


Евгения **ШКОЛА  СТЕРВЫ** Шацкая

**СТЕРВА ПОКОРЯЕТ
БОЛЬШОЙ ГОРОД**

ОСНОВЫ
для рывка вперед



Евгения Шацкая

**Стерва покоряет большой город.
Основы для рывка вперед**

«1000 бестселлеров»

Шацкая Е.

Стерва покоряет большой город. Основы для рывка вперед /
Е. Шацкая — «1000 бестселлеров»,

Законы города суровы, условия жизни тяжелы. Но все соблазны преодолимы, все проблемы «решабельны». Карьера, развлечения, мужчины – все это может быть твоим... или может пройти мимо тебя. Ты можешь погрузиться «по самые серые уши» в работу, в личную жизнь или в развлечения и потерять все, потому что не смогла вовремя сориентироваться и выбрать свою дорогу в лабиринте городской жизни.

Содержание

Введение	5
Огни большого города и кому они светят	6
Лохотроны в большом городе	11
Квартирный ответ	11
Конец ознакомительного фрагмента.	17

Евгения Шацкая

Стерва покоряет большой город. Основы для рывка вперед

Введение

«Стервология» (учение о стервах) является наукой не менее точной, чем математика, в ней как в любой точной науке есть свои законы, теоремы и доказательства, аксиомы и правила вместе со следствиями. Законы «стервологии» разрабатывались умнейшими женщинами на протяжении многих поколений, были проведены тысячи экспериментов, и в конце концов «стервология» приняла тот вид, в котором существует сейчас. «Стервы-академики» продолжают оттачивать мастерство, разрабатывают новые законы и правила и вписывают их золотыми буквами в «Книгу Мудрости и Успеха».

Город – это в первую очередь движение: бежит время, двигается транспорт, идет карьерный рост, нарастают проблемы (это тоже движение), воздействует на людей реклама (тоже двигатель прогресса). Город никогда не стоит на месте, он постоянно находится в движении. Суэта городской жизни – это тоже движение, но только бестолковое и бесполезное. Но почти все жители города постоянно суеются, пытаясь двигаться в правильном направлении или шагать в ногу с более удачливыми соперниками. Настоящая стерва НЕ МОЖЕТ и НЕ СОБИРАЕТСЯ существовать как частица беспорядочного движения (это из школьного курса физики), она всегда знает, ЧЕГО хочет и КАК этого добиться. Чтобы научиться этому и избежать ошибок, необходимы знания и опыт.

Город можно рассматривать как огромный лабиринт, в котором легко потеряться, не имея ориентиров. Теряются в городе не только приезжие, но и коренные жители, так как слишком много соблазнов-закоулков, возможностей-перекрестков и проблем-препятствий. Законы города суровы, условия выживания тяжелы. Но все соблазны преодолимы, все проблемы «решабельны». Карьера, развлечения, мужчины – все это может быть твоим... или пройти мимо тебя. Ты можешь погрузиться «по самые серые уши» в работу, в личную жизнь или в развлечения и потерять все, потому что не смогла вовремя сориентироваться и выбрать свою дорогу в лабиринте городской жизни. Вспомни, сколько раз тебе давали, непонятно почему, «от ворот поворот» при устройстве на новую работу, заканчивались, не успев начаться, отношения с мужчинами, да мало ли еще каким образом жизнь была тебя «под дых». И каждый раз ты сидела и безрезультатно пыталась понять, что же ты не так сделала, и понять не могла. Беда многих женщин, еще не освоивших в совершенстве «стервологию», в том, что они не разбираются (или разбираются плохо) в законах города. Я сама сначала не раз натыкалась «фейсом об тейбл», пока не разобралась что к чему, а, разобравшись, все смогла изменить. Теперь никто не сможет меня игнорировать или помешать сделать то, что я хочу.

Помни: если ты сумеешь понять город, понять его законы, то город непременно примет тебя и станет тебе близок. Я же, в свою очередь, расскажу тебе о законах, по которым он живет, о его больших и маленьких секретах. Эта книга будет твоим путеводителем по лабиринтам городской жизни, ты научишься жить в городе и успешно использовать его (и кто сказал, что это плохо?!) в своих собственных стервозных интересах!

Огни большого города и кому они светят

«Курс выживания в мегаполисе» подходит для любого города, вне зависимости от его размеров. «Законы города» универсальны, они «работают» и в небольшом районном центре, и в многомиллионном мегаполисе. Освоишь «Законы города», и тебе будет легко жить везде, так же как, научившись управлять гоночным автомобилем, ты без проблем справишься с вождением «Запорожца».

У города свои законы, своя скорость. Жить в городе и чувствовать себя в нем комфортно – это разные вещи. Иногда город начинает раздражать и «давить», и хочется сбежать в деревню, но хорошая работа и хорошие мужчины любят «городских штучек». И не важно, где ты родилась: для того, чтобы добиться успеха, тебе придется влиться в жизнь мегаполиса. Ты можешь попробовать сделать это сама, при этом потеряв время и деньги, а можешь прочитать книгу и облегчить путь к выбранной тобой цели. Именно так поступает стерва, которая ставит перед собой цель покорить город и всех, кто в нем живет, кто ей зачем-либо да нужен: она не расплывается на соблазны, которыми манит большой город. Так ведь может и вся жизнь пройти в увлекательном узнавании того, что тебе совсем не нужно. А у нас есть задачи поважнее: сделать так, чтобы большой город стал родным и понятным и не подстерегал опасностями из-за угла, чтобы он смотрел на тебя с восхищением и завидовал женщине, которая смогла покорить его самые высокие вершины.

Успеха и славы хочется всем. Кто-то добивается намеченного, борясь с собственной ленью и завистниками, а кто-то до старости зачитывается биографиями великих или обсуждает более удачливых знакомых, копаясь в их «грязном белье» и напрочь забывая о том, что победителей не судят. Можно хоть каждый день рассказывать себе, что ты не хуже других, что жизнь, которую ты выбрала, замечательна во всех отношениях, но стоит ли обманывать себя? Стерва тем и отличается от обычной женщины, что она не лжет себе и не пытается самоупокоиться уговорами. Стерва себя программирует на счастье, на успех, на удачу, презрительно относясь к высказываниям наподобие: «не судьба», «так уж получилось», «мне не повезло». Человек, который управляет своей жизнью, никогда не обвиняет в своих неудачах людей или обстоятельства. Пусть меня считают эгоисткой и дамой «себе на уме». Да, я эгоистка, если считать эгоизмом убежденность в том, что больше, чем самой себе, ты никому не нужна. А еще я лентяйка, потому что не понимаю, зачем тратить время и силы на то, чтобы сначала создать проблему, а потом с упорством ее решать.

Эта книга про городскую жизнь. В небольшом городке сделать карьеру, мягко говоря, проблематично, да и выбор женихов невелик. Ты, конечно, можешь обчитаться классиков мировой литературы и возмнить себя той, что коня на скаку остановит и в горящую избу войдет, попутно твердя, что русская женщина – жертвенница по натуре. Потому-то русских дурочек так любят иностранцы. Какая-нибудь американка может себе позволить, не стесняясь, искать мужика побогаче без оглядки на любовь, чтобы «доить» его всю оставшуюся жизнь. А русская женщина, нарушая принцип естественного эволюционного отбора, цепляется за первого попавшегося придурка, маскирующего дурость под загадочность русской души (при этом, заметь, она не перестает мечтать о принце-миллионере), долго уговаривает его на себе жениться, а потом пашет на него и детей всю оставшуюся жизнь. Весь парадокс заключается в том, что рядом с женщиной, мечтающей о принце, почему-то всегда оказывается Иван-дурак.

Эта книга – для женщин, которые никак не могут понять, почему одним удается все, а у них в жизни мало что получается, для тех, кто до последнего времени был убежден, что для счастья и богатства нужно родиться, а не создавать и то и другое своими руками. Я утверждаю (и искренне в это верю), что человек, покоривший город и понимающий его, способен на все. В свое время я сама «покоряла города», вживалась в ритм большого областного центра, а спу-

стя десяток лет переехала в столицу, поэтому знаю, о чем говорю. Можешь назвать эту книгу путеводителем по городской жизни или просто учебником житейской мудрости, в ней много как психологических «штучек», так и историй из жизни моих знакомых. На первом этапе все мы стараемся выжить в непривычной обстановке (или привычной, но непонятной) и только потом начинаем жить. Задача книги – облегчить тебе выживание и максимально приблизить момент полноценной жизни в городе, когда ты почувствуешь себя хозяйкой. Ведь «выживать» всю жизнь – это какая-то грустная перспектива.

Для чего тебе нужен город? Я не случайно задаю этот вопрос. Самые простые вопросы часто оказываются самыми сложными. Пока все хорошо, пока живешь себе припеваючи, задумываться о смысле жизни как-то не хочется, а когда плохо, задумываться-то особенно и некогда. Самое удивительное, что люди, которые завидуют тому, как ты пробираешься к заветной цели (должности или мужчине, например), гораздо слабее тебя и не могут определиться с собственными желаниями. Они завидуют тому, что денег у тебя больше, но работать столько и так, как ты, не согласны. Они тянутся к сильному человеку, но не могут отыскать в себе силы даже на то, чтобы взять с него пример. Зато у них хватает упорства для того, чтобы заставить тебя сомневаться, а все ли ты делаешь правильно. Огни большого города светят тому, кто научился «фильтровать» чужие мнения и знает, чего хочет. В городе так много соблазнов, что можно запутаться в них, в городе так много опасностей, что легче замкнуться в себе или уехать в место поспокойнее, а значит, сдать. Но стерва привлекательна для многих именно своей уверенностью и целеустремленностью, поэтому окружающим кажется, будто она всегда знает, чего хочет. Не всем дано понять, чего же именно хочет стерва и как это соотносится с тем, что она делает. А все потому, что увиденное и услышанное – это лишь небольшая вершина айсберга, которую стерва решила показать людям, ведь важно не то, как ты живешь, а что ты хочешь показать окружающим. Остальное навсегда останется под водой. Вот и получается: вроде бы стерва – она карьеристка, а может уйти с престижной должности в никуда, вроде бы охотница за мужскими «скальпами», и вдруг посылает куда подальше крупного бизнесмена или политика. И чего ей надо? Не все, видать, так просто, потому-то и находятся охотники разгадать истинную стервозную сущность. Они просто не знают, что стерва живет по законам политики и шоу-бизнеса, лепит свой образ, демонстрируя окружающим только то, что считает нужным. А разгадать истинный смысл ее слов и поступков мозгов хватает не у каждого. Мы же, не углубляясь в философствование, будем исходить из традиционных женских радостей, которые в совокупности и составляют простое женское счастье: возможность быть на виду и зарабатывать, иметь свои маленькие слабости и радости, любящий мужчина рядом, перспектива замужества и заведения отпрысков, умение держать ситуацию под контролем, оборачивая ее в свою пользу. Добиться всего этого можно, для этого всего-то и нужно – научиться разбираться в людях и анализировать, почему обстоятельства складываются именно так. Я всегда ставлю знак равенства между «понимать» и «управлять». Иначе зачем понимать?

Зависть – двигатель прогресса. С детства во мне боролись две крайности – желание избавиться от завистников и желание, чтобы мне завидовали, глубоко, с чувством и от всей души. По моим наблюдениям, все люди боятся, чтобы их не сглазили, и одновременно страстно желают, чтобы им позавидовали. Это происходит из-за самой природы зависти. Если человек признает, что ты чего-то достиг, он желает этих достижений самому себе, а значит, завидует. Стерве приходится мириться с тем, что она всегда окружена завистниками. Она знает, что белой зависти не бывает, а постоянно увеличивающееся количество завистников говорит только о том, что она на правильном пути. Потому-то наверно и говорят, что завидовать – это плохо, а о том, что плохо быть объектом зависти, я ничего пока не слышала. В принципе рецепт избавления от завистников очень прост: живи в нищете с мужем-алкоголиком, не пользуйся косметикой и ходи в обносках. Исходя изобратного, можно сделать вывод: стерва просто обречена на зависть. Много лет назад гадалка, к которой я пошла по совету подруги, мне сказала:

«Беда твоя, девочка, в том, что много у тебя завистников». Буйное воображение сразу нарисовало маленькую беспомощную девчущку, барахтающуюся в лапах монстров. Но немного позже, поразмыслив, я пришла к выводу, что гадалка говорит эту фразу всем посетительницам, а они верят, потому что нет человека, у которого бы не было завистников. Соседка завидует, что у тебя на веревке сушатся трусы без дырок, а коллега – удачной идее или похвале начальника. Успешный человек, добившийся славы или богатства (а то и того, и другого), окружен дружелюбными приятелями только в рекламе пива. В реальной жизни он рискует остаться совсем один, окруженный злобным шипением неудачников.

Много лет назад, когда мне было одиноко и неудобно в большом городе, я постаралась представить разных людей, их жизни, объединить их ценности и судьбы в какую-то систему. Прошло много лет, но составленная «система» не только не изменилась, но и расширилась. Я представила жизнь в виде широкой и бесконечно длинной реки. Кто-то плывет на байдарке, а рядом проплывает светящийся огнями пароход, на берегу сидят люди, уставшие плыть, а кто-то хитрый прицепился к пароходу и плывет на буксире. По реке проплывают ветхие плоты и добротные яхты, встречаются «дурики», гребущие не в ту сторону. Стоит ли задумываться, зачем все мы плывем, стремясь перегнать друг друга? Может, это то, что называется философским взглядом на жизнь? Каждый из «пловцов» завидует другим, но завидует по-своему: тот, кто сидит на берегу, завидует проносящемуся мимо на водных лыжах, а тот, что стоит на лыжах, завидует сидящим на берегу, потому что они нашли возможность отдохнуть. Женщина, которая рано стала матерью, завидует подруге, сделавшей карьеру, а успешная бизнес-леди приходит в гости к подруге и мучает ее детей своим нерастраченным материнским инстинктом. Страшненькие осуждают «развратных» красавиц (а что им еще остается?), а красавицы презрительно поглядывают на «страшилок», втайне мечтая о хотя бы нескольких днях без мужского внимания. Вот и получается, что зависть – это попытка принизить чужой успех и достоинства, чтобы не выглядеть бледной тенью на чьем-то фоне.

Если ты еще не поняла, к чему затеян этот разговор о зависти, объясняю: женщину, которая хоть чуть-чуть выделилась из своего окружения, все начинают сбивать с толку. У всех, кто уезжает из деревни в город или из родного города в более крупный, даже у тех, кто живет на окраине города, а работает в центре, сразу возникает масса проблем. От тех людей, с которыми ты выросла и жила рядом, от родственников, братьев и сестер все равно никуда не деться. Бывшие подруги и соседи, даже твои родители, привыкли к тебе той, прежней, до боли знакомой. Город и успех меняют человека. Возвращаясь в компанию старых знакомых или родственников, ты будешь слышать, что одеваться нужно совсем не так, что жизнь прожить – не поле перейти, что пора выходить замуж, что образование для женщины вовсе не обязательно, а город – это обитель разврата (об одной моей подруге, которая устроилась работать на телевидение, по знакомым поползли мерзкие слухи, что она – лесбиянка, потому что на телевидении работают только представители сексуальных меньшинств). Естественно, желание поучать и наставлять друзья близкие будут выдавать за заботу о тебе, ведь они сами верят в то, что именно так и думают, а на самом деле в них говорит зависть. Есть категория людей, которые давно определились с тем, что такое хорошо, а что такое плохо, и, заливаясь соловьем, рассказывают об этом всем подряд. Чем беднее и скучнее жизнь, чем меньше человек уверен в собственных силах, тем больше он подвержен стереотипам, тем моралистичнее и принципиальнее становится. Потому-то в сложные периоды жизни мы ищем поддержки у друзей, родственников, ожидая, что близкие подтвердят правильность наших поступков и оправдают промахи. Самые разочарованные и отчаявшиеся ударяются в загул/запой или религию. По сути это тоже самообман, который, конечно, упрощает жизнь и якобы дает ответ на вопрос: почему у кого-то что-то получилось лучше. Но стоит ли обманывать себя и верить чьим-то субъективным оценкам и суждениям? Единственная вера стервы – вера в саму себя. Только она выручает в городе, выводит из стресса и депрессии.

Спорить с бывшими друзьями и родственниками – пустая трата времени. Спор – это борьба устоев и убеждений, а ведь их нельзя поменять за один день. Получается, что споры бесполезны и только портят отношения между людьми, особенно если спор перерастает в ссору. Выяснять правоту бесполезно еще и потому, что человек либо меняется, либо замыкается в себе. Но чтобы кого-то учить, тебе нужно сначала доказать, что ты имеешь право это делать. Именно этим и стоит заняться, а не рассказывать всем, как и насколько ты права, выбрав призвание, мужчину и место жительства не в соответствии с советами родителей и друзей. Действовать вопреки любым советам или кому-то назло тоже глупо. Самые жестокие разочарования ожидают человека, который поставил неверную цель и долго стремился к ней душой и телом. Так обливается слезами карьеристка, которая не смогла построить личную жизнь и упустила собственных детей. Так рвет на себе волосы домохозяйка, которая осталась одна и стала никому не нужна, когда дети выросли и ушли из дома.

Когда знакомые и родители не просто поучают, но и хотят навредить, даже совсем этого не желая, твоим планам, они становятся опасны. В свое время мне пришлось прекратить общение с подругами, которые сплетничали обо мне, женихом, который считал, что я слишком много работаю, уйти из родительского дома, потому что мама с папой надоедали каждый день напоминаниями о том, что я рискую остаться старой девой и веду аморальный образ жизни. Сейчас я знаю, что все сделала правильно, но тогда во мне этой уверенности не было совсем. Есть такой анекдот:

Девочка в 5 лет:

– Мама знает все!

Девочка в 10 лет:

– Есть кое-что, чего мама не знает.

Девочка в 15 лет:

– Да что мама вообще знает?!

Женщина в 25 лет:

– Надо было слушать маму...

К сожалению, в нашей жизни все непросто, хотя гораздо легче было бы кого-то слушаться и делать все по чьей-то указке, не совершая ошибок. Именно этим пользуются родители и друзья, затягивая тебя в ту жизнь, которая для них хороша и привычна, но для тебя может оказаться совсем неподходящей. Итак, тебе пора покорять большие города, если:

– твои приятели любят тебя безумно и приглашают на все праздники, чтобы ты их развлекала и скрашивала компанию своим присутствием;

– в твоём окружении нет людей, которые казались бы тебе более умными и интересными, чем ты сама;

– ты хочешь заработать много денег;

– ты решила найти достойного отца для своих будущих детей, а в твоём окружении нет подходящего кандидата;

– тебе советуют почаще отдыхать люди, которым ты могла бы посоветовать побольше работать;

– тебе надоел привычный круг общения, и ты все чаще проводишь вечера сама с собой или с книжкой на диване;

– ты чувствуешь, что стало скучно и нудно, как будто твоя жизнь, как заевшая пластинка, застряла на одном витке;

– ты решила начать жить по-новому и требуется смена обстановки, потому что все напоминает о каких-то неприятных событиях или человеке, которого вспоминать тебе совсем не хочется.

Если у тебя совпало сразу несколько пунктов, поздравляю, ты вступила в новую жизнь и готова к освоению новых пространств и миров. Так зачем же откладывать этот удивительный и волнующий момент? Начинаем новую жизнь!

Лохотроны в большом городе

Квартирный ответ

Первая проблема, с которой сталкивается человек, приехавший в другой город, а также тот, кто наконец решил начать самостоятельную жизнь, – это поиск жилья. Суммы на рынке недвижимости крутятся немаленькие, а потому и дураят людей часто. Сразу предупреждаю, что я не юрист, поэтому во всех правовых тонкостях не разбираюсь. Расскажу то, о чем знаю от знакомых и чему научилась на собственном опыте.

Самый большой процент сделок, которые заключаются на рынке недвижимости, приходится на обмены. Думаю, что на самом деле ситуация несколько иная, больше всего сделок – по съему квартир, но не все хозяева хотят заключать договор найма, а значит, платить официальный налог, а потому и в статистике такие сделки не участвуют. Что касается обмена, чаще всего люди пытаются самостоятельно разменять квартиру и купить новую, с доплатой или без, но времени на поиск оптимального варианта уходит много, а «обменщику» не приходит в голову простая мысль: проще продать свое жилье и какое-то время, уже имея на руках деньги, искать подходящий вариант (в этом случае есть возможность сразу проплатить за появившуюся на рынке квартиру, хозяину которой срочно нужны деньги, что вынуждает его назначить низкую цену), чем мучиться, выстраивая цепочки из желающих разъехаться, съехаться, увеличить площадь или получить доплату. Еще сложнее с обменами между городами. Такая сделка похожа на лотерею, да и времени на ее осуществление уйдет гораздо больше. Вариант, успешно осуществленный моей знакомой, – операция через риэлторскую фирму, в которой ей не только подыскали квартиру, но и дали возможность, проживая в своем жилье, сделать ремонт в новой квартире и без спешки переехать. Секрет прост. Ее квартиру продали с правом заселения через три месяца. Этого времени хватило на то, чтобы купить новое жилье и даже немного в нем обжиться. Дополнительная услуга, которую предоставило агентство, – проверка жилья на «чистоту сделки», то есть анализ документов и оформление квартиры таким образом, чтобы клиент не потерял ее в будущем из-за претензий бывших хозяев или их родственников. И никакого обмена. Кстати, покупая квартиру или частный дом, ты должна знать, что в случае, если даже через несколько лет появится кто-то, претендующий на жилье, которое ты купила, квартиру через суд, скорее всего, вернут прежнему владельцу, для того, чтобы он решил вопрос с объявившимся наследником, а тебе выплатят сумму, указанную в договоре купли-продажи. Домовладение в этом отношении более выгодно: при подобных спорах тот, кто претендует на уже проданное жилье, будет разбираться с тем, кто его продал, а покупатель никак не пострадает. Потому-то так важна проверка на «чистоту сделки», которая проводится не только по отношению к владельцу на момент продажи, проверяется и предыдущий продавец, выявляются все родственные связи, вычисляется возможность появления обиженных наследников.

Если ты все-таки хочешь заняться продажей собственного жилья и покупкой нового самостоятельно, учти несколько моментов, которые могут повлиять на скорость оформления документов и на саму возможность заключения сделки. Самое сложное дело – покупка квартиры, в которой проживают дети. В этом случае хозяин квартиры должен получить разрешение на сделку. Это разрешение выдается органами опеки только в том случае, если есть доказательства, что дети не окажутся на улице и в худших жилищных условиях. Получить разрешение на продажу квартиры для покупки новой квартиры в новостройке сложнее всего, поэтому перед тем, как давать задаток, расспроси хозяев о том, кто прописан в квартире и каким образом при наличии детей будет решаться этот вопрос. Бывают такие случаи: когда задаток уже отдан, хозяева квартиры прописывают в нее детей и откладывают оформление документов,

сетуя на то, что не были в курсе законодательства, а деньги потратили. Другой вариант – объявившийся член семьи, который не в восторге от продажи жилья, а денег опять же нет. Чтобы подстраховаться от таких случайностей, заранее узнай, кто является собственником жилья, кто прописан в квартире (эти люди могут быть не собственниками, но от них требуется согласие на продажу). Попроси продемонстрировать разрешение на сделку из органов опеки, если у хозяина квартиры есть дети. Его подписывает глава управы по месту, где располагается квартира. Можно даже сходить в управу и проверить. Отдавая аванс, возьми с владельца квартиры расписку, а еще лучше – подпиши с ним договор, по которому он обязуется в такой-то срок оформить документы, в такой-то съехать, укажи состояние квартиры и все, что должно в ней находиться на момент продажи. Договор нужно заверить у нотариуса. Обязательно укажи стоимость квартиры, которую ты должна оплатить, и сумму аванса, которая проплачена. На все суммы, которые ты будешь передавать продавцу квартиры, у тебя должны быть расписки. Часто при оформлении документов стоимость квартиры занижают, ставя ее чуть больше официальной оценки. Делается это для того, чтобы заплатить поменьше налогов. Учти, что занижая стоимость квартиры, ты «подставляешь» себя. Уже на следующий день бывший хозяин может обратиться в суд с иском о признании ничтожности сделки, так как квартира была продана ниже рыночной стоимости. Его иск могут удовлетворить, особенно если у тебя на руках нет расписок в том, что он получил всю сумму. Но даже в этом случае бывший хозяин (например, бабушка-пенсионерка, которая будет на суде имитировать невменяемость) вернет тебе только сумму, указанную в договоре купли-продажи. Для того, чтобы вернуть остальную сумму (в суде тебе придется признаться в заключении фиктивной сделки), нужно будет еще раз обратиться в суд, который, возможно, вынесет решение о справедливости твоих требований и выплате суммы долга... процентов по пять в месяц от бабушкиной пенсии. Так что думай, платить налоги или нет.

С частным домом тоже не все так просто. У владельца участка (с домом или без) обязательно должен быть документ, подтверждающий, что участок можно продать, – свидетельство о государственной регистрации права собственности. Это не то же самое, что свидетельство о праве пожизненного наследования. Второе не дает права осуществлять продажу. Есть участки, в документах на которые указываются ограничения в пользовании. Это может означать, что участок нельзя застраивать или можно построить дом, только подключившись к центральной канализации. В любом случае нужно узнать об ограничениях побольше, иначе потом может получиться глупо: участок покупался под строительство, а строить на нем можно только летний домик без удобств. Учти, что дом, состоящий в собственности более пяти лет, можно покупать без нотариуса, обратившись сразу в отделение регистрационной палаты. В этом случае ты сэкономишь процент от суммы сделки, который обязан взять нотариус. Частая проблема при продаже домовладений связана с тем, что строения, находящиеся на участке, нигде не зарегистрированы, то есть это самозастрой. Вторая проблема – несоответствие площади участка по бумагам его реальным размерам. И самозастрой, и самозахват земли удлиняют срок оформления сделки, во многих городах для продажи участка нужно дополнительно получить разрешение соседей, которое свидетельствует о том, что они не имеют претензий по границам участка. Один из распространенных способов надурить покупателя – ввести его в заблуждение по поводу коммуникаций, которые проведены к дому. Я слышала даже о том, как вместо проведенного газопровода новый владелец обнаружил, что продавец подключил газовую печку к вкопанному в землю баллону с газом, хотя были и трубы, и уверения хозяина в том, что дом газифицирован. Еще один пример из той же оперы – яма под домом вместо канализации. Единственный способ не дать себя «наколоть» таким образом – требовать документы о подключении к коммуникациям. Если никаких строений на участке нет и никаких коммуникаций тоже нет, по законодательству их можно проводить только к имеющемуся строению; это значит, что за подключение придется выложить кругленькую сумму. Незаконное подключение

(за взятку, а то и просто так) не должно влиять на стоимость участка, то есть можно считать, что коммуникаций на участке и нет вовсе. Покупая любое жилье, а также снимая квартиру, опроси соседей (лучше всего бабушек, сидящих возле дома на лавочке) о районе, доме, соседях. Только через расспросы я в свое время «наткнулась» на кучу неприятных подробностей о квартире, которую думала снять или купить.

Это только несколько примеров. На самом деле их гораздо больше: состояние дорог и транспорт, состояние коммуникаций. Планируя покупку или аренду, нужно узнать, насколько благополучна криминогенная обстановка в районе, как близко расположены магазины. Даже если квартира съемная, обнаружившиеся недостатки будут сильно портить тебе жизнь, а то и вовсе заставят переезжать со всем нажитым имуществом, а пара переездов, как известно, приравниваются к пожару.

Если я тебя еще не совсем запугала, слушай дальше. Можно купить жилье в кредит. Большинство банков требуют документы о подтверждении твоей платежеспособности (справки с работы) и оплату 30—50 процентов от стоимости жилья. Сейчас появилось много жилищно-строительных кооперативов. Хоть они и провозглашают выгодные условия, в итоге получается, что ты вносишь те же 30—50 процентов, а потом ждешь, пока они найдут других вкладчиков, из вкладов которых (плюс возвращаемые ссуды от тех, кто уже получил жилье) к твоим деньгам добавят недостающую сумму, и тебе купят квартиру. Жилищно-строительный кооператив – это легальный пример финансовой пирамиды. Чем раньше ты в него вступаешь, тем быстрее вселяешься в квартиру (в собственность ты ее получаешь только после уплаты всей стоимости). Не нужно путать современные ЖСК с теми, что были в советские времена. Современные кооперативы не строят дома, а приобретают для своих вкладчиков готовые квартиры, в том числе и новостройки, за сроки сдачи которых они ответственности не несут. Все кооперативы берут с вступающего около 5 процентов от стоимости квартиры в качестве первого вступительного взноса, а далее разрабатывают индивидуальный график накопления все тех же 30—50 процентов, покупки жилья и погашения долга кооперативу. Проверить, куда идут твои деньги и насколько хорошо работает кооператив, ты не можешь. Попроси при заключении договора информацию о размерах паевых средств и купленной недвижимости. Посмотри на соотношение этих цифр, и тебе многое станет ясно. Часто такие компании просто крутят деньги через банки, затягивая момент покупки жилья. Плохо то, что срок покупки твоей квартиры сложно спланировать с точностью хотя бы до полугода, ведь он зависит от того, сколько людей после тебя принесут деньги в эту организацию. Учти, что за членство в кооперативе с тебя будут вычитать и другие суммы: процент (от 2 до 6) за членство в кооперативе, небольшая сумма за оформление документов (до 1000 рублей), членский взнос (это, скорее всего, будет какой-то процент от неоплаченной суммы), выплата в резервный фонд ЖСК на случай повреждения квартиры – до полутора процентов от стоимости квартиры в год. Таким образом, по моим подсчетам, получается, что членство в кооперативе обходится примерно в такую же сумму, как если бы ты взяла кредит в банке процентов под пятнадцать, а если выплачивать деньги за кооперативную квартиру больше 3-5 лет, то гораздо выгоднее брать ссуду, тем более, что в этом случае ты сразу становишься собственником жилья. ЖСК – предприятия частные. Где гарантия, что твои денежки не уйдут кому-то в карман, а не на твою квартирку? Да, чуть не забыла, не забудь посчитать, сколько ты заплатишь за квартиру, пока будешь ждать своей очереди заселения уже после накопления 30—50 процентов, а также и процент, который тебе заплатит банк, если те же «50 процентов» от стоимости жилья ты положишь на их счет. Правда, получить кредит тем, кто большую часть зарплаты получает неофициально, очень проблематично. Тогда выбирай ЖСК понадежнее и побыстрее оплачивай ссуду, утешь себя тем, что твоя квартира, пока ты состоишь в кооперативе, будет застрахована, проверена на чистоту сделки (если это вторичный рынок недвижимости). При приобретении жилья через ЖСК также предоставляется льгота по освобождению от уплаты подоходного налога.

Обманов, связанных с покупкой и продажей жилья, очень много, о них говорят и пишут, но каждый раз аферисты придумывают что-то новенькое. Новостройки замораживаются на неопределенный срок, одни и те же квартиры продают сразу нескольким хозяевам, продаются по фиктивным документам арендованные квартиры, строят дома совсем не той планировки и внутренней комплектации, что обещалось, собирают огромные дополнительные сборы за остекление, уход за территорией, благоустройство прилегающей территории. Единственный способ так купить новостройку, чтобы тебя не надурили, – обратиться в серьезную фирму, которая является застройщиком.

Показателями серьезности являются:

- многолетняя деятельность на рынке;
- большое количество уже построенных объектов;
- хорошие отзывы о компании в прессе и Интернете;

– солидный уставной капитал, прописанный в уставе фирмы. И наоборот, вот несколько признаков, по которым ты узнаешь шарлатанов и просто недобросовестных продавцов.

– Чаще всего они называют себя не застройщиками, а инвесторами, то есть фирма, продающая квартиры, инвестирует строительство. Она может самостоятельно искать строительные организации, может выкупить часть квартир у застройщика, который только строит, но не продает. Как правило, сами не занимаются продажами только небольшие строительные фирмы, которые имеют меньший опыт в строительстве и чаще задерживают сдачу дома, а то и вовсе растворяются «в никуда».

– Плохой симптом – «стерильное» и слишком приличное состояние офиса. В фирме, которая хорошо и давно работает, всегда места мало, бумажек много, занавески немного запылены, цветы слегка завяли. И наоборот, шарлатаны, как правило, сидят в новеньких и дорогих кожаных креслах, офис поражает дороговизной и вышколенностью персонала, наличием строгих охранников и дорогого мыла для рук в туалетах.

– В уставе несерьезной фирмы обычно в графе «Уставной капитал» значится «10 000 рублей, внесенных имуществом, – кресло руководителя».

– Шарлатаны всегда напирают на то, что квартира, на которую ты положила глаз, последняя, а буквально со следующей недели ожидается подорожание.

– В недобросовестных конторах тебе не дадут комплект документов для подробного ознакомления на дом, не разрешат проконсультироваться с юристом.

– Все «дурильщики» напирают на то, что договор нужно подписать срочно и так же срочно внести деньги.

Агентства недвижимости, как правило, просто предлагают квартиры от застройщика с наценкой, используя их договоры. В принципе им все равно, что продавать, – реальное жилье или фикцию. Большинство агентств недвижимости не несут ответственности за соблюдение сроков по договору, некоторые даже не оформляют квартиру в собственность, а это значит, что тебе еще придется побегать по учреждениям или дополнительно оплатить услуги человека, который это сделает за тебя. Опять же единственный способ хоть как-то обезопаситься – смотреть договор, лучше – в компании юриста. На что обращать внимание:

– Срок сдачи объекта должен быть проставлен четко, без возможности сдвиги, ты ведь понимаешь, что от срока сдачи зависит стоимость объекта.

– В пакете документов обязательно должны быть бумаги, подтверждающие, что земля принадлежит застройщику и получено разрешение на строительство. При необходимости ты можешь проверить их подлинность в учреждении, которое выдало разрешение.

– Настаивай на том, чтобы в графе «ответственность сторон» были проставлены штрафные санкции за нарушение сроков сдачи дома.

– Обращай внимание на пункты, в которых указано, что ты обязуешься что-то проплатить, но конкретные суммы не стоят.

– Не соглашайся с пунктом, в котором сказано, что соответствие жилья всем нормам и стандартам определяет приемная комиссия, и претензии по этому поводу ты предъявить не сможешь. Откуда ты знаешь, может, застройщик даст взятку той же приемной комиссии и в твоей квартире будет перекрытие с трещиной в руку толщиной?

– Обязательно настаивай на том, чтобы в договоре была прописана полная комплектация того, что должно быть в готовой квартире, иначе может получиться, что вместо пригодного для проживания места ты въедешь в квартиру без перегородок, окон и дверей, с дыркой для унитаза в одном из уголков.

Чтобы избежать других казусов, не экономь, ведь речь идет о крупной сумме, попроси взять договор с собой и запишись на консультацию к юристу.

Работая с риэлтором (как на первичном, так и на вторичном рынке жилья), помни, что риэлторские фирмы обязаны:

- найти тебе устраивающий во всех отношениях вариант; – проконсультировать тебя по поводу цен на жилье в разных районах;
- проверить «чистоту сделки»;
- оформить все документы, необходимые для заключения договора купли-продажи;
- гарантировать возврат суммы аванса в случае, если сделка не состоялась;
- торговаться с продавцом;
- информировать о всех недостатках квартиры, которые могут повлиять на ее стоимость;
- выезжать с тобой на просмотры;
- обеспечить быстрое оформление в срок, за который стоимость жилья на рынке не изменится.

А теперь последнее и самое интересное – съем квартиры. Большинство приезжающих в большой город не располагают средствами на покупку квартиры, многие и едут-то затем, чтобы заработать, а потому ищут жилье подешевле. Зная логику мышления приезжих, лохотронщики именно на этой логике и делают деньги. Самые дешевые квартиры в объявлениях о сдаче в найм – это лохотроны. Насторожись, если увидишь в объявлении такие слова:

- СРОЧНО!!!
- Порядочной русской семье, дешево.
- Срочно и недорого сдаю квартиру в связи с отъездом за рубеж на долгий срок.
- Оплата помесечная.
- Без залога и предоплаты.

Аферисты, чтобы завлечь приезжих, которые не разбираются в стоимости жилья, часто развешивают объявления на остановках и щитах для объявлений с заявленной очень низкой стоимостью квартиры. Как правило, они как будто написаны от руки маркером, но, приглядевшись, ты обнаружишь, что это ксерокопия. Часто объявления с разным содержанием написаны одним почерком, а телефоны в них похожи, как это бывает при установке мини-АТС. После того, как ты позвонишь по одному из таких объявлений (аферисты дают объявления и в обычные газеты), события разворачиваются по одному из следующих сценариев.

1. Тебе говорят, что ты позвонила в агентство недвижимости (или информационное агентство). Приехав в солидный офис, ты встретишься с приятной девушкой, которая объяснит, что риэлторов у них не хватает, поэтому за небольшую плату агентство предоставит тебе список квартир, которые сдаются, а за это ты заплатишь всего 30—80 долларов (вместо месячной оплаты, которую обычно берут риэлторские фирмы). Информацию о квартирах можно прослушать по телефону, нажав специальный код, который тебе выдают после оплаты требуемой суммы. Некоторые фирмы сразу дают распечатку с телефонами и именами владельцев или высылают ее по факсу (как правило, это телефоны и имена людей, которые давно сдали квартиру или вообще никогда ее не сдавали), убеждая, что квартиру ты подберешь по их базе за

пару-тройку дней. С тобой, как положено, заключат договор о предоставлении услуг по поиску квартиры. Деньги по этому договору ты платишь не за подбор жилья, а за информацию о квартирах, а само агентство не ручается за то, подберешь ты себе квартиру или нет. Обзвон по телефонам, которые тебе предоставили, ничего не дает. В лучшем случае (если база информационного агентства обновляется из газетных объявлений) ты в течение недели-двух будешь получать информацию о квартирах по завышенной рыночной стоимости или просто дорогих, элитных, на которые желающих найти сложнее. В худшем – тебе будут отвечать, что квартира сдана или трубку вообще брать никто не будет. Претензии предъявлять бесполезно. Ты ведь заплатила за информацию? Ты ее получила. Сразу приготовься к тому, что девушки, с которой ты беседовала в первый день, на месте не окажется, а из офиса тебя выставит тот самый важный охранник, который произвел на тебя впечатление при первом посещении.

2. У каждого крупного агентства недвижимости есть списки так называемых «черных» квартир, хозяева которых сознательно вступили в сговор с аферистами с целью обмана желающих недорого (или даже по рыночной цене) снять квартиру. Ты приходишь на просмотр с агентом, платишь деньги за первый месяц проживания и сумму за посредничество агенту. Могут еще попросить страховую сумму – месячную оплату на случай, если ты чего-нибудь попортишь. В том случае, если нет договора аренды, своих денег ты больше не увидишь, а в квартиру тебя больше не пустят. Как ты докажешь, что что-то платила? Хозяин будет все отрицать, чаще всего это почти невменяемый пенсионер, которому мошенники платят процент от «сделки». Даже в том случае, если есть договор, получить деньги можно только через суд.

3. Лучше снимать квартиру приватизированную, неприватизированное жилье можно по законодательству сдать только с согласия всех, кто в нем прописан, да еще и требуется согласие представителя муниципалитета. Лохотронщики пользуются тем, что снимающий квартиру не знаком с законодательством. Договор аренды они отказываются заключать, в качестве аргумента заявляя, что цена за квартиру не предусматривала уплаты налогов. В результате получается, что деньги ты отдаешь, например, хозяйке, а, переехав с вещами (нет, не в квартиру, а на лестничную клетку), встречаешь хозяина, который ничего не знает о том, что учудила его благоверная. Тебе расскажут, что у нее вообще с головой не все в порядке, что она в командировке, что аферистка – это ты и т. д.

4. Часто простачкам сдают квартиру по цене ниже рыночной, но вся беда в том, что квартиру (предварительно арендованную у настоящих хозяев) сдают не только им, но еще нескольким квартиросъемщикам. В назначенный для переезда день все заплатившие за проживание встречаются у дверей квартиры или даже в самой квартире (всем при оплате выдали ключи). Вывод: нужно смотреть внимательно, кто собственник квартиры, кто в ней прописан, нужно потребовать свидетельство о регистрации или свидетельство о наследовании. Все бумаги должны быть официально зарегистрированы.

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.