

60 ответов которые помогут не потерять ваши деньги при покупке квартиры



Ответы на вопросы уровня easy

Категория	Вопрос	Ответ
Общие	Сколько по времени лучше выбирать квартиру?	Чем больше времени затрачиваете, тем сложнее сделать выбор. Профессионалы говорят так: "Не поторопишься - упустишь квартиру, поторопишься - приобретешь плохую". Поэтому оптимальный срок - 1 месяц.
Общие	Наилучшими для покупки квартиры считаются этажи:	Почему лучшие этажи 4-7? Это наиболее удобный вариант, автомобильных шумов почти не слышно, из окон открывается достаточно хороший вид, а проблемы в виде поломки лифта или отключения электричества хозяевам таких квартир не страшны, поскольку добраться достаточно просто и пешком.
Общие	Стоит ли рассматривать объявления "Срочно продам квартиру, нужны деньги"?	Не стоит. Подобные объявления требуют вашего пристального внимания. Квартира не может стоить дешевле рынка на 15% и более. И никогда не смотрите на объявления из разряда "Живу в Европе, здесь осталась квартира, и она не нужна".
Общие	Обращаете ли вы внимание на шахту лифта, которая может располагаться рядом с квартирой?	Рекомендуем обращать внимание на расположение лифта. Шум от лифтовой шахты может стать источником дискомфорта.
Общие	Что лучше по качеству: «брежневка» из 80-х или современная новостройка?	Если дом сделан с учетом всех нормативов, то качество "вторички" ничуть не уступает современным новостройкам. Качество строительства зависит от соблюдения СНиП и примененных материалов.
Общие	Обращаете ли вы внимание на парковочные места?	Лучше обращать, даже если авто у вас нет. Сегодня нет, завтра есть.
Общие	Стоит ли смотреть квартиру с другом или лучше в одиночку, чтоб никто не отвлекал?	Есть смысл взять на осмотр квартиры стороннего наблюдателя, который не будет в ней жить. Он сможет объективнее оценить плюсы и минусы квартиры и дома.
Общие	Как вы считаете, является ли квартира частью вашего имиджа?	Да, это его продолжение и неотъемлемая часть, которая во многом выбирается бессознательно.
Общие	Обращаете ли вы внимание на застройку района?	Если дом окружает ветхий фонд, то в настоящем это фактор "разбитых окон", а в будущем район может превратиться в сплошной шум от новыхстроек.

Общие	Проверяете ли вы количество лет, в течение которых квартира была в собственности?	Если квартира была в собственности менее года, это говорит о том, что, скорее всего, перед вами перекупщик. Он мог замаскировать косметическим ремонтом все неисправности, в т.ч. полученные от застройщика. Если же квартира была в собственности всего несколько месяцев и сразу продается, то это должно вас насторожить.
Общие	В какое время лучше осматривать квартиру?	Осмотр квартиры целесообразнее проводить днем, чтобы увидеть все мелкие недостатки и особенности ремонта, а также недостатки благоустройства прилегающей к дому территории.
Общие	Нужно ли при покупке "вторички" проверять долю владения собственника?	Проверять долю владения собственника нужно обязательно. Чтобы была полная прозрачность и гарантия юридической чистоты сделки. Эта информация содержится в выписке из ЕГРН, ее можно заказать на сайте Росреестра https://rosreestr.ru .
Общие	Как вы думаете, что для большинства важнее при покупке новой квартиры: потребительские характеристики или собственные эмоции?	Исследователи доказали, что в большинстве случаев (в 2 раза) большую роль играют именно эмоции - нравится/не нравится.
Общие	Знаете ли вы, как проверить тягу в вентиляционном коробе?	Как проверить эффективность вентиляции ? Можно листом бумаги. Просто поднесите его к отверстию и увидите, насколько хорошо работает тяга. От этого будет зависеть весь воздухообмен в квартире, а значит и качество жизни. В соответствии с нормативами в жилых помещениях воздух должен полностью заменяться каждый час или 1 м. куб. в час на 1 м.кв. площади. Иначе вы рискуете повредить здоровье, вдыхая застоявшийся воздух с повышенным содержанием токсинов от строительных конструкций и мебели. Если естественная вентиляция не работает - проблему можно решить принудительной приточной или вытяжной вентиляцией - но это потребует значительных затрат и в ряде случаев капитального ремонта квартиры.
Общие	Какая высота потолка считается лучшей?	Самой хорошей считается высота от 290 см. Доказано, что чем выше высота потолка, тем психологически свободнее чувствуют себя хозяева и гости и лучше воздухообмен. Однако, учитывайте, что ремонт квартиры с высокими потолками обойдется вам дороже из-за большей площади отделки.
Общие	Что лучше: небольшая и функциональная квартира или квартира со свободными неиспользуемыми метрами?	Лучше небольшая, но функциональная. Планировка должна быть функциональной и гибкой. Под функциональностью зонирования имеется в виду, что в квартире должна быть соблюдена логика перемещения (рядом со спальней есть ванная, гостиная находится по соседству с кухней и т. п.), сохранена удобная геометрия комнат, продумана расстановка мебели и техники, учтено естественное освещение и все тонкости инженерных коммуникаций.
Общие	Насколько быстро человек привыкает к новой квартире?	В каждом случае — индивидуально.
Общие	Какой размер кухни является минимально допустимым?	8-10 кв.м. Именно такую кухню возможно "вооружить" всем необходимым набором мебели.
Общие	Какая планировка считается наилучшей: "распашонка" или "линейка"?	Все индивидуально. И зависит от каждого конкретного случая.
Общие	Скошенные углы в современных планировках - это хорошо или плохо?	Не нужно быть дизайнером, чтобы понимать: самая эргономичная форма помещения - квадрат или широкий прямоугольник. Поэтому не поддавайтесь соблазнам "креативных" планировок.

Ответы на вопросы уровня medium



Категория	Вопрос	Ответ
Инвестиции	Выгодно ли покупать квартиры в "хрущевках" с целью их ремонта и последующей перепродажи?	<p>Продать «хрущевки» сейчас можно только с дисконтом – до 15%. Привлекательность этих квартир снижается уже больше десяти лет.</p> <p>У новой генерации покупателей (25-35-летних) начисто отсутствует интерес к жилью в «хрущевках» – ими востребованы современные форматы.</p> <p>Основными покупателями квартир в старых пятиэтажках являются люди с невысоким доходом, для которых низкая цена – абсолютный приоритет при выборе жилья.</p>
Право	Как проверить, делал ли предыдущий хозяин перепланировку?	Для того, чтобы понять, есть в приобретаемой квартире перепланировка или нет, достаточно сравнить план БТИ с первоначальной планировкой квартиры и текущую планировку. Если они один-в-один соответствует друг другу, то в данной квартире перепланировки нет.
Право	Могут ли претендовать на квартиру прописанные в ней третьи лица, если вы уже приобрели ее в собственность?	<p>Прописанные в квартире третьи лица не могут получить в ней долю, не могут отобрать ее у собственника.</p> <p>Зарегистрированный гражданин не имеет никаких прав на собственность в данной квартире. Если он отказывается выписаться самостоятельно, то собственник имеет право обратиться в суд.</p> <p>Кроме того, в настоящее время трудоспособного человека можно выписать просто по желанию собственника.</p> <p>Стоит отметить, что выписывать несовершеннолетнего ребенка, если нет информации о его будущей регистрации, нельзя.</p>
Право	Должна ли настораживать ситуация, когда агентство недвижимости привлекает к сделке третьих лиц?	<p>Условие о привлечении третьих лиц для исполнения обязательств по договору может быть уместно и соответствует нормам ГК. Риэлторы часто включают этот пункт в договор.</p> <p>Например, могут привлекаться сотрудники, работающие по агентскому договору, адвокаты и юристы, то есть, те профессионалы, которые помогут провести сделку.</p>
Право	Договор с риэлтором лучше заключать на определенный срок или до выполнения обязательств?	<p>Юристы рекомендуют заключать договор на срок, не превышающий 3 месяца. В случае необходимости его можно будет продлить. Формулировка «до выполнения обязательств» в бессрочном договоре должна насторожить, потому что в такой ситуации вы можете ничего не добиться от агента годами.</p> <p>И обратите внимание, не предусмотрен ли штраф за досрочное расторжение договора.</p>
Право	Стоит ли оплачивать долг за капремонт от прежнего собственника, если после сделки выяснилось, что таковой имеется?	<p>По закону долг за капитальный ремонт переходит к следующему собственнику. Это долг, закрепленный за квартирой. См. п. 3 ст. 158 ЖК РФ.</p> <p>Но, чтобы этого не делать, в первую очередь, проверьте все задолженности по квартире лично через запрос в управляющую компанию.</p>
Право	Можно ли продать квартиру с незаконной перепланировкой?	<p>Сделка возможна, но срок экспозиции квартиры (поиска покупателя) существенно удлинится. Либо придется сделать скидку. Так как покупателю придется пройти весь путь узаконивания и груз материальных и моральных трат упадет на него.</p> <p>Понятно, что мы здесь не рассматриваем недобросовестные действия участников сделки.</p>
Право	Безопасна ли в 2019 году сделка по долевого строительству?	С 1 июля 2019 года застройщики обязаны привлекать деньги граждан только с помощью специальных эскроу-счетов в уполномоченных банках. Для граждан использование эскроу-счетов — гарантия сохранности денег. Они лежат на счете в банке.

		Застройщик не имеет к ним доступа до завершения строительства — значит, исключена возможность нецелевого расходования денежных средств покупателей жилья. Дольщик может вернуть деньги, если застройщик не в состоянии закончить строительство объекта и признан банкротом
Право	Можно ли доверять застройщику, который предлагает подписать акт приемки, а после исправить все недочеты?	Частой ошибкой при покупке квартиры в новостройке является подписание акта покупателем на основании устных обещаний от застройщика исправить неполадки. Такое соглашение грозит тем, что будущему владельцу придется самостоятельно проводить ремонтные работы. Лучше до исправления дефектов ничего не подписывать.
Строительство	Не забываете ли вы осмотреть каждый угол квартиры при покупке ? Интересно зачем?	Вывести плесень можно только путем создания таких условий, при которых вы сами сбежите из своей квартиры. Осматривать каждый угол обязательно!
Строительство	Знаете ли вы, какие стороны у квартиры наиболее комфортны для проживания ?	Северная сторона наиболее темная и холодная. Если такие комнаты в квартире есть, то вам потребуется уделить внимание их искусственному освещению и утеплению. Южная сторона, будет причинять дискомфорт в солнечные дни. В таких комнатах также нужно избегать попадания прямых солнечных лучей на элементы отделки и мебели, чтобы не допустить потери цвета. Особенно сразу после ремонта, когда еще не успели повесить шторы!
Строительство	Какая лицевая отделка дома считается самой худшей?	Фасады с отделкой штукатуркой (любые типы мокрых фасадов) наименее стойки к атмосферным воздействиям. Через несколько лет в отделке могут появиться трещины и серые подтеки, пыль и грязь от ближайших автодорог ложится на штукатурку темным слоем.
Строительство	Стоит ли покупать квартиру в бывшем долгострое?	Лучше не рисковать, такое жилье не ликвидное, либо станет неликвидным со временем эксплуатации. Дом стоял и мок несколько лет, грибок, плесень, вода в подвалах, и наверняка достроили тяп-ляп. Бетон стоял под открытым небом, арматура ржавела, соединительные конструкции - тоже. Если это монолит - это еще полбеды. А если панель - высоки риски потери прочности и разрушения конструкций.
Строительство	Входит ли разводка электричества в черновую отделку новостройки?	Как правило, принято включать разводку электричества в черновую отделку квартиры. Но, точное определение состава работ, которые должен выполнить застройщик, дает только договор с застройщиком. Что может существенно повлиять на стоимость квартиры.
Строительство	Где лучше выбрать квартиру в современном новом доме?	Современные строительные материалы обеспечивают хорошую тепло-и-шумоизоляцию, при этом угловая квартира имеет меньше соседей, поэтому меньше возможных негативных факторов, исходящих от них (шум, запах, подтопление, пожар и прочее).
Экология	Что хуже для экологии района?	Наиболее значимый фактор — автомобили: они ответственны за 92 % всех выбросов, остальные 8 % — выбросы стационарных источников: промышленных предприятий, ТЭК, очистных сооружений и так далее.
Экология	Безопасно ли для здоровья жить в километре от ТЭЦ ?	Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", ТЭЦ и районные котельные тепловой мощностью 200 Гкал и выше, работающие на угольном и мазутном топливе, относятся ко второму классу опасности с СЗЗ не менее 500 м, работающие на газовом и газомазутном топливе - относятся к предприятиям третьего класса с СЗЗ не менее 300 м.
Экология	Есть ли различия между "свалкой" и "полигоном ТБО"? (если вдруг вы услышали, что неподалеку имеются таковые).	Необходимо разделять понятия «свалка» и «полигон ТБО»: свалки — это несанкционированные места складирования отходов, полигоны — официальные. Например в Москве полигонов ТБО нет - все ТБО свозятся на полигоны в области.
Экология	Может ли отличаться качество воды в городе ?	Качество воды в квартире зависит от источника забора, очистных сооружений, изношенности сети водопровода района и наличия системы очистки водопроводной воды в домовом водомерном узле.

Экология	Можно ли подручными средствами проверить качество воды при осмотре квартиры ?	Первый способ - снять крышку со смывного бачка унитаза - вода в бачке отстаивается и по уровню налета можно судить о составе и загрязненности воды. Другой - брызнуть водой на стекло - чем больше примесей, тем больше будет налет после высыхания влаги. После этих действий можно задать вопросы о качестве воды продавцу.
----------	---	--

Ответы на вопросы уровня hard



Категория	Вопрос	Ответ
Инвестиции	На сколько процентов увеличивается стоимость жилья после ввода от старта продаж?	Цена на старте продаж составляет порядка 75% от окончательной цены. Можно сказать, что цена на новостройку за период строительства вырастет примерно на 33% ($1/0.75=1.33$).
Инвестиции	Какую квартиру выгоднее покупать, исходя из стоимости 1 кв. м.?	Согласно сложившейся практике при указании площади квартиры в объявлениях о продаже ее площадь указывается вместе с балконами, тогда как при определении площади квартиры в правоустанавливающих документах площадь балконов берется с коэффициентом 0,3, лоджий — 0,5. Поэтому, при прочих равных условиях, в квартире без балконов 1 кв.м. жилой площади обойдется дешевле.
Инвестиции	Вы решили купить квартиру в новостройке на стадии строительства от застройщика, но ничего не знаете о компании-застройщике и хотели бы максимально проверить информацию о ней и об объекте недвижимости. Какие источники информации следует использовать?	Конечно нужно максимально собрать информацию из всех источников. Покупка квартиры - крупнейшая сделка в жизни каждого человека. Если слепо доверять постерам, буклетам и проспектам в красочных обертках и безусловным уверениям контрагента по сделке - то можно налететь на корягу. Вы должны четко представлять, что целью каждого участника на рынке недвижимости является быстрое закрытие сделки и максимизация дохода.
Инвестиции	Насколько дороже экологически чистые районы по отношению к загрязненным?	Экология не является ключевым фактором, который влияет на цену недвижимости. Например, центральный район Москвы, несмотря на транспортную загруженность, все-таки самый дорогой.
Инвестиции	Можно ли сдавать квартиру, находящуюся под ипотекой?	Закон этого делать не запрещает. Стоит посмотреть договор с банком, не оговаривается ли он запрет на аренду третьими лицами.
Инвестиции	Выгодно ли приобретать квартиру в ипотеку для сдачи ее в аренду?	В настоящее время доходность сдачи в аренду квартир не превышает 5% в год от стоимости квартиры. При текущем уровне ипотечных ставок не менее 8% в год и ставок по вкладам не менее 5% в год, сдача ипотечных квартир в аренду не эффективна с первоначальным взносом 50% и 70%. Другими словами, от такого варианта вложения денежных средств вы либо получите убыток, либо упущенную возможность дополнительного дохода по сравнению с размещением средств на вкладе. Такой вариант вложений может иметь смысл только при высоких инфляционных ожиданиях.

Право	Можете ли вы при покупке жилья самостоятельно обратиться в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости) и проверить всех собственников выбранного объекта недвижимости, включая наличие обременений?	Данное право предусмотрено Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015. Информация о собственнике жилья может быть направлена любому гражданину Российской Федерации, которому она необходима
Право	Если в договоре с агентством недвижимости, содержится пункт запрещающий покупателю общаться непосредственно с собственниками приобретаемой недвижимости. О чем это свидетельствует ?	Такой пункт в агентских договорах свидетельствует о намерении компании сформировать скрытую комиссию - т.е. получить комиссию с обеих сторон сделки, манипулируя стоимостью продажи.
Право	Можно ли привлечь риелтора к судебной ответственности в качестве третьей стороны, если ваша сделка будет оспорена в суде, или отменена?	Риелтора нельзя привлечь к судебной ответственности в качестве третьей стороны, так как продавец и покупатель вступают в правоотношения самостоятельно.
Строительство	Как оценить комфортность соседей при выборе квартиры?	Соседи являются главным скрытым фактором при покупке квартиры, который впоследствии может привести к необходимости ее продажи. Соседи сверху могут угрожать вам подтоплением, засорением канализации и повышенным шумом. Соседи снизу - неприятным запахом из вентиляции, балконных стояков и щелей в перекрытиях, соседи по лестничной клетке - антисанитарией, шумом и низкой культурой поведения. Здесь вам поможет живое общение и знакомство с будущими соседями.
Строительство	В каком из типов конструкции дома имеется техническая возможность перепланировки?	Для перепланировки требуется частичный перенос внутренних стен и перегородок. Такая операция возможна при получении соответствующего разрешения от надзорного органа в кирпичных домах, либо в монолитных домах (по перегородкам, не являющимся монолитной частью дома). В блочных домах все стены являются несущими элементами и не подлежат переносу.
Строительство	Какие риски возрастают при покупке квартиры в зимнее, холодное время года?	По порядку: 1) Если при постройке дома в холодное время года нарушена технология по пропорции добавления аммиачных добавок для застывания бетона на морозе, то выделение аммиака и соответствующий запах проявятся в теплое время года (зимой запах в такой квартире будет минимальным); 2) Неработоспособность кондиционеров зимой полноценно проверить невозможно; 3) Если в доме нарушена система вентиляции - проблема возникнет в летнее, жаркое время, когда естественная тяга вытяжки будет в разы меньше чем зимой; 4) Мощности системы электроснабжения может не хватить для работы системы кондиционирования и дополнительного подогрева воды в летнее время; 5) Зимой все изъяны благоустройства территории будут под снежным покровом.

Строительство	Какие риски возрастают при покупке квартиры в летнее, теплое время года?	<p>По порядку:</p> <p>1) Если стеклопакеты с плохой теплоизоляцией, то проверить это в жаркий летний день невозможно;</p> <p>2) Не герметичность систем отопления летом можно проверить только специально заказав опрессовку системы в специализированной компании - иначе есть существенные риски затопления квартиры после подачи тепла в зимнее время;</p> <p>3) В зимнее время от управляющей компании требуется гораздо больше усилий для уборки помещений и прилегающей территории - в летнее время такой некачественный сервис не проявится.</p>
Строительство	Всем известно, что квартиры на верхних этажах домов дороже, но какие риски выше у владельцев таких квартир в новом доме?	<p>Зачастую на крышах домов при соблюдении ряда условий по законодательству могут размещаться вышки ретрансляторов сотовой и другой связи, что создает дополнительные факторы повышенного электромагнитного излучения.</p> <p>Риски затопления канализацией отсутствуют, риски негативных запахов одинаковы для всех этажей при правильном устройстве каналов вытяжек. Риски затопления водой с крыши в новом доме будут ниже, чем риски протопления от соседей сверху.</p>
Строительство	При покупке квартиры некто мечтает сделать джакузи. Какой этаж для этого лучше выбрать в 25 этажном доме ?	<p>В многоэтажных домах подача воды осуществляется несколькими водонапорными устройствами, таким образом, что этажи распределены между ними примерно равными частями.</p> <p>Напр. 1-7 этажи первое водонапорное устройство, 8-15 - второе, 15-25 третье. На верхних этажах в указанных интервалах напор воды будет наименьшим, на нижних - наибольшим. При этом с повышением этажа давление падает примерно на 0,3 атм. На нижних этажах интервала устанавливают устройства понижающие давление.</p> <p>По СНиП нормальным считается давление в пределах от 0,3 до 6 атм. (для холодной воды) и 0,3 до 4,5 атм. (для горячей воды). При этом необходимо знать, что для стиральной машины нужно мин давление 2 атм., для посудомоечной машины - 1,5 атм., для нормальной работы джакузи и гидромассажного оборудования - 4 атм., а для комфортной работы большинства современных смесителей и душевых лейек - 3,5 атм.</p> <p>Для квартир на верхних этажах интервала при недостаточном давлении воды, его повышение является весьма дорогой и проблематичной задачей.</p> <p>Наиболее простой и примитивный способ проверить достаточное давление горячей и холодной воды - включить душ на полную подачу отдельно по холодной и отдельно по горячей воде - при достаточном давлении (~ от 2,5-3 атм.) струя должна бить вверх не меньше чем на 1 метр.</p>
Строительство	Некто подключил в квартире водонагревательное устройство. После включения через некоторое время сработал автоматический выключатель (далее автомат) этажа и отключилась подача электроэнергии, возник неприятный запах пластика. В чем причина отключения и запаха?	<p>Электротехнический вопрос - один из самых сложных и важных при покупке квартиры! Несоответствие характеристик автоматических выключателей квартиры к допустимым нагрузкам электрической сети - это наибольший из рисков владельца квартиры, который может привести к пожару!</p> <p>В описанном кейсе отключение автомата этажа свидетельствует, что в квартире либо отсутствует автомат, либо его предельно допустимая нагрузка на отключение существенно выше проектной.</p> <p>Электрики говорят - "чувствительный автомат лучше чем запах проводки". Мы рекомендуем при приемке квартиры на вторичном рынке приглашать сертифицированного специалиста для оценки правильности подключения электрооборудования квартиры к сети.</p> <p>При покупке квартиры от застройщика в новостройке прошедшей гос. приемку, указанные риски минимальны.</p>
Строительство	Какие дома наиболее долговечны?	<p>Прочность железобетонных конструкций, являющихся основой монолитного строительства, со временем возрастает, чего не скажешь о кирпичных и панельных домах. В сказке "Три поросенка" современный Наф-Наф построил бы монолитный дом.</p>
Экология	Что наиболее благоприятно для экологии района:	<p>Наиболее значимый благоприятный фактор - роза ветров со стороны природных зон и возвышенность. Т.к. это обеспечивает постоянный приток и быструю замену чистого воздуха в районе.</p>

Экология	Интересовались ли вы при покупке квартиры в каком районе вашего города больше всего производств? А в Москве в каком районе?	Больше всего производств — около 24 % — расположено на юго-востоке города.
Экология	В какой из нижеприведенных квартир условия радиационного фона не влияют на принятие решение о приобретении квартиры?	Даже минимальные дозы радиации способны вызвать генетические и соматические изменения. Они могут сказаться на здоровье не сразу и долго оставаться незамеченными. Поэтому абсолютно безопасных показателей радиационного излучения не существует, можно говорить лишь о допустимых пределах. Мы предлагаем ориентироваться на предел до 25 мкР/час, после которого необходимо задавать вопросы застройщику или продавцу квартиры. Для большинства регионов России естественный уровень радиации колеблется в пределах от 10 до 20 мкР/час.



Участвуйте в квизах сервиса "Думай" и получайте призы!