

Выбираем квартиру, на что обратить внимание при покупке: важные нюансы

2014-07-30 - Арзу - 0Комментариев - в Советы и ответы

Как ни крути, а покупка собственной жилплощади - это ответственный и волнительный процесс, который безвозвратно «съедает» немало нервных клеток. Как не попасть впросак и на что обратить внимание при покупке квартиры - об этом и расскажет уточка УБУ в своем обзоре.



Первое впечатление при просмотре квартиры

В первую очередь стоит начинать с визуального восприятия будущей собственности, ведь если квартира не понравится, вряд ли стоит тратить время на дальнейший осмотр и выяснение деталей.

Допустим, что планировка квартиры, расположение комнат и вид из окна понравился. На что смотрим дальше? Внимательно обследуем внутренние стены, углы комнаты и оконные откосы - на них не должно быть плесени и черных пятнышек (это отмытый накануне прихода гостей или зарождающийся грибок). Плесень, как известно, лучше предупредить, чем потом ее выводить.

Также обзор потолка и стен может рассказать о периодичности, с которой соседи сверху затапливают эту квартиру – желтые потеки куда более красочно обрисуют эту ситуацию. Если квартира находится на верхнем этаже, то аналогичные пятна свидетельствуют о ненадежности крыши и ее протекании.

Если квартира угловая, то в этом есть и свои плюсы – меньше соседей, следовательно, меньше шума, когда больше всего хочется тишины и покоя. Но, с другой стороны, велика вероятность наличия сырости и плесени в квартире, к тому же, угловые квартиры, как правило, холоднее, чем расположенные внутри дома. Иногда достаточно просто подойди к угловой стенке и приложить к ней ладонь – в проблемных квартирах даже в отопительный сезон угловая стена мокрая и холодная. Дальше можно переходить к осмотру кухни и в санузла, откройте воду в кране и посмотрите, хорошо ли она уходит, не забита ли канализация.

Дальше смотрим на пол и двери. Безусловно, покупка квартиры с ремонтом избавляет новых хозяев от лишних хлопот. Но, с другой стороны, новый владелец всегда старается обустроить квартиру в соответствии с собственными представлениями об уюте и комфорте, поэтому хотя бы косметический ремонт в большинстве случаев делается. Если ремонт не предполагает замены напольного покрытия и дверей, то посмотрите, в каком состоянии они находятся, может быть, двери не закрываются или имеют щели.



Приступаем к более подробному осмотру

Когда внутри все досконально изучено, можно переходить к более глобальной проверке. Следующее, на что нужно обратить внимание при покупке квартиры, это из чего сделаны стены дома. Лучше, если это кирпичный дом, также долговечными считаются монолитные дома. Не поленитесь узнать, из чего сделаны перекрытия, деревянные они или бетонные. Безусловно, второе предпочтительнее. Эту информацию, равно как и год постройки, можно узнать из технического паспорта квартиры. Вообще, если постройка надежная, то еще 50-100 лет она простоит.

Не стоит забывать о таком извечном источнике информации, как соседи и бабушки на

лавочке перед домом. Они с удовольствием расскажут, кто проживает в квартире и кто прописан, часто ли отключают свет, воду, тепло, да и вообще, не проблемная ли эта квартира.

Что лучше - старый дом или новостройка? Извечный вопрос



Безусловно, новый дом лучше старого, по крайней мере, он простоит дольше, да и вложений, как правило, в квартиру в новостройке меньше. В такой квартире нет необходимости менять коммуникации и проводить глобальный ремонт. Иногда новые квартиры продаются со свободной планировкой, в которых имеются только внешние и несущие стены и отделен санузел, все остальные комнаты вы вправе планировать как вам заблагорассудится. Можно выделить и другие преимущества покупки жилья в новостройке - это отсутствие предыдущих владельцев, поэтому не нужно проверять историю квартиры, а также не нужно отстегивать определенную долю стоимости посредникам и риэлторам.

Но и минусы такого приобретения тоже имеются, например, сроки сдачи объекта могут сдвигаться на неопределенный срок или даже заморозиться в случае банкротства застройщика. Покупая квартиру в необжитом районе, вы рискуете жить долгое время в квартале с неразвитой инфраструктурой.

Что касается ремонта, то будьте готовы к тому, что все соседи с первого до последнего этажа будут в течение нескольких лет выполнять шумные строительные работы, причем даже в выходные дни.

Порядок оформления покупки квартиры: на что обратить внимание

Покупка квартиры крайне волнительный, скорее даже нервный процесс, нельзя упустить ни одной детали. Но самое важное - список необходимых документов. Так

какие же документы должны быть? Желательно посмотреть свидетельство о праве собственности на жилье и сверить фамилию, имя и отчество владельца с его паспортом. Далее можно проверить договор купли-продажи или договор дарения (пожизненного содержания, свидетельство о праве на наследство). Именно эти документы подтверждают права собственности на недвижимое имущество.

Дальше посмотрите справку из ЖЭКа о составе семьи, там указаны лица, которые зарегистрированы на данный момент в этой квартире и кто именно является собственником. Да и справки с коммунальных служб об отсутствии задолженности не мешало бы просмотреть. Вообще при покупке квартиры лучше обратиться к юристам, они более компетентно ответят на все вопросы, поскольку здесь имеется множество подводных камней.

Если проверка документов прошла успешно, то можно заключать договор купли-продажи. Каков же порядок оформления покупки квартиры? На сделку купли-продажи к нотариусу покупатель приходит только с паспортом, а продавец должен принести документы, подтверждающие права собственности, свой паспорт (если он один собственник, если собственников несколько, то нужны паспорта всех), технический паспорт на квартиру, документы для отчуждения квартиры.



После сделки новый владелец идет в бюро технической документации и регистрирует права собственности на квартиру. Далее в присутствии нового владельца проводится регистрация всех членов семьи по новому адресу. А потом остается самая малость – новому владельцу нужно посетить все коммунальные службы для переоформления лицевого счета.

Вот такие основные моменты, на которые необходимо обратить внимание при покупке квартиры подготовила уточка УБУ.