

## Квартирный вопрос не испортит москвичей.

### Если они обратятся к хорошему риэлтору

Купи, продай... - Прочитал недавно в Интернете, что цены на жилье могут упасть. Когда это случится? Стоит ли мне подождать с покупкой себе квартиры? Артем Сизов, Москва Евгений Романов, Председатель Правления компании «ИНКОМ-Недвижимость»: - Вряд ли цены на московские квартиры будут снижаться в ближайшее время - по нашим наблюдениям они растут как в долларовом эквиваленте, так и в рублях. Экономика развивается стабильно и предпосылок для снижения цен наши аналитики не видят. Поэтому если вы собрались покупать себе квартиру, лучше не тянуть. Тем более что впереди лето - спокойный период, когда по традиции покупателей не очень много и продавцы готовы торговаться. Обращайтесь в «ИНКОМ-Недвижимость», наши специалисты помогут вам в поиске квартиры. - Зачем оценивать квартиру при продаже с помощью оценщика? Обязательно ли это делать? Михаил Чернов, Москва Сергей Шлома, директор департамента управления вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость»: - При продаже всегда лучше ориентироваться на реальную цену квартиры. Ведь если вы недооцените квартиру, то останетесь в убытке. Переоцените - потеряете не только время, но и потенциальных покупателей. Чтобы сделка прошла успешно, и у покупателей не возникли вопросы «почему квартира так долго продается?», цена предложения должна быть адекватной. Опыт профессионального риэлтора в деле грамотной оценки квартиры, конечно же, не помешает. - Что лучше, если я назначу за квартиру заниженную цену или завышенную? Александра Хорошенко, Лобня Сергей Шлома: - Лучше назначать реальную рыночную цену. Никогда не устраивайте «аукцион»: потенциальные покупатели могут отказаться от квартиры, если ее цена будет подниматься относительно заявленной. Если вам нравится сам процесс активных переговоров, оставьте себе запас в 5-10 тысяч долларов, поторговаться. Но будьте готовы к тому, что если покупатель придет вместе со своим риэлтором, вашу цену быстро собьют цену до реальной. - Кто такие «черные маклеры»? Мы с мужем хотим купить квартиру, но опасаемся их. Алла Юрьевна, Реутов Евгений Романов: - Чтобы спокойно купить квартиру, лучше воспользоваться услугами известной компании, состоящей в профессиональных организациях - Российской Гильдии Риэлторов или Московской Ассоциации Риэлторов. Крупные компании, где работают сотни и тысячи риэлторов, давно и хорошо известны на рынке, они - постоянные члены МАР и РГР. Для клиента - членство компании в профессиональной организации своего рода страховка от нечистоплотных агентств, которых профессиональное риэлтерское сообщество стремится искоренять. Поэтому посмотрите список компаний на сайтах этих организаций, спросите в офисе, в который вы обратились, узнайте у друзей - не стесняйтесь навести справки о малоизвестном агентстве. А «черными маклерами» называют частных агентов и риэлтерские фирмы-однодневки, обращение к которым сродни лотерее, ставкой в которой - ваша квартира. - Стоит ли ремонтировать квартиру перед продажей, повлияет ли это на ее цену? Галина Михаленко, Перово Михаил Куликов, директор департамента управления вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость»: - Многое зависит от того, где эта квартира находится, и как быстро вы ее хотите продать. К примеру, «развалины» в центре столицы почти всегда найдут своего покупателя, который устроит в них капитальный ремонт. Но при покупке мы часто руководствуемся эмоциями, поэтому при прочих равных условиях, конечно же, предпочтение у покупателя получит хорошо выглядящая квартира, в которую можно въехать немедленно. - Умер брат, у него жена и маленький ребенок за границей. Осталась квартира брата, которая принадлежала ему еще до брака. Родственники (отец, брат, сестра) хотят выкупить долю жены и ребёнка-иностранцев. Каким порядком нам надо действовать? Эвелина Ивановна Красецкая, Ясенево Сергей Шлома: - Эвелина Ивановна, в этой ситуации я бы порекомендовал в первую очередь обратиться к юристу за детальным изучением вопроса. Позвоните по телефону нашей бесплатной горячей линии (495) 363-1010 - вас соединят с юристами, которые занимаются вопросами наследования. - Как мне прикинуть стоимость своей квартиры? Есть ли калькуляторы (как кредитные калькуляторы на сайте банка)? Сергей Жечко, Бутово Михаил Куликов: - Чтобы первично оценить квартиру, нужно изучить издания вроде «Из рук в руки» или «Недвижимость и цены», аналитические отчеты крупных агентств недвижимости, их сайты. База «ИНКОМ-Недвижимости» - крупнейшая в России - содержит почти 5000 квартир, все они выложены на сайте [www.incom.ru](http://www.incom.ru). Такого объема вариантов уже достаточно, чтобы представить картину рынка. Но лучше обратиться к профессиональному риэлтору, знающему ваш район. Он правильно оценит как сильные стороны квартиры, так и ее возможные недостатки. Цена конкретного жилья может сильно отличаться даже от соседней квартиры. В Москве работает более 40 офисов компании «ИНКОМ-Недвижимость», у нас точно найдутся специалисты, досконально знающие ваш район. - Какие вопросы надо задать риэлтору, чтобы понять, насколько он грамотен и опытен? Алёна, Прозинцева, Москва Сергей Шлома: - Нужно выяснить, какие потенциальные сложности он видит в связи с покупкой или продажей вашей квартиры, а попутно поинтересоваться количеством успешно проведенных сделок. Риэлтор со стажем наверняка будет упоминать схожие примеры, которые были у него в работе, какие при этом возникали рабочие моменты и как они решались, какие возникали

трудности и как они были преодолены. - Продаю квартиру. Через какое время после продажи я обязан из нее съехать? Иван Вялов, Москва Михаил Куликов: - После того, как вы выпишетесь из квартиры - как правило, это происходит в двухнедельный срок. Но лучше посоветоваться с риэлтором, который занимается продажей вашей жилплощади, и с самого начала прописать в договоре все этапы сделки с указанием сроков исполнения и мер в случае не выполнения этих договоренностей. - Какие цены на квартиры в городе Домодедове? Надежда Павловна, Москва Михаил Куликов: - Надежда Павловна, сейчас средняя цена квадратного метра в новостройках города Домодедово на уровне 2195 долларов. Если вы хотите более точно оценить стоимость квартиры, вам лучше позвонить на бесплатную горячую линию компании «ИНКОМ-Недвижимость» по телефону (495) 363-1010 Добропорядочные съёмщики - Делать ли ремонт в сдаваемой квартире и какой - у меня их две, 1 и 2 комнатные. Галина Киселева, директор управления аренды квартир компании «ИНКОМ-Недвижимость»: - В какой квартире жить, а какую - сдавать зависит от ваших собственных запросов, но ремонт, считаю, сделать надо обязательно. Так вы сможете быстрее найти аккуратного и добропорядочного нанимателя. Одно- и двухкомнатные квартиры очень популярны на рынке аренды и спрос на них очень большой. Проведите аккуратный косметический ремонт, закупите бытовую технику, и вы сможете быстро найти порядочных жильцов из среднего класса. Иначе придется выбирать квартирантов из числа студентов или бригад строителей из ближнего зарубежья. Да и в цене старая квартира без ремонта потеряет процентов 25. Я вам советую изучить базу квартир, сдаваемых в аренду через нашу компанию. На сайте [www.incom.ru](http://www.incom.ru) более 5000 предложений, наверняка найдутся сходные с вашими квартиры, и вы сможете сориентироваться по арендным ставкам, спланировать дальнейшие действия. - Как быть уверенной, что в сданную мной квартиру на второй день не заселят 100 гастарбайтеров? Алина Алидалова, Химки Галина Киселева: - Уверенность дает поиск через крупное агентство недвижимости и правильно составленный договор. В нем указываются все будущие квартиранты и все дополнительные условия. Одно из, них, например, обязывает использовать квартиру только для проживания - ни офис, ни «элитную сауну» квартирант устраивать не вправе. Все споры с арендатором лучше решать в соответствии с порядком, прописанным в договоре, вплоть до суда. Очень часто уже одно составление протокола (или разговор о вызове участкового или представителей миграционных служб) благотворно повлияет на поведение недобросовестных арендаторов. Прибегая к помощи государства, нужно и самому не быть перед ним в долгу и уплачивать все налоги с доходов от сдачи квартиры в аренду. - У меня квартира в суперсостоянии, ремонт, техника, 10 минут от метро. Но соседи! Один алкаш, у второй - кошки. В тамбуре воняет... Что делать, ведь это грозит снижением цены??? Жанна Игорькова, Ломоносовский район Москвы Галина Киселева: - Увы, никаких «новых технологий» решения этого вопроса здесь не предложишь. Нужно пробовать решить этот вопрос по-соседски - договариваться, вызывать к сознательности, разъяснять ситуацию, грозить обращением в надзорные органы. Естественно, что эту ситуацию надо принимать в расчет при формировании стоимости, точно также как и хороший ремонт, и близость к метро. Здесь может помочь обращение в агентство недвижимости - опытный риэлтор сумеет ярче подчеркнуть клиенту плюсы квартиры. - Как найти приличного арендатора на свою площадь? Ульяна Чаваева, Москва Галина Киселева: - Обратившись к профессиональному риэлтору, обладающему опытом подбора квартирантов. Например, мы в «ИНКОМ-Недвижимости» помогаем подобрать не только квартиру, но и нужных квартирантов. Насколько сужать круг потенциальных арендаторов, насколько строгим быть к ним изначально в своих требованиях - личное дело каждого арендодателя. Дополнительные условия вы можете оговорить уже на стадии первичного объявления на сайте - в нашей в электронной форме есть для этого специальное поле. Кстати, дополнительный совет - при поиске не давайте объявления со своим телефоном в общие базы данных, иначе на несколько месяцев вы потеряете покой от постоянных звонков. Поручите прием звонков профессиональному агенту - пусть это будет его «головная боль». - Могу ли я сдать квартиру на 1 этаже под тихий офис? Андрей Иванович, Москва Евгений Романов: - Чтобы сдавать жилой объект под офис, в первую очередь его нужно перевести в нежилой фонд. Чтобы осуществить эту процедуру, нужно обладать немалым опытом и знаниями. А попытка неофициально устроить офис из жилого помещения ничем хорошим не кончится и грозит санкциями, как арендатору, так и собственнику. Примите решение - или продолжать сдавать жилье внаем, или превращать квартиру в офис. Возможно, на очень долгий срок, ведь проживание в объектах нежилого фонда также незаконно. - Хочу снять квартиру в Москве через агентство. Что должно быть прописано в нашем договоре, чтобы они действительно помогли мне снять площадь, а не просто дали несколько телефонных номеров, по которым всё уже снято? Маша Саенко, Брянск Галина Киселева: - В договоре должно быть четко оговорено, какие именно услуги оказывает агентство клиенту. Ни одна крупная компания не будет под видом помощи в подборе квартиры выдавать распечатки номеров. Если вам надо подобрать квартиру, то проще зайти на наш сайт [www.incom.ru](http://www.incom.ru), выбрать там одну из интересующих квартир и позвонить по указанному рядом телефону конкретного эксперта. Прочь из Москвы! - Таунхаус лучше городской квартиры? Евгений Сноворкин, Москва Наталья Иванова, директор по продажам комплекса таунхаусов «Маленькая Шотландия»: - Если нужна большая квартира, а денег на неё нет, то да. Тогда остается выбор между многоэтажным домом в пригороде и таунхаусом. Таунхаус выигрывает тем, что при одинаковой цене, его площадь гораздо больше обычной московской

квартиры, он расположен в живописном пригороде и имеет свой участок земли. Такая покупка - идеальный вариант для больших семей, в которых ждут прибавления - её размеры позволят жить вместе и родителям, и детям, и бабушкам-дедушкам, а на придомовом участке можно поместить спортивный комплекс для детей, шашлычницу или гамак. - На какие параметры ориентироваться, когда ищешь загородный дом? Денис Липа, Бирюлёво Андрей Кройтор, директор департамента загородной недвижимости компании «ИНКОМ-Недвижимость» : - В первую очередь надо помнить о целях приобретения дома, а затем - ориентироваться на цены и расстояния. Если вы планируете выезжать за город максимум на выходные - на шашлык и рыбалку с друзьями, можно купить «дальнюю дачу», километрах в 70 от Москвы. Если хотите перебраться за город на постоянное проживание, то дом должен быть в пределах 30-40 километровой зоны от столицы. Дальше уже можно выбирать, исходя из финансов, материал дома, класс и инфраструктура коттеджного поселка. Важно обратить внимание на репутацию компании, строящей поселок: надежная и известная организация является залогом того, что вам не придется месяцами созерцать пустой котлован на месте будущего домашнего очага. - Имеет ли смысл брать загородный коттедж в ипотеку? Какие ограничения у банков? Павел Волинский, Москва Андрей Кройтор: - Если у вас стабильный доход, кредит вполне подходящий вариант, даже если вы покупаете дом с инвестиционными целями: в течение года коттедж подорожает больше, чем набегут проценты по кредиту. Банки не очень охотно выдают ипотеку на дома, расположенные в садовых товариществах, подбирайте себе вариант в организованном коттеджном поселке. Уточнить детали лучше в одном из наших офисов, которые занимаются продажей и оформлением загородной собственности. Кстати, многие застройщики дают возможность приобрести дома в рассрочку. - Сколько в сравнении с городской квартирой должен стоить таунхаус, и на каком расстоянии от города он может быть, чтобы «овчинка стоила выделки»? Елена Андреева, Москва Наталья Иванова: - Возьмём реальный пример: в нашем поселке «Маленькая Шотландия» стоимость таунхаусов начинается от 7,2 млн. рублей. За эти деньги в черте Москвы сейчас можно купить квартиру площадью 50-60 кв. м., причем далеко не в центре. Получается, что вы можете переехать из 50-метровой «двушки» в Текстильщиках или Медведково в новую просторную квартиру общей площадью под 140 квадратных метров с собственным участком, парковкой и охраняемой территорией. Выигрыш более, чем в 2 раза! Дорога от таунхауса до МКАД в обычный день должна занимать не более 20-30 минут, то есть в зависимости от шоссе, не далее 15-25 км от МКАД. - Остается ли упрощенный вариант оформления дачи, и какие при этом нужны документы? Александр Мочилин, Москва Андрей Кройтор: - Да, такая возможность сейчас есть, однако пакет документов зависит от конкретной ситуации. Здесь Вам лучше проконсультироваться с юристами по загородной недвижимости. Это можно сделать, в том числе и позвонив по телефону бесплатной горячей линии компании «ИНКОМ-Недвижимость» (495) 363-1010. - Если таунхаус не на охраняемой территории, не слишком ли опасно его покупать и жить там? Елена Щорсова, Москва Наталья Иванова: - Сейчас охраняются все организованные поселки таунхаусов, даже самые недорогие. Например, в поселке «Маленькая Шотландия» будет организовано видеонаблюдение по всему периметру и круглосуточное патрулирование территории, кроме того, сотрудники охраны будут уведомлять о жителях комплекса о прибытии гостей на КПП. - Каков оптимальный участок для загородного дома, если живешь там постоянно? Сергей Усоев, Подольск Андрей Кройтор: - Традиционные для советского периода 6 соток сейчас скорее встретишь лишь в поселках таунхаусов. В организованных же коттеджных поселках, предназначенных для постоянного проживания, редко найдешь участки менее 10 соток. На таком куске земли уже можно свободно выстроить дом и красиво благоустроить окружающую территорию. Хотя если вы мечтаете о большом имении с собственным парковым ансамблем, можно купить и гектар - были бы средства. В таком случае специалисты «ИНКОМ-Недвижимости» с удовольствием подыщут вам подходящий надел земли. - В чьей собственности будет земельный участок, на котором стоит таунхаус и можно ли в нем прописаться? Рафаэль Петросян, Саратов Наталья Иванова: - Вопросы с оформлением земли могут разниться. Но в нашем поселке «Маленькая Шотландия» земля оформляется в собственность владельца. Соответственно, по завершению строительства вы сможете прописаться в таунхаусе - точно так же, как и в обычной квартире. - Что лучше построить: загородный коттедж либо таунхаус, рассчитанный на 10 семей? Александр Постоников, Москва Андрей Кройтор: - Многое зависит от поставленных задач и выбранного вами участка. Но, наверное, лучше строить таунхаус, - коттеджи на 10 семей в моей практике ни разу не попадались. - Хочу купить землю и сам построить на ней дом. Какие тут главные подводные камни? Что бы вы посоветовали - землю или дом в организованном поселке? Илья Петров, Москва Андрей Кройтор: - В любом случае лучше найти участок в организованном поселке, в нем уже будут подведены электричество, газ, вода. Вам также не придется заниматься переоформлением земли, искать информацию о планах местной администрации по застройке близлежащих территорий и не обнаружить, спустя пару лет у себя под боком какое-нибудь производство. Дальше, скорее, дело вкуса. Если принципиально хотите строить самостоятельно, по собственному проекту, вкладывать в строительство не только средства, но и массу собственного времени - покупайте участок без подряда. Если сами вы не профессиональный строитель, то не искушайте судьбу и берите участок с обязательным подрядом на строительство. При значительной экономии сил, разница в затраченных средствах будет не столь высока. Тем более что есть из чего выбирать - сейчас под Москвой

продается около 300 организованных поселков на любой вкус и кошелек, причем 170 из них через нашу компанию. Евгений Романов: - Спасибо читателям « АиФ » за вопросы! Напоминаю, что вы всегда можете проконсультироваться по телефону нашей бесплатной горячей линии по вопросам недвижимости (495) 363-1010 или обратиться в ближайший к вам офис компании «ИНКОМ-Недвижимость».