Горловский Медиа Портал
30.10.16 10:10



Для большинства людей покупка квартиры – значимое событие. Многие совершают такую покупку единожды в жизни. Приобрести жилплощадь можно на первичном и вторичном рынках недвижимости. У недвижимости со вторичного рынка жилья уже были ранее собственники, приобрести ее легче. Тем не менее, многих людей привлекает именно новостройка.

Особенности такой покупки предполагают серьезные риски. Поэтому перед приобретением недвижимости важно понимать как правильно купить квартиру в новостройке.

Преимущества приобретения жилплощади в новостройке

Если удалось найти добросовестного застройщика, то покупатель получает:

1. Экономию средств. В начале строительства квартира стоит дешевле. Ее цена растет по мере возведения дома.
2. Свободную и/или современную планировку.
3. Большую степень комфорта жилища и придомовой территории. Спроектированная по последним нормам квартира будет более просторной и с высокими потолками. Благодаря использованию современных материалов уменьшается величина коммунальных платежей. Придомовая территория будет также обустроена по современным нормам. Не будет остро стоять вопрос о парковочных местах для частных автомобилей.
4. Новые коммуникации из современных материалов. Например, электропроводка новой квартиры рассчитана на подключение большого количества бытовых электроприборов.
5. Современное остекление окнами с энергосберегающими стеклопакетами.
6. Юридическую чистоту новой квартиры.
7. Возможность вложить деньги и получить доход в будущем – для тех, кто планирует инвестировать свободные денежные средства.

Недостатки новостроек:

1. Риск вложить деньги и вовсе не получить права на обладание квартирой.
2. Риск ввязаться в долгострой.
3. Из-за привлекательности более низкой цены, чаще всего квартира покупается без внутренней отделки. Поэтому въехать в нее быстро не получится. Ремонт чужими руками обойдется дорого, а своими руками может растянуться на годы.
4. Соседи тоже будут заниматься внутренней отделкой своей квартиры долгие месяцы. Результат – постоянный шум ремонтных работ за стеной.
5. Возможны проблемы с отсутствием инфраструктуры. Рядом может не оказаться детского сада, школы, магазина и др.

Почему важно покупать квартиры у добросовестного застройщика

На первичном рынке продаже подлежит недвижимость:

- В сданных в эксплуатацию новых зданиях.
- В строящихся зданиях.
- В зданиях, которые существуют только в проектной документации и строительство их находится на начальном этапе (котлован).

С момента оплаты до момента получения прав на жилплощадь, скорее всего, пройдет не один год.

Самый неблагоприятный момент – потеря вложенных средств. Правильно составленный договор обеспечивает лишь частичную защиту от потери денег.

Поэтому очень важно проверить репутацию своего застройщика:

1. Время деятельности строительной организации на рынке. Чем дольше - тем меньше риска.
2. Количество объектов уже построенных и сданных в эксплуатацию застройщиком.
3. Вовремя ли компания сдает в эксплуатацию завершенные объекты.
4. Актуальную информацию о компании можно получить в сети Internet на тематических форумах. Именно там люди делятся возникающими сложностями и путями их разрешения.
5. Проверить, имеет ли застройщик необходимые документы на осуществление строительства. Основные документы: свидетельство о регистрации, лицензия на строительство, государственный акт на право владения землей, проектная документация, договор строительного подряда, разрешение на строительно-монтажные работы, справка об уплате налогов.

Купить квартиру в строящемся доме безопасно лишь у надежного застройщика. Одесская компания «БУДОВА» - одна из ведущих строительных организаций региона. С 1990 г. занимается возведением многоэтажных жилых домов и других объектов различного назначения. При строительстве используются современные материалы, повышающие энергосберегающие и звукоизолирующие характеристики объектов.

Законодательство в Украине не гарантирует сохранность средств, вложенных в постройку новой квартиры. Инвестор оказывается не застрахованным от двойных продаж квартиры ненадежной компанией.

Строящаяся жилплощадь недобросовестным застройщиком может быть продана не единожды. В этом случае окончательного владельца устанавливает суд. При этом потерянные денежные средства проигравшая сторона вернуть не может.

Некоторую «страховку» при приобретении квартиры может дать покупка ее с помощью целевых облигаций, фондов финансирования строительства (ФФС) и паевых фондов.

Способы покупки новой квартиры

Вариантов всего три:

1. Приобретение имущественных прав на жилье. В конкретном случае заключается договор купли-продажи не самой квартиры, а лишь имущественных прав или права требования на жилплощадь еще не построенной квартиры. Риск обусловлен тем, что квартира еще не построена и предметом договора стать не может, т.к. ее еще не существует. Простыми словами: нельзя продать то, чего не существует. Поэтому инвестор тратит деньги на субъективное право пользования квартирой в будущем. Получить права собственности на жилье можно лишь с момента завершения строительства. Т.е. продажа недостроенной квартиры с точки зрения закона невозможна. Недобросовестные застройщики часто пользуется этим с целью мошенничества.
2. Приобретение квартиры в уже введенном в эксплуатацию новом доме. Здесь покупатель застрахован, но стоимость квартиры становится выше.
3. Квартиру можно приобрести в новом доме у частного лица – ее владельца. Это аналог с покупкой вторичного жилья, но в этом случае инвестор получает современное жилье в новостройке, но по более высокой цене.

Обращайтесь в строительную компанию «Будова» для приобретения новостроек в различных районах города. «Будова» - современная недвижимость в Одессе и гарантия сохранности ваших инвестиций.

СК «Будова» занимается не только реализацией готового жилья, но и предоставляет услуги по разработке проектов с учетом пожеланий заказчика.