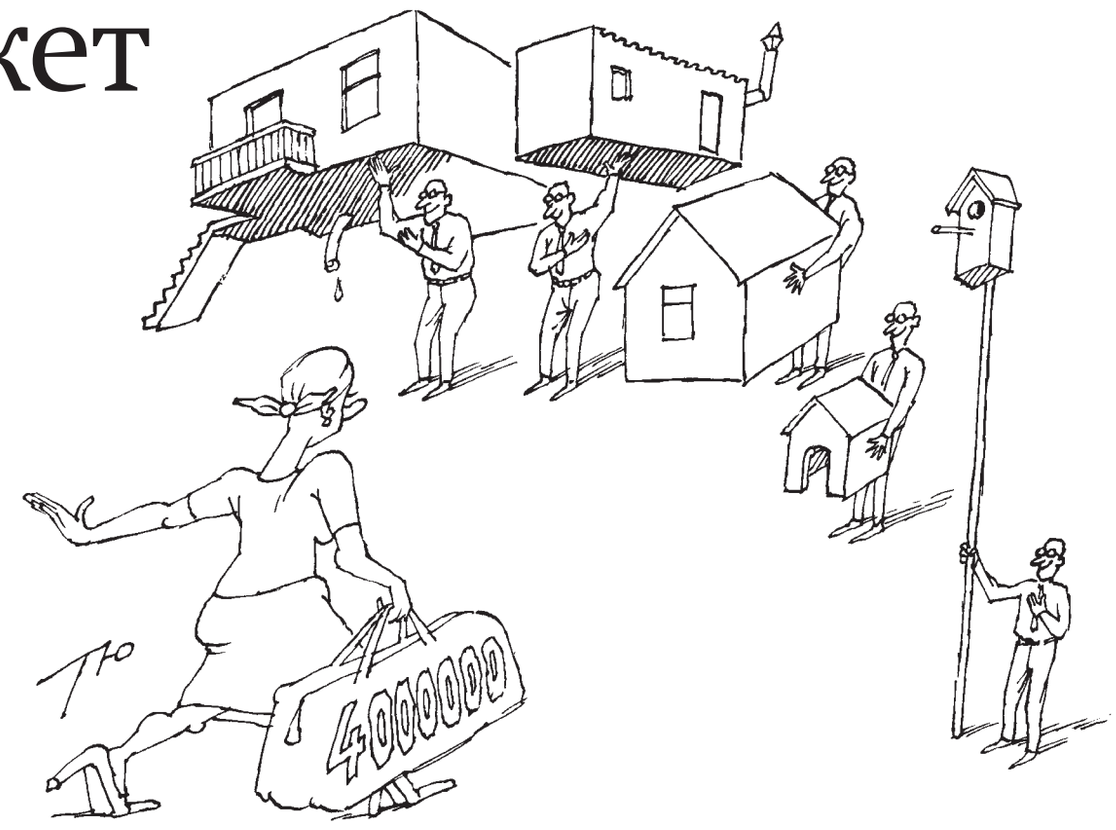
ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Минимальный бюджет

Корреспондент «Ъ-Дома» решил выяснить, какое жилье можно приобрести в столице, имея на руках ровно 4 млн рублей. Сумма, по словам одних экспертов, оказалась роковой, по мнению других — категорически недостаточной для приобретения квартиры, в которой можно жить по-человечески. Но несколько вариантов все-таки нашлись.



СЕРГЕЙ ТЮНИН

— проверочная работа —

Суровые родители

Первое, что делает опытный риэлтор, услышав сумму бюджета вашей покупки,— пытается выяснить, а не готовы ли вы его увеличить. «Есть точно то, что вы ищете, и даже с золотыми пуговицами, но подороже» — согласитесь, услышав такой текст, сложно удержаться, чтобы не спросить: а сколько? И если разница в цене не превышает 10–15%, то начинаешь думать: а может быть, одолжить у друзей? Или взять кредит? А еще можно, например, поторговаться.

Именно по такой схеме происходил мой первый разговор с риэлтором Аллой из корпорации «Инком-Недвижимость». Для начала я обрисовала ситуацию: есть наличные, 4 млн рублей, нужна однокомнатная квартира общей площадью не меньше 30 кв. м, обязательно внутри МКАД, и такая, в которую можно сразу въехать и жить. Пусть после небольшого ремонта, но чтобы ключи и свидетельство о праве собственности дали сразу, а не через год. Поэтому новостройка не подходит, только вторичный рынок. Да и кредит взять не получится, даже потребительский и небольшой. А чтобы на меня не подействовали уговоры опытных риэлторов, которые при желании могут жирафа склонить к переезду в Антарктиду, я придумала железный аргумент: деньги дали родители, которые живут за городом, но хотят быть зарегистрированы в Москве. Они и поставили такие жесткие условия. Влиять на них бесполезно, поэтому давайте будем пробовать вписаться в прокрустово ложе их требований.

Алла подняла историю своих последних сделок, и среди них быстро нашлась квартира, похожая на ту, которая была нужна мне, и даже в одном из лучших районов столицы: Кунцево, пять минут автобусом от метро, в пятиэтажном панельном доме. Правда, за 4,3 млн рублей. «Такую найти можно,— заверила она меня и добавила: — Правда, надо настроиться на длительный поиск. Вы не очень торопитесь?»

Я не торопилась и вообще была готова идти на разные уступки вроде первого этажа, отсутствия балкона и хорошего ремонта. И пусть будет не в пешей доступности от метро, лишь бы не платить больше, чем у меня есть на руках. «Ну хорошо, в конце концов, сторгуемся»,— обнадежила меня Алла.

Масса вариантов

Риэлтор Николай в компании «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости» порадовал, пожалуй, больше всех. Во-первых, он, не откладывая, посмотрел базу данных и сразу нашел не один, а несколько вариантов, о которых стоило сообщить моим суровым родителям.

«Вот интересный вариант: квартира недалеко от станции метро „Преображенская площадь“ на четвертом этаже девятиэтажного дома,— сказал он.— Здесь общая площадь несколько меньше, чем вам нужно,— 23 кв. м, кухня 4 кв. м. Но зато она стоит 3,8 млн рублей. Если вложиться в перепланировку, может получиться отличная студия. Вы планируете жить одна или с семьей?»

Я планировала жить одна, и этот вариант заставил меня как следует задуматься. От метро пешком, и не совсем уж гостиничный тип. Действительно, если найти деньги на капитальный ремонт — вариант совсем неплохой.

Другие квартиры, найденные Николаем в базе, оказались дороже, но существенно лучше. «Есть квартира на Открытом шоссе, пять минут транспортом от метро „Улица Подбельского“. Первый этаж девятиэтажки, общая площадь 38 кв. м, кухня 8 кв. м. Стоит 4,3 млн рублей и, я считаю, можно немного поторговаться. Тысяч на 50, максимум — 100».

Я мечтательно задумалась: ну и что же, что первый этаж? Зато большая, а полы можно утеплить и на окна повесить красивые решетки. Если окна во двор — буду весной смотреть на цветущие кусты. Вот так недолго и забыть, что покупатель ты тайный и на самом деле переезжать пока никуда не собираешься.

«Вы не единственная, кто к нам обращается с просьбой найти квартиру именно за 4 млн рублей,— заметил Николай.— Это сумма, конечно, критичная, но в последние несколько месяцев у меня было уже несколько клиентов, которые приходили именно с ней». На мой вопрос, удалось ли что-нибудь найти для этих людей, Николай ответил утвердительно. «Иногда привлекается кредит — кстати, имейте в виду, у нас есть собственные кредитные брокеры, они помогут вам в получении займа, если необходимо. Сейчас для этого требуется всего два документа». Встретив в ответ на это соблазнительное предложение мое холодное «Нет, спасибо», Николай продолжил: «А иногда в процессе поиска находится квартира именно за эту сумму. Мы перероем для вас весь рынок и найдем самую дешевую».

Настойчивые рекомендации

В компании Est-a-Tet мои 4 млн встретили прохладно. Сначала я говорила со Светланой, руководителем отдела вторичного жилья. «Четыре миллиона? — переспросила она.— Это будет Капотня, малогабаритки и первые этажи. Готовы рассматривать?» Я растерялась, но согласилась, и меня соединили с Виталием, сотрудником отдела.

Первое, что мне было предложено,— это квартира в новостройке. «20 минут пешком от станции метро „Бутовская аллея“, малоэтажный комплекс, продается только у нас. Представьте: новый монолитно-кирпичный дом, квартира с отделкой, общая площадь 36 кв. м, в следующем году уже сдаем в эксплуатацию. И всего 4,1 млн рублей».

Если бы Виталий назвал мне ту цену, которая указана на сайте ЖК «Бутовские аллеи» (там стоимость такой квартиры составляет 3,8 млн рублей), я бы, наверное, не выдержала и перестала искать квартиру на вторичном рынке. Ну правда, и ремонт не надо делать — въезжай и живи. И метро, пусть неблизко, но все-таки реально добраться. И лес рядом. Но сумма покупки выходила за рамки моего бюджета, и потом это же за МКАД. А я твердо решила остаться внутри Кольцевой.

Получив мой отказ, Виталий разочарованно вздохнул и отправился смотреть базу. «Не буду вас обманывать: минимальная цена за то, что вы хотите,— 4,7 млн рублей»,— сказал он после недолгих поисков. «А если подходить реально, то цены внутри МКАД начинаются от 5 млн».

Малогабаритка против новостройки

Следующей была компания «НДВ-Недвижимость», где моим вопросом попытался заняться агент по имени Александр. Выслушав мои пожелания, он был несколько удивлен: «Вы серьезно? Нет, за эту сумму внутри МКАД мы ничего не возьмем. Ну, может быть, первый этаж и далеко от метро. Хотите, посмотрю базу?»

Сначала были предложены квартиры в Зеленограде, который для меня примерно как Париж, и новостройка в Реутове, которая мне не подходила сразу по трем причинам: все-таки за МКАД, хоть там и метро, въехать можно не сразу, а только в следующем году и квартира без отделки. Правда, цена — 3,5 млн рублей и Реутов куда ближе к моему офису в центре Москвы, так что можно было бы и подумать.

Александр, видимо, понял, что я раздираема сомнениями, потому что в качестве альтернативы предложил мне квартиру в пятиэтажке в пешей доступности от станции метро «Октябрьское поле». «Общая площадь 12,8 кв. м, кухня 2,5 кв. м. И это все, живых квартир больше нет. На вашем месте я бы подумал про Реутов»,— заключил он.

В общежитии недорого

Попытав счастья в самых крупных агентствах недвижимости, я решила позвонить еще в две риэлторские компании, тоже известные, но не такие большие. Выбрала «Азбуку жилья» и «Релайт-недвижимость». Что интересно, в обоих случаях мне не пытались предложить взять кредит или купить новостройку, но результаты звонка были абсолютно противоположны друг другу.

В «Азбуке жилья» меня встретили так тепло, что за полчаса телефонного разговора я успела почувствовать себя самым ценным клиентом. Риэлтор, которая представилась Валентиной Михайловной, сразу же сказала, что случай сложный, но тем не менее помочь мне вполне возможно. И пообещала, что приложит для этого максимум усилий.

На поиск по базе Валентине Михайловне потребовалось значительно больше времени, чем ее коллегам, поэтому она взяла мой телефон и перезвонила мне через полтора часа. «Есть два интересных варианта. Один довольно далеко от метро, второй этаж девятиэтажного дома на улице Бирюлевская, 33 кв. м, кухня 6 кв. м. Цена 4,1 млн рублей, но поскольку это Бирюлево, то можно торговаться, думаю, до 4 млн мы их понизим. А вот квартира на „Калужской“, в переоборудованном общежитии, маленькая, но зато с ремонтом, и метро рядом. 23,5 кв. м, про кухню ничего не сказано, возможно, это студия».

Не скажу, что я в восторге от идеи пожить в Бирюлево, но ведь это уже полноценная квартира, и даже не на первом этаже. «Калужская» — это вообще подарок, даже лучше, чем малогабаритка на Преображенке, которую нашел Николай из МИЭЛЬ. Хотя, конечно, все надо видеть своими глазами.

В «Релайт-недвижимости» я говорила с Аллой, которая из интереса согласилась посмотреть базу, а затем резюмировала: «Ничего нет. Ну, может быть, если искать, то попадется какая-нибудь развалюха, сарай. А вообще, цены на квартиры в Москве начинаются от 5 млн рублей».

Подводя итоги своего опроса-маскарада, должна сказать, что в большинстве случаев беседовать со столичными риэлторами приятно. Даже если они тебе отказывают в услуге.

Марта Савенко

прямая речь

А вы риэлторами довольны?

Елена Николаева, *зампред комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству:*
— Далеко не всегда. Мне как депутату поступает безумное количество жалоб на недобросовестных риэлторов, которые забирают залог и бесследно исчезают, продают квартиры одновременно нескольким клиентам или подделывают документы — словом, работают на черном рынке, используя незаконные схемы. К сожалению, таких историй сотни тысяч. Хуже всего, что привлечь мошенников к ответственности очень трудно, для этого нужно совершенствовать законодательные механизмы борьбы с недобросовестными риэлторами, ужесточать правила игры. Единственное, что могу всем посоветовать,— обращаться только в крупные агентства, существующие на рынке несколько лет, и внимательно читать договор, прежде чем его подписать.

Алексей Кортнев,
лидер группы «Несчастный случай»:
— Своим — доволен. У меня есть давний знакомый, можно сказать, семейный риэлтор, с которым мы работаем уже лет 15. Очень грамотная, профессиональная женщина, которой я доверяю всецело. За эти годы мы много чего с ней проделывали, раз десять, если не больше, она помогала выходить из самых сложных ситуаций, так что теперь я рекомендую ее всем своим друзьям. А вот к непроверенным риэлторам я бы побоялся обращаться, и никому не советую этого делать — все-таки у нас рынок еще диковат.

Игорь Бухаров, *президент Федерации рестораторов и отельеров России:*
— Когда как. Но особого восторга от общения с риэлторами я не испытываю. Занимаясь поиском рабочих помещений, я много раз сталкивался с безалаберностью, непрофессионализмом и откровенным обманом. Риэлторский рынок у нас пока дикий — фантастические истории про то, как одну квартиру умудряются продать четыре раза, давно стали обычным делом. Но странно требовать абсолютной чистоты и компетентности в какой-то одной области, когда все другие, мягко говоря, далеки от идеала. Однако других вариантов нет. Конечно, можно самому пытаться искать какие-то варианты квартиры или офиса в интернете, но это серьезная кропотливая работа, на которую далеко не у всех есть время. Так что пока без риэлторов не обойтись.

Татьяна Веденеева,
актриса, телеведущая:
— Я за последнее время только однажды обращалась за помощью к риэлторам — когда мы несколько лет назад покупали сыну квартиру. Впечатление осталось вполне приятное. Компания, в которую мы обратились, хоть и была небольшой, но имела достаточно солидный опыт и хорошую рыночную историю. А вот мои друзья, как правило, обращаются только в крупные агентства недвижимости: маленьким не доверяют. Думаю, в этом есть своя логика, особенно когда речь идет о многомиллионных сделках и рисковать недопустимо. Риэлторов на рынке много, а толковых специалистов можно пересчитать по пальцам. Именно поэтому я всегда всем советую нанять хорошего юриста, прежде чем подписывать какие бы то ни было бумаги — по своему опыту знаю, сколь много там кроется деталей, невнимание к которым обходится слишком дорого.

Маша Цигаль, *дизайнер:*
— Стараюсь вообще не иметь с ними дела. Хороших риэлторов мало, как и вообще любых хороших специалистов. Я на личном опыте смогла в этом убедиться. Когда стало понятно, что у нас с мужем будет ребенок, мы решили продать нашу старую квартиру и купить что-нибудь более просторное. Мы обратились к первому попавшемуся риэлтору, и, надо сказать, это был не самый приятный опыт. Нас обязали внести первоначальный залог, но условия были таковы, что если через какое-то непродолжительное время мы не выплатим всю сумму целиком, то залог сгорит. И он благополучно сгорел, а мы так и остались без жилья. Потом через друзей мы вышли на очень хорошего риэлтора, который помог нам найти квартиру, где мы до сих пор живем, но неприятный осадок от первого сюжета остался надолго.

Илья Якубсон, *президент ГК «Дикси»:*
— Вполне доволен. Правда, как частное лицо пока ни разу к ним не обращался. Зато нашей компании очень часто приходится работать с риэлторами, и, к счастью, еще ни разу не пришлось разочароваться. У нас сегодня достаточно хорошо развит этот рынок, хотя еще лет 15–20 назад картина была ужасающая. Крупные сетевые компании работают добросовестно, мне не приходилось слышать жалобы, что кто-то кого-то обманул. Многое зависит от уровня подготовки самих клиентов, которые часто сами не знают, чего хотят, а обвиняют в этом риэлторов. Если мне когда-нибудь понадобится купить или продать недвижимость, однозначно обращусь в специализированное агентство, потому что заниматься такими сложными и затратными вещами самостоятельно, не имея опыта и необходимых знаний, неэффективно. Как бизнесмен я себе этого позволить не могу.

Артем Михалков, *актер, режиссер:*
— Трудно сказать. Главное, чтобы риэлтор мог предложить что-то уникальное, что без него трудно найти. Сейчас любой человек может быть сам себе риэлтором, если есть доступ к интернету. Заходишь на всем известные сайты по недвижимости и выбираешь то, что тебе нужно. Ничего сложного здесь нет, главное — быть внимательным и не лениться. Другое дело, когда риэлтор может предложить конкурентную цену или какие-то эксклюзивные варианты. Тогда, конечно, имеет смысл заплатить за дополнительные возможности. У меня есть приятели, которые занимаются недвижимостью, и когда возникают какие-либо вопросы, всегда обращаюсь к ним. А вообще, я давно ничего не покупал. С такими ценами на недвижимость, как у нас, это, по-моему, самое правильное решение.

Алла Вербер,
вице-президент компании Mercury:
— Я несколько раз становилась жертвой недобросовестных риэлторов. Например, шесть лет назад я купила квартиру в Москве. Я тогда была не слишком опытным человеком в вопросах недвижимости, и это помогло риэлтору обмануть меня на ровном месте. Меня убедили, что квартира продается вместе с машиноместом, которого на самом деле не было и в помине. Документы оказались липовыми, девушка-риэлтор, получив положенную сумму, внезапно пропала, а компания, которую она представляла, всю ответственность переложила на нее. Я же потеряла деньги и нервы. Другая история произошла несколько лет назад. Я купила квартиру на вторичном рынке. Прежние владельцы, получив деньги, ничего не объяснив, отказались съезжать. Я обратилась в суд, но суд встал на их сторону, поскольку по закону бывшие владельцы недвижимости имеют право отказаться от продажи своего жилья и могут возвращать полученные от покупателя деньги бесконечно долго, что в моем случае и произошло. В том, что сложилась такая ситуация, были виноваты риэлторы, которые составили неграмотный договор, позволивший прежним хозяевам провернуть такую аферу. Эта история растянулась года на три. Убытки, которые я понесла, мне, конечно, никто не возместил. После этого я поняла, что доверять можно только хорошо знакомым людям, которые уже доказали свою порядочность и профессионализм. Сейчас у меня есть очень хороший риэлтор, с которым я работаю много лет, он помог мне разрешить не один сложный вопрос с недвижимостью. Но прежде чем его найти, я несколько раз наступала на одни и те же грабли.