

Как не ошибиться при выборе квартиры?

Каким образом подойти к подбору квартиры на стадии долевого строительства?

Внимательность в выборе жилья была важна всегда, но сейчас, когда на многих стройплощадках в Казани работы замедлились, она нужна повышенная.

Как не ошибиться? Правда, как считают риэлтеры, инвестировать на перспективу в недвижимость можно и без гарантий скорого завершения строительства — дешевые метры в проблемной «незавершенке» через энное количество лет принесут прибыль. Но покупать квартиру для дальнейшего проживания в строящемся доме в нынешних условиях разумно только при максимальных гарантиях своевременной сдачи и выполнения застройщиком своих обязательств.

В этом случае более низкая на стадии долевого строительства цена квадратного метра станет преимуществом перед покупкой квартиры по договору купли-продажи после сдачи дома. Как отмечают риэлтеры, сейчас потенциальные покупатели присматриваются к квартирам в поиске оптимальных вариантов. По мнению экспертов, через некоторое время расценки на недвижимость могут снова пойти вверх. Покупатели строящегося жилья, в том случае, если стоимость метра зафиксирована в договоре долевого строительства, как это предусмотрено законом, защищены от роста цен. Самое важное — выбрать надежного застройщика. Перед глазами наглядный пример обманутых дольщиков: последний митинг, на котором они пытались добиться справедливости, прошел 21 февраля возле недостроя фирмы ЖСО «КазКам» по улице Гаврилова. Есть несколько ключевых критериев, с которыми стоит подходить к анализу строящегося жилья.

Де факто

Выбрав потенциальный объект для покупки квартиры, для начала стоит не полениться съездить и визуально проверить, как идут дела на строительстве. Во многих случаях этого может быть достаточно, чтобы переключиться на другой вариант. По словам Тимура Алибаева — главы администрации Ново-Савиновского района Казани, где сосредоточено 40 процентов городского строительства, «на конец января из 28 кранов на стройплощадках района работали только шесть». «Ситуация меняется каждый день. Официально данные об приостановке строительства нам предоставило только ЗАО «Кулон» — речь идет о комплексе «Светлая долина», — сообщили в пресс-службе министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ.



Часто строительство не приостанавливают, но ведут не на всю мощь, сократив часть рабочих: такие здания, по всей вероятности, достроят, но с опозданием. А в случае, когда жилье покупается для себя, лишние год-два ждать не совсем приятно. Исполком Казани, в компетенции которого сейчас, в соответствии с республиканским законодательством о долевом строительстве, находится контроль за ходом строительства коммерческого жилья в городе, назвал объекты, где оно не прекращалось. В списке, в частности, жилые комплексы «Дворцовая набережная» по ул. Федосеевская («Антика») и «Вишневый сад» по улицам Ульянова-Муштары («АС-КОМ»), жилые дома: по улице Чистопольской («Сити-строй») и по улице Малая Красная («Грань»), жилой комплекс в микрорайоне 69 А Ново-Савиновского района («ЮИТ Лентек») и некоторые другие. Один из комплексов этого списка — «Современник», который возводит дочерняя компания финского концерна «ЮИТ», планируется завершить в 2012 году, но первая очередь, состоящая из 4 подъездов переменной этажности (9, 14, 16, 25 этажей) должна быть достроена уже к концу этого года. Осмотр стройки в противоречие с планами не входит: конструктив выполнен более чем на 70 процентов, 9 и 14-этажные подъезды заведены под кровлю, идут работы по внутренней отделке и устройству фасадов. В обоих подъездах закончен монтаж систем отопления и канализации, монтаж водоснабжения выполнен на 85%. Проведен магистральный водопровод, в подвале дома смонтирован индивидуальный тепловой пункт, обеспечивающий поддержание температуры подаваемой в квартиры воды и тепла. Заканчивается монтаж системы вентиляции жилой зоны, смонтирован водомерный узел. На 60 процентов выполнены работы по устройству внутренних электрических сетей. 16 и 25-этажные подъезды подняты до уровня 15 этажей.

Откуда деньги?

Один из важнейших факторов для того, чтобы и в дальнейшем застройщик не встал, сохранив темпы, — наличие средств для продолжения работ. Как отмечал заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ Андрей Ясько, «банковский кризис коснулся в первую очередь компаний, которые использовали для строительства в большинстве своем привлеченные, а не собственные средства. Были случаи, когда банки отказывали в выдаче кредитов по уже открытым кредитным линиям». Но такой возможностью обладают далеко не все застройщики. «Мы не привлекаем деньги дольщиков на строительство, а ведем его за счет собственных средств», — утверждает директор филиала ЗАО «ЮИТ Лентек» в Казани Тойвонен Яакко. Согласно опубликованной финансовой отчетности, в прошлом году оборот финского концерна составил почти 4000 млн евро, прибыль — 6,6 процента.

Де юре

Исполком Казани опубликовал инструкцию для потенциальных дольщиков. «Прежде чем привлечь денежные средства, застройщик должен получить разрешение на строительство, приобрести в собственность или в аренду земельный участок, на котором будет вестись строительство, и зарегистрировать права на данный участок. После этого застройщик должен опубликовать в средствах массовой информации или разместить в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию», — отмечается в инструкции. В Казани, в отличие от Москвы, где продажа жилья по договорам долевого участия встречается далеко не всегда, ряд компаний переходят на единственную форму договора — договора долевого строительства, которая разрешена ФЗ № 214 для реализации незавершенного строительством жилья и гарантирует максимальную защиту прав покупателя. Легкомысленность в вопросе выбора квартиры может обойтись дорого.

Юлия Файзрахманова