

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Обойти посредника

сеть

В интернете можно не только найти квартиру без посредника, но и узнать о ней много такого, о чем не расскажет ни один риэлтер. Появились порталы, где можно обнаружить фотографию интересующего дома, а форумы соинвесторов позволяют узнать подноготную взаимоотношений вкладчиков с застройщиками.

Найти

Сами посредники, надо сказать, уже вовсю пользуются преимуществами современных технологий — взять, к примеру, риэлтерские базы данных. Но изготовители таких баз давно поняли, что право доступа в них можно продавать не только риэлтерам, но и простым смертным. В зависимости от базы, один день использования будет стоить от 100 до 1500 рублей, что, конечно же, ни в какое сравнение не идет с агентскими комиссиями.

Одну из этих баз данных, «Лайт2000», я попробовал на практике. Увы: прямых предложений от хозяев в ней не удалось найти. Всюду поисковая система выдавала телефонный номер агента. Но зато все предложения в базе оказались настоящими, а агенты наняты непосредственно продавцами. Так что благодаря самостоятельному поиску по электронной базе цепочка посредников сокращается вдвое.

Это уже несомненный шаг вперед, ведь агентства недвижимости, как известно, зачастую не помогают на собственных сайтах настоящих объявлений, а публикуют рекламные фальшивки. Если позвонить по такому объявлению, вам обязательно скажут, что квартиру уже продали, но зато могут подсказать другую. То есть предлагают воспользоваться их риэлтерскими услугами. С арендой дело обстоит проще: информацию о сдавае-

мых внаем апартаментах обычно можно найти на сайтах агентств недвижимости.

Если вы планируете купить или снять квартиру совсем без посредников, то придется поработать с открытыми источниками. Обычные доски объявлений вряд ли помогут — большинство предложений на них размещено агентствами. Хотя в ворохе риэлтерских объявлений попадаются и предложения без посредников. Так, мне довольно быстро удалось найти объявление о продаже двушки на Малой Пироговке. Но это можно считать большим везением.

Перевесить чашу весов в пользу тех, кто пытается продать или купить квартиру без посредника, позволяют модерируемые доски объявлений. То есть такие доски, за содержанием которых следят специальные люди.

Три крупнейших сайта частных объявлений в рунете — это itg.ru (из рук в руки), slando.ru и olx.ru. На itg.ru нет специальных разделов для продажи или аренды недвижимости без посредников. На olx.ru нет разделения на дома и квартиры, хотя это не такая уж большая помеха. Удобнее всего оказалась доска slando.ru — там вообще запрещено предложение риэлтерских услуг и качество модерации довольно высокое. Впрочем, модератор — не Бог, и объем «агентского» спама все равно составляет 20–30% всех объявлений.

«Мы модерируем все объявления. Кроме того, мы составляем базу данных агентов, агентств и посредников, которые затем автоматически фильтруются в список «недобросовестных» при попытке подать объявление в рубрику „от хозяев“, — объясняет принцип работы сайта руководитель отдела маркетинга Slando Ltd Андрей Добрынин. — Мы выборочно прозваниваем подозрительные, на наш взгляд, объявления и общаемся с их авторами, пытаемся выяснить их истинные намерения. У нас этим постоянно занимаются несколько человек, но и их усилий, увы, иногда не достаточно, и агенты прорываются на сайт. В этом случае нам помогают наши пользователи — у них есть возможность пожаловаться и рассказать нам, что это объявление от агента. Тогда мы его обязательно удаляем».

Мелких модерируемых досок во всемирной сети довольно много. Но большинство из них — бестолковые и содержат всего по несколько объявлений о продаже и аренде жилья. Среди них относительно неплоха доска Moscow.com.ru (продажа квартир) и доска agentam.net (аренда). На последней круг предложений весьма широк: от апартаментов в саунной и большой квартиры на Тверской до койкоместа для одинокой девушки без вредных привычек.

Кстати, объявление можно подать и самому. Нельзя сказать, что после моего объявления на slando.ru о намерении купить двушку в центре в пределах \$500 тыс. меня завалили звонками. Но через пару дней мне предложили подходящий вариант на Басманной.

Увидеть

Найти квартиру — это уже большое дело, но возможности интернета на этом не кончаются. Можно, например, сразу посмотреть, что представляет собой дом, в котором вам, быть может, придется жить. Есть два сайта, которые предоставляют такую

возможность: Яндекс и недавно появившийся сервис gdeetodotom.ru. Для начала звоним хозяину и спрашиваем точный номер дома, в котором продается квартира — в объявлениях этого обычно не указывают. Потом набираем название улицы и номер дома в Яндекс-картах и, если повезет, смотрим на фотографию (пока что в наличии изображения далеко не всех московских домов). К сожалению, на этом сервисе довольно много ошибок. Например, вместо моего дома на Садовом кольце Яндекс показывает фотографию соседнего.

На сайте gdeetodotom.ru путаница еще больше. Предполагалось, что информация о домах на нем будет куда более подробная — с указанием точного расстояния и времени пути до метро, с несколькими фотографиями с разных сторон, с панорамой двора. На деле все совсем не так: многие фотографии перепутаны. Например, несколько изображений дома № 1 на Смоленской улице дублирует фотография другого дома в Проточном переулке. Расстояние подсчитано не до ближайшего метро, а до той станции, до которой проще посчитать. В общем, ляпов хватает. С другой стороны, вероятность найти правильную фотографию нужного дома определенно выше 50%.

Много информации может дать один только взгляд на карту. При этом имеет смысл пользоваться не простой картой, а Викиманией (wikimania.org). Этот проект пока менее известен в России, чем Википедия, но основан на том же принципе — карту дополняют интернет-пользователи со всего света. За основу взяты карты Google, а пользователи выделяют и описывают на них интересные объекты: от круглосуточных машино до старинных домов, от местоположения уже исчезнувших деревьев до предполагаемых участков Четверного транспортного кольца.

С помощью этой карты я тщательно изучил дома из найден-

ных до этого объявлений. Так, про одну из квартир я выяснил, что в двух шагах от дома, в котором она расположена, имеются школа, детская площадка и винный магазин. Другой вариант — наемные двухкомнатные апартаменты на Пресне — сдаются, как выяснилось, в историческом здании, доходном доме князя Щербатова, 1911 года постройки. «Всплывали» и отрицательные характеристики предлагаемого жилья. Например, под окнами одной из выставленных на продажу квартир со дня на день должно начаться строительство стадиона.

Имеет смысл проверить в интернете и сам адрес. Так вы узнаете, какие организации расположены в доме (например, на Яндексе). Одно дело — жить над библиотекой, и совсем другое — поселиться над шумным ночным клубом.

Отдельно стоит поискать адрес дома на сайте mos.ru. Если дом определен к сносу, то есть шанс узнать об этом из какого-нибудь постановления правительства Москвы. Но сайт столичного правительства, даром что обошелся бюджету в 40 млн рублей, работает из рук вон плохо. Имеет смысл отыскать сайт своей управы. Иногда там выкладывают схему реконструкции района (например, на сайте управы «Хамовники» такой план лежит). Заодно можно посмотреть, что и когда собираются строить по соседству.

Обсудить

Совершенно особые возможности интернет дает при покупке квартиры в новостройке. Впервые, у многих жилых комплексов есть сайты, но этим уже никого не удивишь. Второе куда интереснее — можно поискать форум жильцов дома и найти там сведения, которые застройщик наверняка хотел бы скрыть.

К сожалению, эти форумы по объему пустой болтовни мало отличаются от любых других форумов. Искать ценную информацию на них довольно

трудно. К тому же, таких форумов уже довольно много, а тем, обсуждаемых на них, наоборот, мало. Но если покопаться, можно обнаружить интересные факты. Скажем, жители ЖК «Президент» предупреждают, что в проекте изначально было заложено крайне мало машиномест. А хозяева квартир в ЖК «Каскад» возмущаются, что при составлении плана БТИ в их квартирах обнаружили «лишние» метры, за которые застройщик заставил доплачивать.

«Нам позвонили и сообщили, что у нас БТИ насчитала лишние 5,3 метра! Теперь надо внести до конца апреля около 8,5 тысяч баксов, по курсу на дату сделки, то есть 28,77 рублей за доллар, — пишет пользователь Алексей на форуме realty-talk.ru. — А еще у соседей над нами насчитали всего 3,8 лишнего метра, и это одинаковые квартиры в одном стояке!»

Наиболее удобным сайтом из тех, что мне удалось найти, можно считать tsj.ru. На нем есть подфорумы, посвященные многим десяткам московских новостроек, в основном экономкласса и бизнес-класса. Будущие соседи следят за ходом строительства, советуются друг с другом, какую школу выбрать для ребенка, решают организационные вопросы и, конечно же, обсуждают насущные проблемы. К примеру, будущие жители дома № 78 по проспекту Вернадского готовятся подавать коллективный иск о передаче квартир в собственность в судебном порядке.

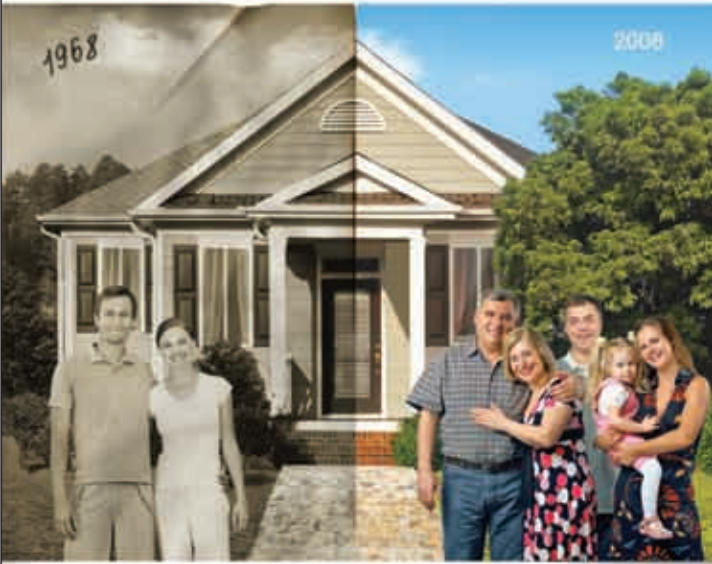
В целом, форумы по обсуждению новостроек пока менее информативны, чем могли бы быть. С другой стороны, определенная польза от них есть уже сейчас. В интернете ситуация, как на войне, меняется каждую минуту. Еще год-два назад найти во всемирной сети квартиру без посредника было куда труднее. Еще несколько лет такого развития, и поиск и проверка квартир через интернет станут совсем простым делом.

Никита Аронов



НЕГОРЮЧАЯ ИЗОЛЯЦИЯ

Из поколения в поколение...





Теплокровля (495) 230 6907
Уникама (495) 933 0044
Промстройконтракт (495) 247 9091
Максмир (495) 755 7770
ОБИ Теплый Стан (495) 775 7733
ОБИ Варшавское шоссе (495) 788 7300
Теплый дом-СТ (495) 424 1501
Ниско Констракшн (495) 728 4213/16
ТД Ремстройкомплект (495) 105 0470/71
Центр Строительных технологий (495) 980 7596/98

8 800 200 2277
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

www.rockwool.ru



700 метров до моря

ПОСТРОЕНЫ ВСЕ ЭТАЖИ

Слетай за квартирой в Сочи БЕСПЛАТНО!

ДОМ у ДЕНДРАРИЯ
Сочи, ул. Яна Фабрициуса

WWW.SOCHI.SPB.RU

Мы компенсируем Вам стоимость авиабилетов в Сочи и обратно, а также 3-дневное проживание в гостинице г. Сочи при заключении договора на покупку квартиры в Доме у Дендрария*

20-этажный жилой дом высокой комфортности: территория, благоустроенная специалистами парка «Дендрарий» | скоростные лифты «Отис» | система центрального кондиционирования | эффективная система пожарной безопасности | контролируемый доступ на территорию комплекса | художественная подсветка фасада | служба goot-service | детская игровая комната | спортивно-оздоровительный комплекс | турецкая баня и сауна | мини-маркет, аптека, кафе | пункт приема вещей в прачечную и химчистку | пентхаусы на верхних этажах

Представительство в Москве: АН «Дом у моря»

М-ИНДУСТРИЯ СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

индустрия качества

Уголок Лондона в сердце Подмосковья



25 км по Калужскому шоссе

- торговый центр "Bond Street": супермаркет "Перекресток", аптека, отделение банка, химчистка, медицинский кабинет, итальянский ресторан "Pronto" и азиатский ресторан "ТайЧай"
- фитнес-центр: бассейн (25 метров на 6 дорожек), солярий, SPA-центр, сауны, купель, зал аэробики, зал восточных единоборств, тренажеры; спортивные площадки: волейбольная, баскетбольная, теннисная
- детский сад "Eaton" (на 125 мест), детские площадки
- ручная автомобильная мойка
- родник "Blue Water" с прудом
- гостиница для персонала



58-55-999
www.hydepark25.ru

HYDEPARK английское поселок

МОСКОВСКИЙ БАН ИПОТЕКА

STROY PLAST