



Сергей Сапрыкин

# Как купить квартиру без проблем

Жилищный вопрос

Сергей Сапрыкин

**Как купить квартиру без  
проблем. Жилищный вопрос**

«Издательские решения»

**Сапрыкин С.**

Как купить квартиру без проблем. Жилищный вопрос /  
С. Сапрыкин — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-44-837629-0

Средство, как избежать проблем при совершении такой значимой в вашей жизни сделки, содержится в этой книге. Хотите ли вы приобрести недвижимость в доме-новостройке или на вторичном рынке — здесь вы найдете столько информации, сколько нужно. Это смарт книга: в небольшом объеме содержатся только практичные и реализуемые советы! Прочитайте и убедитесь сами!

ISBN 978-5-44-837629-0

© Сапрыкин С.  
© Издательские решения

# Содержание

Предисловие	6
Глава I. Как найти квартиру Вашей мечты	8
1.1. Цель покупки и параметры недвижимости	8
Конец ознакомительного фрагмента.	10

# **Как купить квартиру без проблем**

## **Жилищный вопрос**

### **Сергей Сапрыкин**

© Сергей Сапрыкин, 2017

ISBN 978-5-4483-7629-0

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

## Предисловие

Все началось с того, что более 10 лет назад мои друзья-супружеская пара покупали квартиру в Москве. У них были некоторые накопления, нормальная работа, которая позволяла взять ипотеку, и огромное желание перебраться из съемного жилья в собственную квартиру. Но было два «но»: они панически боялись, что в процессе покупки им встретятся нехорошие люди, которые их обманут. А еще они толком не представляли какую квартиру они хотят купить, в каком районе, и самое главное – насколько сильно они готовы влезть в долги и экономить на развлечениях, отпусках, а порой и чем-то необходимым, чтобы купить объект «лучше».

Мои друзья были умными людьми, хорошими специалистами на своих работах. Но в такой нерядовой ситуации они растерялись. Их можно понять, не каждый день покупаешь квартиру, за которую еще предстоит выплачивать долгие годы. Они бросались из крайности в крайность. То сами – муж и жена по очереди – изучали объявления о продаже квартир, то пытались найти подходящего риэлтора, которого так и не нашли. В результате они хаотично объехали с просмотрами квартир половину Москвы, и утомившись от безрезультатных поисков, обратились за дружеской помощью ко мне.

В то время я работал юристом и имел за плечами некоторый опыт сделок с недвижимостью. Но одно дело изучать представленные для сделок купли-продажи документы, давать консультации. И совсем другое – помочь людям организовать осуществление их мечты о собственном жилье. Мы начали с того, что в ходе нескольких встреч я задавал друзьям множество вопросов, связанных с покупкой. Постепенно представление об идеальной квартире становилось все четче. Далее мы вместе составили план действий и обсуждали его до тех пор, пока он не стал детальным. План, например, предусматривал, что супруги обойдутся без услуг риэлтора, потому как решили приобрести квартиру в строящемся многоквартирном доме. А еще, план предусматривал, что супруг как более серьезный и ответственный в их паре займется вопросом получения ипотеки. А его коммуникабельная супруга – поиском потенциально интересных объектов по уже определенным четким критериям, и организацией просмотров. Документы по сделке взялся проверить ваш покорный слуга. Спустя пару месяцев мы праздновали совершение сделки, а еще через полтора года – новоселье.

Зачем я рассказал эту историю? Наверное, затем, мой дорогой читатель, чтобы подчеркнуть главную мысль всей книги, которую вы сейчас читаете. Лучше меня ее озвучил Эдгар Аллан По: «Никакой транспорт не будет попутным, если не знаешь куда идти». Итак, вы поставили себе цель – купить квартиру. Средство как избежать проблем при совершении такой значимой в вашей жизни сделки содержится в этой книге. Хотите ли вы приобрести недвижимость в доме-новостройке, или на вторичном рынке – здесь вы найдете столько информации, сколько нужно. Если пожелаете, в процессе чтения представляйте себе, что я рядом и мы ведем беседу по вашему вопросу. Возможно, это в нужный момент немного вас подбодрит и даст верное направление к цели.

У каждой квартиры, и в огромных мегаполисах, и в небольших городках, своя история и свои «особенности». Все как у людей. И рассказать обо всем в одной книге невозможно. Если вы захотите поделиться вашей историей покупки квартиры, поделиться опытом со мной и читателями. Или же вам интересно прочитать о чужих историях, спросить совет у таких же

покупателей как и вы, вступайте на страницу этой книги в социальной сети Facebook: [битая ссылка] <https://www.facebook.com/kak.kupit.kvartiru>.

А сейчас переходите к первой главе и вперед! Информация о том, как купить квартиру без проблем ждет вас!

## Глава I. Как найти квартиру Вашей мечты

### 1.1. Цель покупки и параметры недвижимости

Прежде чем совершить покупку, задайте себе вопрос: «Кто в ней будет жить: вы сами или арендатор?». Ответ на него поможет вам правильно определиться с потенциальными объектами недвижимости.

Независимо от того, покупаете ли вы квартиру для собственного проживания или как объект инвестиции для последующей перепродажи либо сдачи в аренду, начните процесс покупки с выбора наилучшего местоположения из возможных. Как говорят многие эксперты, главный критерий при выборе недвижимости это 3 Л: локация, локация и еще раз локация. Конечно, многое зависит от финансовых возможностей, и вы уже в самом начале поисков должны иметь четкое представление объекты в каких районах вы можете себе позволить. Просто имейте ввиду, что заплатить больше денег за квартиру в отличном районе разумнее, чем в погоне за копеечной выгодой поселиться в каком-нибудь сомнительном месте. При выборе местоположения начинайте с конкретных районов города.

**Если вы покупаете квартиру для себя.** Подумайте, каким должно быть место, в котором вам было бы комфортно жить в течение долгого времени. Удобно ли будет добираться с работы до дома? Если вы любите звать гостей, не будет ли им слишком долго до вас добираться? Насколько завышены цены на продукты и услуги в этом районе? Какая ситуация в районе с преступностью, не придется ли идти по улице постоянно опасаясь за жизнь и кошелек?

После того как определились с районами, выбирайте потенциально интересные улицы и поезжайте на осмотр окрестностей. Важно это делать и в будни, и в выходные, вполне возможно вы увидите существенную разницу. Понаблюдайте за образом жизни местных обитателей. Попробуйте определить какая категория людей здесь проживает. Хотели бы вы видеть этих людей среди своих возможных соседей?

На что обратить внимание? Конечно же инфраструктуру! Как далеко расположены остановки общественного транспорта? Какова ситуация с парковочными местами (актуально для автовладельцев). Имеются ли вблизи места вашего предполагаемого жилья продовольственные и промтоварные магазины, банки, рестораны и развлекательные заведения? Может быть парки для прогулок и занятия спортом? Для семей с детьми будет важным близкое расположение детского сада и школы. В конечном итоге, вы поймете нравится ли вам окружающая обстановка или вы чувствуете себя в ней чужим. Ваша наблюдательность и интуиция подскажут, находитесь ли вы в правильном месте.

Постарайтесь собрать как можно больше информации о понравившихся местах, где может находиться ваше будущее жилье. Изучите интернет форумы, на которых общаются жители этих районов. А также узнайте о планах застройки местности.

После того как определились с локацией, необходимо составить четкое представление о других параметрах приобретаемой квартиры. Количество и метраж комнат, этаж, тип дома, и самое главное – максимальную стоимость, которую вы можете себе позволить. Вопросы, касающиеся финансирования покупки, мы рассмотрим в отдельной главе. Такое более-менее пол-



ное представление о приобретаемом объекте позволит вам изучать, в первую очередь, наиболее подходящие предложения о продаже. И экономить ваши собственные силы и время.

Просматривая объявления о продаже недвижимости на вторичном рынке, учитесь читать между строк. Вот, например, несколько эпитетов, «приукрашающих» неприглядную истину о состоянии квартир: «уютная» – тесная, «в духе старины» – ветхая, «сделан косметический ремонт» – значит на скорую руку замаскировали то, что требует более серьезного ремонта. Помните, что любое объявление о продаже, которое звучит слишком хорошо, чтобы быть правдой, – это обман.

Когда дойдет дело до осмотра конкретных квартир, делайте это как можно тщательней, представляя себя будущим хозяином. Есть ли то, что после покупки сразу же потребует серьезного и дорогостоящего ремонта? Обязательно обратите внимание на состояние подъезда и лифта, есть ли на них следы вандализма? Узнайте какие люди живут в соседних квартирах. С плохим состоянием своей будущей квартиры вы еще можете что-то сделать, а вот с подъездом и беспокойными соседями – вряд ли. «Прочувствуйте» квартиру – какие ощущения она вызывает? Если есть выбор, старайтесь выбирать объекты с приятным видом из окон. Важно изучить не только саму квартиру, но и окрестности, пообщаться с местными жителями, от них можно получить наиболее важную и правдивую информацию.

Рассматривая вариант покупки недвижимости в новостройке, обязательно осмотрите модель будущей квартиры, а лучше – квартиру в уже построенном таком же доме этого же застройщика. Практически все серьезные игроки на строительном рынке предоставляют эту возможность. Сложилась практика, что часто квартиры в новостройках сдают без разводки коммуникаций, или даже без некоторых внутренних стен. Например, там, где должна быть ванная комната, или перегородка между комнатой и кухней, просто кирпичной кладкой в один ряд очерчена предполагаемая стена, которую вам придется возвести самим. С одной стороны, это позволяет самим планировать внутреннее пространство квартиры, с другой – вводит в дополнительные расходы. Также имеет смысл поинтересоваться о материалах отделки и гарантии на такой ремонт, если это уже включено в стоимость приобретаемой квартиры. Возможно, имеет смысл отказаться от отделки от застройщика и поручить ремонт самостоятельно выбранной организации.

## **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.