось бы, это не самый важный вопрос при выборе будущей жилплощади. Однако на самом деле материал, из которого был построен дом, и его состояние также весьма важны. Ведь они значительно влияют на характеристики самой квартиры: насколько высок здесь уровень шумоизоляции, как хорошо сохраняется тепло, в каком состоянии перекрытия, не требуется ли ремонт вследствие не очень хорошего состояния дома и т.д.

Зачастую потенциальные покупатели не раздумывают много по поводу того, в каком доме им хотелось бы жить, из-за ограниченных финансовых возможностей. В силу этого фактора они выбирают недвижимость с как можно более низким ценником. Это касается и материала дома: к примеру, квартиры в панельных домах советской постройки, особенно в 5-этажных "хрущевках", обычно стоят меньше, чем жилье в "сталинках" или современных панельных, кирпичных или монолитных домах.

В целом на вторичном рынке жилья наибольшая часть предложения представлена объектами, расположенными в панельных строениях. При этом из-за постепенного перехода лотов из первичного во вторичный сегмент жилья здесь растет доля "монолита", и эта тенденция усиливается. Монолитное домостроение подешевело после кризиса 2008 года, когда сильно снизилась стоимость стройматериалов и работ, после чего оно реально стало конкурировать с «панелями». При сопоставимой стоимости и сроках возведения домов монолитные строения отличаются более высокими потребительскими характеристиками и серьезно выигрывают у «панелей» в плане свободы внутренней планировки.

Выбирая вторичное жилье в панельной "хрущевке" или "брежневке", стоит помнить о возможных минусах подобных вариантов – неудобных планировках (это, к примеру, маленькие по площади кухни), сидячих ваннах, плохом уровне шумоизоляции и т.д. Ситуация с кирпичными строениями благоприятнее: они отличаются более высокими качественными характеристиками, кроме того, квартира в "хрущевке" из кирпича обладает лучшей теплоизоляцией, чем жилье в блочных или панельных домах.

Отдельно стоит выделить сталинские дома. Обычно при выборе квартиры на вторичном рынке таким предложением интересуются покупатели постарше, от 40-45 лет. Чаще всего они прицельно ищут жилье в домах с уникальной историей, а в этом случае – еще и с необычным архитектурным обликом, запечатлевшим в себе величие советской эпохи.

Молодые люди, скорее, отдадут свое предпочтение квартире той же стоимости в новостройке – здесь они могут выбрать себе более "свежее" жилье с удобной им планировкой.

Основные плюсы сталинских домов – расположение относительно центра, характер постройки (дома из кирпича очень хорошо сохраняют тепло), богато украшенные фасады. Минусы – порой встречаются проблемы с планировками (слишком большие коридоры, маленькие по площади комнаты), внутридомовые коммуникации изношены, а жителей смущают узкие дворы и отсутствие парковок.

Продажа вторичной недвижимости также порой проходит в домах нестандартной архитектуры. Скажем, в дореволюционных строениях – в данном случае нужно особенно тщательно проверить состояние дома. Часто в таких зданиях установлены деревянные перекрытия и полы, что создает неудобства для жильцов, в том числе из-за большей восприимчивости дома к шуму с улицы и движению общественного транспорта.

Еще одна интересная, но потенциально проблемная категория домов – экспериментальные конструктивистские здания, возведенные в 1920-1930-х годах. Основные минусы таких вариантов – нестандартные планировки квартир и общих зон, старые перекрытия, использование при возведении домов материалов низкого качества, в том числе строительного мусора для заполнения стен.

## На что стоит обратить внимание при осмотре квартиры и дома?

Тщательный осмотр будущего места жительства – это важный этап покупки квартиры в Москве или Подмосковье. Особенно это касается домов в состоянии большого износа – необходимо проверить, есть ли на их фасадах следы дефектов швов, как обстоят дела с инженерными коммуникациями, с несущими конструкциями, проводился ли здесь в последнее время капремонт. Если нет, то лучше уточнить, в какие сроки он будет проведен, для этого следует воспользоваться ресурсом "Реформа ЖКХ" (<https://www.reformagkh.ru>). Также на этом сайте можно узнать год ввода дома в эксплуатацию, уточнить, не считается ли он аварийным, сколько здесь проживает людей и другие полезные сведения.

Многие потенциальные покупатели обращают внимание и на состояние подъезда – есть ли там свет, как давно проводился ремонт, оборудована ли лестница подъемником для инвалидов, не испорчены ли почтовые ящики, нет ли запаха дыма из-за постоянно курящих жильцов (то же самое касается и лестничной клетки). Обязательно стоит проверить наличие и состояние лифтов, в особенности исправность грузового лифта, который может понадобиться при переезде. Общение с будущими соседями, в том числе живущими на самых нижних или верхних этажах, обычно дает много полезной информации.

Желательно оценить состояние придомовой территории – насколько она ухожена, разбиты ли вокруг дома клумбы, есть ли здесь детская площадка, парковка, шлагбаум. Если придомовая территория сильно замусорена, то для потенциальных покупателей это может стать весомым минусом для заселения.

Риэлторы советуют потребителям тщательно подходить к осмотру квартиры – не отвлекаться на разговоры с собственниками, проверить состояние техники, узнать, когда здесь в последний раз был ремонт, оценить вид из окна. Лучше осматривать жилплощадь несколько

раз, в разное время суток, чтобы проверить, не шумят ли соседи.

## Какие документы нужно проверить перед приобретением вторичного жилья?

При купле-продаже вторичной недвижимости важно проверить все документы, относящиеся к сделке, в том числе по реализуемой квартире. В большинстве случаев для проверки документов покупатели привлекают риэлторов, так как самостоятельно разобраться во всех юридических тонкостях крайне сложно. Сотрудничество со специалистом по рынку недвижимости или нотариусом считается гарантией надежности сделки, хотя и не стопроцентной. Покупателям необходимо обратить внимание на следующие документы:

- правоустанавливающие документы на недвижимость (договоры купли-продажи, наследования, дарения и т.п.), благодаря которым можно удостовериться в том, что жилплощадь по законному праву принадлежит нынешним владельцам;
- выписку из ЕГРН, причем в данном случае есть 3 варианта:
  - 0 выписка из ЕГРН, полученная собственником при регистрации его права собственности, если такая регистрация прошла после 01.01.2017 года (с 15.07.2016 года выдавалась выписка из ЕГРП, а до этого – свидетельства о праве собственности). Благодаря этой бумаге покупатели проверяют, нет ли на объекте обременений или ареста, сверяют паспортные данные собственников;
  - 1 выписка из ЕГРН, которую можно заказать в МФЦ или на сайте Росреестра. Это открытые данные, и их может получить любой человек, но в ней не будет личных данных собственника. При этом благодаря ей можно проверить актуальность данных выписки №1;
  - 2 выписка из ЕГРН о переходе прав, по ней покупатели жилья увидят, насколько часто проходил процесс перехода прав собственности, узнают о прочих операциях, которые проводились с недвижимостью. Получить ее может также любой человек в МФЦ или Росреестре. Также паспортные данные и ФИО владельцев жилья проверяются с помощью сайта МВД (<http://xn--b1afk4ade4e.xn--b1ab2a0a.xn--b1aew.xn--p1ai>);
- также следует обратить внимание на технический паспорт БТИ. Этот документ заказывают в МФЦ или БТИ, по нему можно отследить, не проводилась ли собственниками незаконная перепланировка. Причем получить такой документ может только собственник квартиры;
- выписку из домовой книги или из паспортного стола, где упоминаются все граждане, зарегистрированные в квартире;
- выписку из МФЦ, подтверждающую, что на объекте нет задолженностей по коммунальным платежам;
- справку о погашении ипотеки, если вторичное жилье приобреталось с использованием жилищного кредита. Если же он еще не выплачен полностью, то перед заключением сделки ее участникам нужно обратиться в банк, чтобы получить от него согласие на

реализацию квартиры. Также стоит выяснить, не использовался ли для погашения ипотеки материнский капитал;

- справки из ПНД и НД, которые подтверждают отсутствие учета в этих заведениях в отношении продавца/ продавцов.

В том случае, когда квартирой владеют супруги (режим общей собственности), для продажи вторичной недвижимости необходимо предъявить свидетельство о браке, а также заверенные у нотариуса письменные соглашения как от мужа, так и от жены.