

ЕВГЕНИЙ МЕДВЕДЕВ

---

# Разговоры о недвижимости

ПОКУПКА И ПРОДАЖА КВАРТИРЫ



Евгений Медведев

**Разговоры о недвижимости.  
Покупка и продажа квартиры**

«Издательские решения»

**Медведев Е.**

Разговоры о недвижимости. Покупка и продажа квартиры /  
Е. Медведев — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-44-834423-7

Книга для тех, кто продает или покупает квартиру. В ней вы не найдете многостраничных рассуждений и призывов нанять риелтора. В ней вы не найдете юридических статей и сложных пояснений. Что же в ней можно найти? Пошаговую инструкцию по продаже или приобретению квартиры. Простым языком расписаны ваши действия на том или ином этапе сделки. Даны шаблоны необходимых документов.

ISBN 978-5-44-834423-7

© Медведев Е.  
© Издательские решения

## Содержание

Используемые термины	6
От автора	7
Глава 1.	8
Таблица плюсов и минусов типов недвижимости	10
Глава 2.	12
Где искать?	12
На что обращать внимание при поиске квартиры	13
Конец ознакомительного фрагмента.	14

# **Разговоры о недвижимости Покупка и продажа квартиры Евгений Медведев**

© Евгений Медведев, 2016

ISBN 978-5-4483-4423-7

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

## Используемые термины

**Покупатель** – человек, желающий приобрести квартиру.

**Продавец** – человек, желающий продать квартиру.

**Сособственник** – человек, имеющий с продавцом общую собственность (долю в квартире).

**Новостройка** – квартира в строящемся доме (иногда квартира в только что сданном доме).

**Первичка** – то же, что и новостройка.

**Вторичка** – квартира в доме, сданном в эксплуатацию.

**Апартаменты** – нежилое помещение, предназначенное для проживания людей.

**Застройщик** – компания, строящая новостройки.

**Недострой** – неоконченное строительство новостройки по причине банкротства застройщика.

**«Яндекс» и «Гугл» (Google)** – поисковые системы в Интернете.

**МФЦ** – многофункциональный центр, большинство справок по недвижимости в настоящее время вы можете получить именно там.

**Предварительный договор купли-продажи** – договор, в котором стороны обговаривают будущий договор купли-продажи и подтверждают свое намерение купить и продать указанную в договоре квартиру.

**Авансовое соглашение** – то же самое, что и предварительный договор.

**Банковская ячейка (сейф)** – охраняемая банком ячейка, в которую закладываются деньги на сделке в целях минимизации рисков и обмана.

**Компания-регистратор (регистратор)** – юридическое лицо, занимающееся облегчением подачи документов в регистрационную палату и помощью с написанием договора купли-продажи.

**Заемщик/созаемщик** – человек, берущий кредит в банке.

**Поручитель** – человек, который поручается перед банком за заемщика.

## От автора

Рано или поздно в нашей жизни появляется момент, когда ты говоришь себе: «А не пора ли купить квартиру?» Ты оцениваешь свои возможности, наличность, перспективы и понимаешь, что в принципе да – пора. И вот тут перед тобой возникает масса новых задач, проблем и вопросов. Нет, я не буду рассказывать тебе, что нужно покупать, для этого есть менеджеры по продажам и жена. Я хочу рассказать, как правильно купить себе недвижимость, на что обращать внимание при покупке и в чем разница между новостройкой, вторичкой и апартаментами.

*С уважением, Евгений Медведев*

## Глава 1. Что брать?

Начнем, пожалуй, с конца, т. е. с разницы между новостройкой, вторичкой и апартаментами. Что же такое апартаменты? Это новое веяние в нашей суровой действительности. Пришло к нам из западных стран и, как обычно и бывает со всеми западными новшествами, в российской действительности весьма спорное. У апартаментов есть свои плюсы и минусы. На данный момент плюсы следующие:

- как правило, стоят дешевле обычных квартир;
- сделан качественный ремонт;
- оснащены бытовой техникой и мебелью;
- как правило, оснащены системой безопасности (видеокамеры, охрана) и парковочными местами.

Все это весьма неплохо – особенно более низкая цена, плохо то, что, экономя в одном, вы вполне можете потерять в другом, ведь минусы апартаментов тоже весьма существенны:

- в апартаментах нельзя прописаться, т. к. апартаменты являются нежилыми помещениями;

- налог на имущество для апартаментов будет выше приблизительно в 5 раз, чем для обычных квартир;

- в связи с тем, что апартаменты изначально строятся как нежилые помещения или перестраиваются из каких-либо нежилых помещений, то далеко не факт, что все необходимые для постоянного проживания людей нормы будут соблюдены.

Разница между новостройкой и квартирой на вторичном рынке не столь существенна, но тоже имеет место быть. Основная разница заключается в том, что в квартиру, купленную на вторичном рынке, вы вселяетесь сразу, а вот новостройку вам скорее всего придется подождать. Кроме того, обычно в новостройках не бывает ремонта (сдаются в черновую, без отделки), т. е. фактически вы получаете бетонные стены и придется выложить весьма крупную сумму на ремонт. Но зато новостройки в наше время – это намного более качественное жилье, чем панельные и кирпичные дома 70—90-х годов выпуска. Опять же, покупая квартиру на вторичном рынке, вы скорее всего все равно будете делать существенный ремонт, т. к. обычно квартира продается в весьма среднем состоянии, а для себя хочется лучшего.

Еще одним немаловажным плюсом новостройки будет ее цена, в 90 случаев из 100 новостройка существенно дешевле вторички. Происходит это из-за рисков получить «недострой», т. е. может случиться так, что у застройщика закончатся деньги и завершить строительство он не сможет или не сможет провести коммуникации в новый дом (да-да, такое, к сожалению, тоже бывает, когда застройщик недобросовестно отнесся к своим обязательствам). Вот из-за этого риска цена новостройки и будет меньше, чем у квартиры на вторичном рынке. Но чем ближе окончание строительства дома, тем дороже будет цена квартир в нем, так что если вы хотите сэкономить и готовы к определенному риску, то лучшим выбором для вас будет приобретение квартиры на этапе фундамента. К тому же в последние годы риск «недостроя» значительно снизился. Кризис 2008—2009-х годов очень хорошо проредил застройщиков и отделил добросовестных и ответственных от тех, кто не подготовил «страховую подушку». Кроме этого, кризис дал серьезный толчок в законодательных инициативах, и в последние годы было принято несколько важных законов, которые позволяют покупателям новостроек более уверенно смотреть в будущее. Так, например, одним из самых серьезных изменений стал закон, вступивший в силу 1 января 2014 г. об обязательном страховании застройщика. По этому закону ни один застройщик не имеет права начинать строительство



дома, не заключив договор со страховой компанией или банком. Таким образом, если вдруг застройщик не сможет построить дом, то страховая компания или банк выплатят вам деньги, которые вы потратили на приобретение квартиры.

Покупаете вы апартаменты, вторичку или новостройку, везде есть свои плюсы и минусы, и, делая свой выбор, их нужно учитывать. Для наглядности все основные плюсы и минусы я отметил в таблице ниже.

## Таблица плюсов и минусов типов недвижимости

	новостройки	вторичка	апартаменты
стоимость	низкая	высокая	средняя
Надежность (риски возникновения проблем)	Низкая (всегда есть опасность что дом не построят)	Средняя (могут выявиться граждане пропустившие приватизацию, маленькие дети, не законно выписанные и т.д.)	Низкая (их всегда могут взять и отменить <input type="checkbox"/> , а если серьезно то на данный момент апартаменты только появляются в нашей жизни и их законодательно еще не вписали в систему права)
ремонт	Обычно отсутствует	В зависимости от состояния, но всегда можно отложить на год другой	Отличный ремонт
Мебель и бытовая техника	отсутствует	Иногда остается от бывших хозяев разной степени сохранности	Имеется в полном объеме, качеством выше среднего
Состояние дома, квартиры	отличное	Обычно ниже среднего	отличное
Материалы из которых построен дом	Новейшие на данный момент	устаревшие	Хорошего качества. Если идет реконструкция, то средние.
Выполнение норм строительства	полное	полное	Могут быть проблемы, особенно в реконструируемых помещениях
прописка	возможна	возможна	Не возможна
налог	стандартный	стандартный	Повышенный приблизительно в 5 раз
Назначение помещения	жилое	жилое	Не жилое
Коммунальные платежи	стандартные	стандартные	Повышенные (за счет доп услуг, тарифов УК)
Сложность покупки	низкая	высокая	Низкая

Конечно же, не всегда указанное в таблице совпадает с реальной жизнью на 100%. Бывают исключения, подтверждающие данные правила, но в 90% случаев параметры, указанные в таблице, верны.

Также в таблице все плюсы и минусы типов недвижимости указаны вкратце. Более подробно и с пошаговыми действиями, в том случае если вы решили купить квартиру на вто-

ричном рынке, я расскажу вам в следующих главах. Если же вас заинтересовали новостройки или апартаменты, то увидимся в моей следующей книге по приобретению именно этих типов недвижимости.

## **Глава 2.**

### **Покупаем вторичку**

#### **Где искать?**

Итак, вы решились – покупаем квартиру на вторичном рынке. Что делать дальше?

Первое, что вы должны сделать, перед тем как начать поиск квартиры, это самим решить, что вы хотите получить в итоге и где, т. е. определить район поиска, максимальную цену, которую вы готовы потратить на квартиру, способ оплаты (наличные или ипотека), а вот дальше вы просто обязаны позвонить в агентство недвижимости или посетить его. Не волнуйтесь, я не буду пропагандировать важность и незаменимость риелторов, наоборот, за этот мой совет мои коллеги душевно плюнут мне в спину. Вы должны посетить риелторов с одной-единственной целью – понять, что вы можете получить за свои деньги. Вам обязательно расскажут примерно, на что вы можете рассчитывать, возможно, даже покажут несколько примеров, что, собственно, вам и нужно.

После сбора информации и получения четкого представления, что же вы хотите и можете получить за имеющиеся у вас деньги, самое время приступить непосредственно к поиску квартиры. Ах, да, если вы планируете покупать квартиру с помощью ипотеки, то перед тем, как начинать поиск квартиры, вам нужно обратиться в кредитный отдел банка с просьбой о предоставлении вам ипотеки. В данном случае приступить к поиску квартиры следует только после получения одобрения банком ипотеки.

Итак, поиск квартиры, как много в этом слове! Новые ощущения, новые задачи – интересно и немножечко страшно.

Многие начинают поиск квартиры, просто вбив в «Яндексе» или «Гугле» фразу «куплю квартиру». Это отличный способ утонуть в спаме и различных предложениях. Конечно, найти подходящую вам квартиру так тоже можно, но вот путь к ней действительно будет «путем в тысячу лиг». Можно еще зайти в «Яндекс. Недвижимость» и попытаться найти квартиру там, но «Яндекс» не является игроком рынка недвижимости и сам берет квартиры на других специализированных сайтах. А зачем вам тратить свое время, продираясь через поиск «Яндекса», ссылки и море ненужной вам информации, для того чтобы в конечном итоге попасть на специализированный ресурс? Не проще ли сразу начать свой поиск с этих ресурсов?

Вот они:

<http://www.cian.ru>

<http://sob.ru>

<http://gdeetotdom.ru>

<http://www.metrinfo.ru>

<http://www.winner.ru>

90% квартир, имеющих в продаже на данный момент, вы точно увидите на этих сайтах. И только если вы вдруг не найдете подходящих вам квартир здесь, вот тогда ищите в «Яндекс. Недвижимости».

## **На что обращать внимание при поиске квартиры**

- этаж (первый и последний этажи будут дешевле, но и вы получите вероятность как технических проблем с крышей (на последнем этаже), так и с отсутствием балкона и кражами (на первом этаже));
- инфраструктура (обязательно смотрите по «Яндекс. Картам» расположение магазинов, аптек, больниц, школ и т. п.);

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.