

*По мнению юристов, сегодня самая рискованная схема приобретения жилья — в строящемся доме*



ОЛЕГ ХАРСЕЕВ



АЛЕКСАНДР КИРЯЖЕВ

*Квартиры в одном и том же доме продаются от самых разных компаний*

съемного жилья. Сегодня, по оценкам Агентства недвижимости «Эксперт», она достигает в Уфе почти 12 тыс. рублей.

Если сделать нехитрые вычисления, то получается, что за «вторичку» стоимостью 2,1 млн рублей (именно столько стоит 45 квадратов «двушки» в «Зеленой роще»), 1,7 млн рублей, из которой мы возьмем в кредит у банка под 13%, мы будем платить с учетом коммунальных платежей около 20,5 тыс. рублей. При таком колленкоре лучше я начну клеить обои на съемной квартире. Выходит, что если мы переедем в свою квартиру, то по сравнению со съемом мы будем еще платить и проценты сверху, которые будут превышать стоимость самой квартиры в месяц.

Однако для тех, кто имеет несчастье платить за съем по рыночной цене, ипотека под новостройку станет самым что ни на есть вариантом. Сравните: 12 тыс. рублей за съем и 13,8 тыс. за ипотеку при стоимости квартиры в 1,9 млн рублей («первоначалка» равна 400 тыс. рублей).

Но, такие размышления — упадничество. А квартиру тем временем надо брать!

**Ура или еще не ура?** Чтобы не упустить ни одного шанса, я звонила по одним и тем же девелоперам по три раза: вдруг что появится. И о чудо! У Инвестиционно-строительного комитета открылись ранее занятые варианты. Дело в том, что некоторые покупатели пишут заявления на конкретные квартиры с тем, чтобы их сняли с продаж и только потом подают документы в банк. Если банк им отказывает в ипотеке, у таких, как мы вдруг появляется шанс.

В нашем случае радость от удачи пока пришлось отложить. Поскольку у нас ипотека, застройщик вынужден оформлять выбранную квартиру. А это отнимет полтора месяца минимум. Благо, в данном случае делается это бесплатно. Но некоторые умудряются заработать на оформлении деньги и немалые. Например, один из «находчивых» продавцов запросил с нас аж 180 тыс. рублей!

Когда, наконец, квадратные метры пройдут все стадии оформления и наступит момент заключения договора купли-продажи, юристы советуют обратить внимание на следующие моменты. Во-первых, нужно запросить с продавца Свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру. Кстати, чтобы удостовериться на 150% в том, что собственник у квартиры один и это застройщик, в лице его представителя (директора), можно взять выписку из ЕГРП на недвижимое имущество. Информация придет через пять дней и обойдется вам всего в 200 рублей. Во-вторых, нужно видеть акт ввода жилого дома в эксплуатацию. Эта бумага является свидетельством того, что жилье было сдано. В самом договоре обязательным пунктом должна быть прописана цена на квартиру. По данным юристов, сегодня самая рискованная схема приобретения жилья — в строящемся доме. Ну а если речь идет о новостройке и о государственном застройщике, то нарушенный еще не наблюдалось.

Таким образом, от старта до финиша забега под названием «хочу новостройку» вы потратите около четырех месяцев. Ведь после того, как ваши метры пройдут все стадии регистрации на стороне продавца, вам нужно будет ее подготовить для передачи в банк. А это — дополнительные проверки ее «чистоты», оценка и прочие тонкости, которые лучше проходить совместно с юристом, даже несмотря на то, если вы покупаете у самого «кристального» застройщика города. Да, и не забудьте учесть время, которое потратите на приведение квартиры в нужный вам вид, ведь планировки оставляют желать лучшего. ■