

всё о недвижимости



# Вторичный рынок жилья



2-е издание

 ПИТЕР®

 ИНКОМ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

# **Коллектив авторов**

# **Всё о недвижимости.**

# **Вторичный рынок жилья**

*Издательский текст*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=3935575](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3935575)*

*Всё о недвижимости. Вторичный рынок жилья: Питер; СПб.; 2012*

*ISBN 978-5-459-01079-4*

## **Аннотация**

Специалисты корпорации «ИНКОМ-недвижимость» – лидера российского рынка недвижимости – покажут вам на примерах, какие сложности могут возникнуть у продавца и покупателя квартиры, как избежать их; какие документы необходимы для сделки; что придется делать самому, а что можно переложить на плечи надежного риелтора; наконец, как определить, что риелтор надежный. Эта книга для тех, кто не любит играть вслепую! Второе издание.

# Содержание

Введение. Алгоритм для клиента	4
1	6
1.1. История вопроса	8
1.2. Информационное пространство	11
1.3. Стандарты бизнеса	12
2	14
2.1. По праву собственности: приватизированные и неприватизированные жилые помещения	15
2.2. По правовому статусу: свободные и обремененные квартиры	24
2.3. По типу жилья: типовое и индивидуальной планировки	29
Хронология типовой застройки	29
Конец ознакомительного фрагмента.	31

# **Коллектив авторов**

## **Всё о недвижимости.**

### **Вторичный рынок жилья**

#### **Введение. Алгоритм для клиента**

Вполне очевидно, что квартирный вопрос относится к разряду вечных – каждый из нас хотя бы раз в жизни принимает непосредственное участие в его решении. И, к сожалению, почти всегда непросто найти правильный ответ сразу... Несмотря на то что рынок недвижимости существенно изменился по сравнению с 1990-ми годами, при сделках с жильем по-прежнему необходимо быть предельно внимательными и аккуратными. Во-первых, жилищное законодательство России довольно сложное, а в некоторых случаях и противоречивое. Во-вторых, на рынке немало объектов, сделки с которыми происходили с нарушением закона. И наконец, очевидно, что крупные суммы денег всегда привлекают мошенников...

В этой книге мы хотим обрисовать читателям общую картину ведения сделок на вторичном рынке жилья, рассказать об особенностях поиска, оценки, юридической проверки и оформления прав на жилые помещения. Корпорация

«ИНКОМ-недвижимость», специалисты которой подготовили некоторые главы этой книги, работает на рынке недвижимости фактически с самого его зарождения в нашей стране. Это крупнейшая риелторская компания России: по данным за июнь 2011 года, ее штат превысил четырнадцать тысяч человек. Поэтому мы имели возможность не только привести частные случаи, но и дать широкий обзор рынка, опираясь на опыт работы и профессионализм сотрудников корпорации.

**Но сразу спешим оговориться: наша книга – не самоучитель и не имеет отношения к брошюрам серии «Сделай сам». Для большинства наших соотечественников недвижимость по-прежнему остается единственной дорогостоящей собственностью, и рисковать ею, пытаясь самостоятельно решить свою жилищную проблему, столь же опасно, как заниматься самолечением: и в первом и во втором случае результат почти наверняка окажется плачевным. Другое дело, что выбирать себе помощника тоже надо осмотрительно, четко представляя, что именно мы можем ожидать и вправе требовать для получения качественной услуги и успешного результата.**

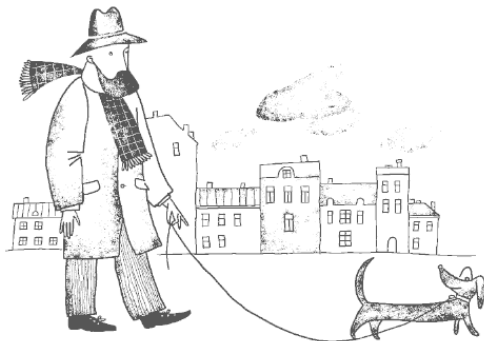
Надеемся, что для вас будут полезными наша информация и рекомендации.

# 1

## О ЧЕМ, СОБСТВЕННО, РЕЧЬ?

Учебные пособия по экономике и праву описывают рынок вторичного жилья как определенную совокупность правовых и экономических отношений, обеспечивающих перераспределение объектов между собственниками и пользователями на основе конкурентного спроса и предложения. Он обеспечивает передачу прав на недвижимость от одного лица к другому а также связь продавцов и покупателей на основе взаимных экономических интересов.

Субъектами московского рынка вторичного жилья являются юридические и физические лица, представляющие стороны возможной сделки, профессиональные участники рынка (риелторские и юридические компании, оценщики, рекламные агентства, СМИ и т. д.), а также государственные органы, осуществляющие учет и регистрацию сделок.



По оценкам аналитиков корпорации «ИНКОМ-недвижимость», в настоящее время предметом сделок на московском рынке вторичного жилья является 1,5 % жилищного фонда Москвы. 75-80 % его участников – так называемые альтернативщики, лица, меняющие одну жилплощадь на другую с целью улучшения своих жилищных условий или получения денежного дохода.

## 1.1. История вопроса

Основные принципы, регулирующие жилищные отношения в наше время, были заложены в начале 1990-х годов. На основе возникших рыночных отношений были определены основания возникновения и прекращения права пользования жилыми помещениями, а также требования к самим объектам, их учету и регистрации. Закон о собственности 1990 года снял количественные и стоимостные ограничения в праве граждан на имущество, в том числе на недвижимость (в частности, это позволило людям на законных основаниях владеть несколькими квартирами). В 1991 году вышел Закон о приватизации жилищного фонда: жилье стало возможно переводить из личной (не предусматривающей возможности извлечения дохода) и господствующей в то время государственной собственности в частную, а значит, продавать, покупать, сдавать внаем – словом, распоряжаться по своему усмотрению в установленном законодательством порядке. Наконец, еще через год был принят Закон об основах федеральной жилищной политики, призванный регулировать отношения в жилищной сфере.

Сделки с жильем можно было проводить по двусторонним соглашениям (как и сейчас, участники сделки находили друг друга по объявлениям, договаривались о ее условиях и заключали договор купли-продажи), но особенно выгодной



для продавцов формой реализации жилплощади были аукционы, предоставлявшие возможность продать объект в 16 раз (!) дороже стартовой цены. Первый такой аукцион прошел 1 февраля 1992 года на Московской центральной бирже недвижимости (в результате было продано 16 квартир), но уже примерно через год подобные торги были официально запрещены, а взаимоотношения сторон стали определяться существующей ныне схемой проведения сделки.

Цены на московском рынке вторичного жилья неуклонно росли, причем чем дальше, тем выше. В 1992 году однокомнатная квартира на окраине столицы стоила в среднем 10 тысяч долларов, в 1993-м – 15 тысяч, в 1996-м – уже 30 тысяч. В 1997 году стоимость данной категории жилья достигла 890 долларов за квадратный метр. Памятный кризис 1998 года обесценил сбережения граждан, но не недвижимость: по оценкам специалистов, с августа по декабрь цены на московское жилье упали не более чем на 10 %, а после стабилизации ситуации в экономике снова продолжили неуклонное движение к рекордным высотам. В 2000 году цены выросли в среднем на 26 %, в 2001-м – на 40 %, в 2002-м – на 26 %, в 2003-м – на 39 %, в 2004-м – на 27 %, в 2005-м – на 30 %, в 2006-м – на все 100 %, в 2007 году взяли небольшой тайм-аут, подтянувшись «всего» на 7 %, а в начале 2008-го снова набрали темп.

Сентябрь 2008 года был ознаменован мировым финансовым кризисом, который способствовал падению цен и стаг-

нации рынка на длительный период времени. К 2010-му рынок вошел в фазу стабильных, предсказуемых колебаний, цены то немного прирастали, то снова понижались. После падения в конце 2008-го – начале 2009-го цена колебалась незначительно – в пределах 5-7 тысяч долларов за квадратный метр – и в сентябре того же года составляла 6,3 тысячи долларов (193,3 тысячи рублей). По итогам июня 2011 года, на рынке вторичной недвижимости сохраняется стагнация. Текущий объем экспозиции квартир на рынке уже на протяжении полугода (несмотря на колебательную динамику) сохраняется на прежнем уровне. В настоящее время данный показатель составляет примерно 53 тысячи квартир.

В июне 2011 года руководством Москвы и Московской области было подписано соглашение о присоединении к столице 140 тысяч гектаров земли, расположенной между Киевским и Варшавским шоссе и Большим кольцом Московской железной дороги. Несмотря на то что изменение статуса присоединенных земель еще неизвестно когда будет оформлено, застройщики объектов, расположенных в «новой Москве», уже переписывают прайсы на жилье в строящихся там домах, конечно, не в сторону уменьшения. В свете этого очень значимого для риелторского бизнеса события все предыдущие, да и сегодняшние прогнозы экспертов по изменению стоимости московской недвижимости могут совсем не совпасть с реальностью. Определенно можно сказать лишь то, что резкого снижения цен не будет.

## **1.2. Информационное пространство**

В начале 1990-х единственным способом для покупателя узнать о выставленных на продажу квартирах было посещение риелторской фирмы, где его вниманию предлагался перечень актуальных вариантов. С 1994 года объекты стали рекламироваться в газетах, а вскоре появились специализированные сайты с объявлениями. Однако, несмотря на столь широкий охват и кажущееся обилие предложений, качество этого материала оставляет желать лучшего: встречаются ошибки при вводе информации, а также намеренная дезинформация покупателей, когда дублируется объявление о продаже одной и той же квартиры.

Очевидно, что подобная ситуация серьезно затрудняет ориентацию на рынке жилья для частных лиц. Наиболее объективной информацией о спросе и предложении по-прежнему обладают большие риелторские фирмы, получающие сведения напрямую от своих клиентов.

## 1.3. Стандарты бизнеса

16 апреля 1994 года на форуме риелторских фирм Москвы была учреждена Московская ассоциация риелторов (МАР), провозгласившая своей целью создание цивилизованного рынка недвижимости в московском регионе, а в сентябре на общем собрании МАР был принят Кодекс профессионального поведения и этики, утвердивший стандарты бизнеса – нормы, обязательные для своих членов. В 1994 году постановлением правительства Москвы было введено лицензирование риелторской деятельности, а 23 ноября 1996 года принято соответствующее общедоверительное положение. Отметим, что в свое время Московская лицензионная палата вручила «ИНКОМ-недвижимости» Сертификат соответствия стандартам риелторской услуги № 1, подчеркнув тем самым принципы и качество ее работы, отметив лидирующее положение в риелторском сообществе.

Однако уже в 2002 году обязательное лицензирование было отменено. Одна из главных претензий – решение, достойна ли компания официально работать в сфере недвижимости, принимали люди, далекие от риелторского бизнеса, незнакомые со спецификой отрасли. Кроме того, по мнению многих, контроль государства над отраслью сводился только к выдаче «входных билетов» на рынок (по традиции сопровождавшейся лабиринтом бюрократических процедур),

однако не позволял обеспечить качество работы. На смену обязательному лицензированию пришла действующая по сей день система добровольной сертификации, разработанная профессионалами рынка, поэтому соблюдение стандартов бизнеса в сфере недвижимости сегодня является, по сути, инициативой самих риелторских компаний.

## 2

# ДОМА, КОТОРЫЕ МЫ ВЫБИРАЕМ

Слова Уинстона Черчилля: «Кто владеет информацией, тот владеет миром» – приобретают особое звучание, когда речь идет о сделках с недвижимостью. Осведомленность в этих вопросах позволяет держать ситуацию под контролем и существенно снижает риск стать жертвой мошенников и просто недобросовестных граждан, не желающих выполнять свои обязательства. Очевидно, что классификация объектов недвижимости способствует их более детальному изучению, однако признаки, которые могут стать основой для группировки, различны, поэтому использовать в данном случае единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, невозможно. На практике принято несколько классификаций жилых помещений. Остановимся на некоторых из них.

## **2.1. По праву собственности: приватизированные и неприватизированные жилые помещения**

Приватизированное жилье находится в собственности граждан. Неприватизированное – в федеральной или муниципальной собственности. Из этого статуса вытекает правомерность различного рода операций с недвижимостью.

**У кого есть право на приватизацию?** Процесс передачи жилого помещения в собственность граждан регулирует Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 года (с изменениями от 2010 года). **Согласно действующему законодательству каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.** При этом несовершеннолетние, ставшие таким образом владельцами недвижимости, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилья после достижения ими совершеннолетия. Если квартиру (комнату) приватизируют несколько граждан, то на основании договора передачи она оформляется в их общую до-

левую собственность (супруги могут приватизировать жилье как в долевую, так и в совместную собственность). Причем каждый человек может отказаться от своего права на приватизацию, оформив решение нотариально либо в виде приложения к договору передачи, однако невключение ребенка в число собственников жилого помещения в порядке приватизации допускается лишь с согласия органов опеки и попечительства (которые, надо сказать, обычно настаивают на обратном).

Согласно ст. 4 Закона о приватизации не подлежат приватизации объекты, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

**Какие документы нужны для приватизации?** Право собственности на приватизируемую жилплощадь подлежит государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего округа. Для проведения данной процедуры следует представить в регистрирующий орган пакет документов (их полный перечень лучше дополнительно уточнить в отделе приватизации управления муниципально-го жилья):



1) заявление на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя;

2) документ, подтверждающий право граждан на пользование жилплощадью (оригинал ордера и *договор социального найма*),

3) *в случае перемены места жительства в период с сентября 1991 года по настоящее время необходимо представить выписки из домовых книг со всех мест проживания и дополнительно справку о том, что в приватизации не участвовал (кроме г. Москвы);*

4) расширенную выписку из домовой книги с указанием не только зарегистрированных в настоящий момент граждан, но и всех выбывших;

5) копии документов, удостоверяющих личность: паспорта, свидетельства о рождении для несовершеннолетних и пр.;

6) кадастровый паспорт жилого помещения, включая экспликацию и поэтажный план;

7) копию финансового лицевого счета (только при приватизации комнаты в квартире коммунального заселения);

8) справку о предыдущих паспортах с указанием причин их замены, реквизитов всех документов и изменений фамилии (если паспорт менялся после октября 1991 года);

9) квитанции об уплате государственной пошлины;

10) нотариально удостоверенный отказ лиц, зарегистри-

рованных в помещении, но отказывающихся от участия в приватизации (если такие есть);

11) копию свидетельства о заключении брака (если в приватизации участвуют оба супруга).

*Особо отметим, что расширенная выписка из домовой книги, а также справка о замене паспорта выдаются в едином информационно-расчетном центре по месту нахождения жилого помещения при предъявлении паспорта.* На всех документах должны стоять число, подпись должностного лица с расшифровкой фамилии и печать.

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

**Приватизация: юридические «формальности».** Как указано выше, процесс приватизации, то есть передачи жилых помещений в собственность граждан РФ, зарегистрированных в данных помещениях, начался в 1991 году с момента принятия Закона о приватизации. И совершенно понятно, что процесс этот не может быть бесконечным. Сроки окончания приватизации неоднократно отодвигались, на данный момент Федеральным законом от 1 февраля 2010 года № 4-ФЗ определен, вероятнее всего, окончательный срок – 1 марта 2013 года.

**Что можно, а чего нельзя? С момента возникновения права собственности на жилое помещение его владелец**

*может распоряжаться жилплощадью по своему усмотрению: продавать, завещать, дарить, сдавать внаем, совершать иные сделки, не противоречащие законодательству.*

*Ничего этого не может делать человек, живущий в неприватизированной квартире или комнате. Единственное, что разрешает ему закон, – обменивать жилплощадь на аналогичную по статусу, то есть на неприватизированную* (согласно ст. 72 Жилищного кодекса РФ, «наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе осуществить обмен занимаемого им жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю»). Утвердив данное положение, законодатели, по сути, возродили прямые обмены через специализированные службы (в столице это ГУП «Московский городской центр арендного жилья»), существовавшие до возникновения рынка частной собственности, однако практически вытесненные операциями по альтернативной купле-продаже приватизированных квартир. Если раньше нанимателю, желающему изменить свои жилищные условия, требовалось первым делом оформить жилье в собственность, теперь возможна иная схема действий: расторгается прежний договор социального найма и заключается новый – на полученную в порядке обмена жилплощадь. Обменный ордер, являвшийся подтверждением произведенной сделки и главным основанием для вселе-

ния в квартиру, теперь не оформляется.

А вот обмен социального жилья на приватизированные квартиры, ранее предусмотренный Законом от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики», в новом Жилищном кодексе РФ не упоминается. Возможно, это связано с тем, что законодатели хотят закрепить за государством жилищный фонд социального использования и не допустить его перехода в частную собственность. Ничего не говорится в Жилищном кодексе РФ и о существовавшем ранее родственном обмене, когда члены семьи обменивались правом пользования жильем (например, внук, проживавший вместе с родителями, в результате родственного обмена с бабушкой становился нанимателем ее квартиры, а она, в свою очередь, переселялась к родителям внука). При этом нет и прямого запрета на совершение подобных сделок. По всей видимости, законодатели в конце концов уточнят эти вопросы. Пока же, исходя из основного принципа права «разрешено все, что не запрещено», юристы советуют добиваться их положительного решения в судебном порядке.

**Минусы приватизации: когда и даром не надо.** Положительные моменты в приватизации на первый взгляд очевидны, но, как известно, у медали – две стороны. Не всем и не всегда выгодно быть собственником жилплощади. Ведь с изменением статуса правообладания меняются и расходы: к коммунальным платежам добавляется налог на недвижимость, на плечи владельца ложатся ежемесячные выплаты в

счет капитального ремонта не только своей квартиры, но и всего дома. Но самое главное – собственник лишается возможности улучшить свои жилищные условия за счет государства (то есть бесплатно получить в пользование другую жилплощадь). Кстати, при переселении собственникам полагается равноценное жилье, а нанимателям – согласно положенной норме предоставления на каждого проживающего (сейчас она составляет 18 кв. м общей площади на человека). *Таким образом, если в однокомнатной квартире живут мама, папа и трое детей, а дом предназначен под снос, социальный наем, позволяющий им получить просторное жилье, выгоднее, чем право собственности, формально гарантирующее лишь получение все той же «однушки».*

Если граждане, являющиеся собственниками жилого помещения на основании договора передачи, по какой-то причине (например, по одной из указанных выше) решат, что им было бы лучше проживать в муниципальном жилье, законодательство предусматривает такую возможность, но при соблюдении определенных обстоятельств. Ниже приведем полностью ст. 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189 «О введении в действие Жилищного кодекса».

«Статья 20. Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 марта 2013 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или му-

ниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством РФ».

Конечно, как обычно, на практике все может оказаться не так просто. Поэтому прежде всего, если вы вдруг захотите перевести свою квартиру или комнату в государственную или муниципальную собственность, вам необходимо обратиться в управление жилищного фонда своего округа. Здесь вам подробно расскажут, нет ли у вас каких-либо препятствий для передачи жилого помещения, а также о процедуре и всех необходимых документах для этого процесса. А обратившись в модную сейчас и набирающую все большее распространение службу «одно окно», которая есть в каждом управлении, вы сможете получить все требующиеся документы в одном месте.

Следует отметить, что в случае передачи своего приватизированного жилья в муниципальную или государственную собственность граждане теряют право приватизации переданного или другого жилого помещения, так как они этим правом уже воспользовались и добровольно отказались от него.

И все-таки прежде, чем принять то или иное решение, на-

до учесть: право на приватизацию дается только один раз.

## 2.2. По правовому статусу: свободные и обремененные квартиры

Обременение недвижимого имущества – ограничения в праве собственности, которые не дают свободно распоряжаться жильем.

### Виды обременений

1. Ограничением является арест имущества (он может быть наложен на квартиру в рамках следствия по уголовным делам и как мера обеспечения **иска** в гражданском процессе, а также при исполнении судебных решений), запрет совершать определенные действия с жильем (обычно это ограничение накладывают органы опеки и попечительства, если среди собственников жилья есть несовершеннолетние и их интересы могут пострадать при продаже квартиры). Продажа такой жилплощади исключена.

2. Наиболее распространенным обременением, влекущим за собой ряд проблем после приобретения жилплощади, является факт регистрации в ней так называемых третьих лиц (имеющих право пользования квартирой, но не являющихся ее собственниками). **Если на момент сделки не проследить за тем, чтобы все когда-либо зарегистриро-**



**ванные в помещении жильцы были выписаны (или отразили соответствующее обязательство в договоре купли-продажи и подписали нотариальное обязательство об освобождении жилплощади), то через определенное время добросовестного покупателя может ждать неприятный сюрприз: бывшие жильцы (фактически продолжающие ими оставаться) могут предъявить свои права на проживание в квартире, и суд признает их требования вполне законными, обязав нового собственника потесниться.** До недавнего времени список лиц, сохраняющих право проживания в квартире после ее продажи, был весьма широк. В настоящее время согласно действующему законодательству граждане, в том числе супруг, дети и родители собственника, имеющие право пользования жилплощадью, утрачивают его при прекращении семейных отношений с владельцем жилья, а также при реализации жилого помещения. При этом в Жилищном кодексе РФ предусмотрено исключение из этого правила: лица, которые были зарегистрированы в квартире на момент ее приватизации, однако по каким-то причинам не стали ее собственниками (например, ввиду добровольного отказа от приватизации), не утрачивают право на жилплощадь даже в случае прекращения семейных отношений с владельцем недвижимости.

3. Существует и такой вид обременения, как рента, которая возникает при заключении договора ренты или пожизненного содержания с иждивением. В этом случае собствен-

ник жилплощади передает ее другому, но при этом новый владелец будет обязан платить ренту в виде определенной денежной суммы указанному в договоре лицу либо предоставлять ему содержание в какой-либо другой форме. При этом бывший собственник может (чаще всего так и случается) проживать в прежней квартире. Как правило, подобные сделки проводят пенсионеры, которые не в состоянии себя содержать. Причем существует немалый риск того, что договор ренты будет в любой момент расторгнут через суд, если вдруг рентополучатель решит, что другая сторона сделки не выполняет всех обязательств по договору. Свободное владение недвижимостью наступает только после смерти иждивенца. Новый владелец может продавать жилье, сдавать его в аренду, передавать в залог, но лишь заручившись согласием получателя ренты. После продажи такой квартиры все обязанности по содержанию получателя ренты или по выплате ему рентных платежей переходят на нового собственника.

4. Аренда тоже налагает ограничения на распоряжение недвижимостью. Строго по закону при продаже квартиры, сданной внаем, жильцы-наниматели сохраняют право на проживание до конца действия договорных обязательств, а новый собственник должен обеспечивать им прежние условия найма. Однако на практике никто, конечно, не станет покупать квартиру с нанимателями – в случае продажи собственник-наймодатель просто расторгает договор найма с выплатой соответствующих компенсаций, а покупатель по-

лучает свободное от обременения жилье.

5. Пожалуй, самое распространенное сейчас обременение (ограничение) права собственности на недвижимость – залог. Оно и понятно: ипотечное кредитование становится все популярнее, а до момента полного погашения ссуды, взятой на покупку жилья, квартира находится в залоге у банка. Один из главных плюсов ипотеки – квартира переходит в собственность покупателя-заемщика сразу после оформления и государственной регистрации сделки купли-продажи и перехода прав собственности. Благодаря этому, несмотря на залоговые ограничения, остается немало возможностей по распоряжению приобретенным жильем: владелец вправе в нем жить, оформить регистрацию по месту жительства себе и любым другим лицам. Можно даже продать, обменять или подарить, но в данном случае – только с согласия банка-кредитора. Порядок такого согласования определяется внутренними правилами кредитного учреждения, предоставившего ипотечный кредит. Обычно проверяется платежеспособность лица, которое хочет стать новым хозяином квартиры, чтобы банк сохранил гарантии выплаты ссуды. Впрочем, все будет гораздо проще, если покупатель, которому приглянулось заложенное жилье, сразу отдаст всю сумму кредита – тогда обременение с квартиры сразу снимается и согласование с банком не потребуется.

## **О мерах профилактики и полной свободе**

**Очевидно, что не выявленные заранее ограничения в праве собственности гарантируют головную боль новому владельцу недвижимости, а то и вовсе могут привести к признанию сделки недействительной и к невосполнимым материальным (о моральных и говорить не приходится!) потерям. Вот почему так важно тщательно проверять юридическую историю приобретаемой жилплощади (в Корпорации «ИНКОМ-недвижимость» разработана система, позволяющая отследить такие «мины замедленного действия» на самых ранних этапах подготовки к сделке и предупредить неблагоприятное развитие событий). Кстати, все виды обременения, если таковые имеются, обязательно указываются в договоре купли-продажи и свидетельстве о государственной регистрации права собственности на жилое помещение. Но лучший вариант – приобрести жилье без всяких обременений (так называемое юридически свободное) и быть уверенными в незыблемости своих прав на него.**

## **2.3. По типу жилья: типовое и индивидуальной планировки**

### **Хронология типовой застройки**

#### **Сталинские дома 1930-1950-х годов**

Дома сталинской застройки условно поделены на жилье для номенклатуры и рядовых граждан. Квартиры для партийной элиты очень неплохие даже по современным меркам: с высокими (более 3 м) потолками, широкими подоконниками, раздельными санузлами, большими холлами, подсобными помещениями, мусоропроводами на кухне, лифтами в подъездах и просторными лестничными клетками. Запланированы не только гостиные, спальни, но и кабинеты, детские, библиотеки, даже помещения для прислуги. Площадь комнат разная, но чаще всего от 15 до 25 кв. м, иногда 30 кв. м. Правда, простым советским трудящимся предлагались куда менее помпезные и комфортабельные условия: дома (кирпичные или облицованные кирпичом) не были оборудованы лифтами, квартиры проектировались с совсем маленькими кухнями и часто без ванной комнаты, а принцип их распо-

ложения на лестничной клетке вошел в историю термином «коридорный».

Характерная особенность домов жилого фонда того времени – практически полное отсутствие однокомнатных квартир. Что важно, есть возможность перепланировки, поскольку здания построены по каркасному принципу и в помещении нет межкомнатных несущих стен. Основной стройматериал – кирпич, но широко применялись и шлакоблоки. Что касается перекрытий, то наряду с деревянными использовались и железобетонные (фрагментарно или полностью), это, собственно, и позволило домам дожить до наших дней.

**К достоинствам сталинских домов, без сомнения, можно отнести выразительный внешний облик, красивый фасад. Добавим сюда их выгодное местоположение – в прежние годы не было необходимости экономить землю, поэтому дома строили в лучших местах. Несомненное достоинство – грамотная планировка жилых и нежилых помещений (кстати, жители последних этажей могут создать в своих квартирах второй уровень – мансарду).**

# 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.