

КВАРТИРА БЕЗ ПРОБЛЕМ

Новая квартира, новая жизнь, новые эмоции и... тревоги. Мы поддерживаем вас во всем, кроме последнего пункта. Тревожиться совсем не стоит, поскольку вы наверняка захотите пойти правильным путем и обратиться напрямую к застройщику выбранного вами жилого комплекса. Их работа понятна, прозрачна и публична. А то, какие шаги вам нужно сделать на пути обладания новым жильем, мы исследовали для вас. Мы сходили в отдел продаж одной из самых титулованных и проверенных компаний Самары - ГК «Уран» с целью купить квартиру в ЖК «Надежда» и показать вам, как этот процесс должен выглядеть в идеале.



Я ЗНАЮ!

ЖК «Надежда» расположен в Октябрьском районе на 5-й просеке. Состоит из 8 уже построенных и введенных в эксплуатацию домов и 9-го строящегося, срок сдачи которого - IV квартал 2012 года. Комплекс имеет развитую инфраструктуру, отличается оригинальным архитектурным решением.

Удобно, что Отдел продаж квартир от Застройщика находится непосредственно на территории Жилого комплекса. Мы приехали пораньше и на месте осмотрелись, оценив и темпы строительства, и качество уже построенных очередей, а главное, воочию убедились, что фраза «комплекс имеет хорошую инфраструктуру и закрытую территорию» соответствует действительности. Нас встретила *руководитель отдела продаж Наталия Юрьевна Калинина*.
RS. Здравствуйте, мы хотим купить у Вас квартиру.

Наталия Юрьевна Калинина (Н.К.) Добрый день! Рады видеть Вас у нас в Комплексе. Какую именно квартиру Вы планируете приобрести?

RS. Хотелось приобрести однокомнатную квартиру в ЖК «Надежда».

Н.К. Вы хотите приобрести квартиру для себя?

RS. Нет. В планах - покупка квартиры для сына. Он уже достаточно большой и скоро захочет жить один.

Н.К. Отлично. Молодежь должна жить в новых современных домах, и покупка жилья в новостройке - хороший вариант. У Вас есть какие-то особые пожелания к будущей квартире?

RS. Конечно, хотелось бы, чтобы квартира располагалась на среднем этаже. Вид на Волгу для меня неприципиален, но если он будет бонусом - не откажусь.

Н.К. Мы можем предложить Вам довольно большое количество вариантов однокомнатных квартир, но прежде скажите, мы будем рассматривать

предложения в готовых домах или в еще строящейся секции?

RS. У вас есть и то, и другое?

Н.К. Да. Естественно, однокомнатных квартир в сданных очередях немного, однако здесь Вы получаете возможность практически сразу заняться ремонтом и после его окончания начать жить в новой квартире. Но если Вы или ваш сын не торопитесь, то в строящейся очереди выбор квартир больше, а срок ожидания не так велик, да и рисков нет - ведь эта очередь завершающая. Комплекс практически построен.

RS. А по цене? Сильно ли они отличаются?
Признаюсь, при прочих равных денежный вопрос будет для меня решающим.

Н.К. Естественно, приобретая квартиру в строящейся очереди, Вы сможете сэкономить. Сегодня стоимость квадратного метра в готовых домах составляет от 43 до 48 тыс. рублей за квадратный метр, а в строящейся секции - от 38 до 44,5 тыс. рублей за квадратный метр. Разница небольшая, но есть.

RS. А чем отличаются квартиры по 43 тыс. рублей от квартир по 48 тыс. рублей за квадратный метр?

Н.К. На стоимость влияет этажность и вид на р. Волгу. Стоимость видовых квартир несколько выше. Принимая решение, важно понять, что для Вас лично является главным: выбрать такую квартиру, о которой всегда мечтали, необходимость сэкономить, или как можно быстрее решить свой жилищный вопрос... В любом случае, мы можем Вам помочь!

RS. Хорошо. Давайте посмотрим, что у Вас есть в готовых домах.

Н.К. Здесь у нас есть просторные однокомнатные квартиры площадью от 50 квадратных метров, выходящие окнами как во двор комплекса, так и на р. Волгу.

RS. Отлично. А что еще? Люблю сразу понимать, из чего могу выбирать.

Н.К. Ваше желание понятно. Давайте рассмотрим квартиры в строящейся секции. Здесь выбор гораздо шире, но тоже не безграничен - однокомнатные квартиры очень востребованы. Если Вы хотите сэкономить, то могу Вам предложить однокомнатную квартиру на первом этаже, учитывая возможность выбора планировки, цену за кв. м. 38 тыс. руб. - это хороший вариант.

то сначала Вам необходимо получить одобрение выбранного Вами банка. Если этот банк - наш партнер, тогда наши специалисты совместно с кредитными инспекторами подготовят документы к регистрации. Ваша задача - подписать договор и зарегистрировать его в Регпалате. Первоначальный взнос вносится в момент подписания договора.

RS. Как я могу это сделать?

Н.К. Можете оплатить наличные средства в кассу. На руках у Вас будет Приходный кассовый ордер. Также возможно перечисление безналичным путем с Вашего расчетного счета на наш. Как Вам будет удобно.

RS. И что дальше? Когда конкретно я смогу въехать?

Н.К. Дальше Вы ждете завершения строительных работ и ввода дома в эксплуатацию. После ввода в эксплуатацию (IV квартал 2012 г.) будет необходимо подписать Акт приема-передачи квартиры - и можете приступать к ремонтным работам.

RS. Отлично. И все-таки давайте вернемся опять к договору. Я не очень владею юридическими тонкостями и хотела бы пригласить своего юриста, чтобы он «вычитал» договор.

Н.К. Вполне понятное желание. Приходите вместе, постараемся развеять все ваши опасения. Наши договоры заключаются строго в соответствии с требованиями Федерального Закона «О долевом строительстве» № 214. Абсолютно уверена, что никаких вопросов у Вашего юриста к нашему договору не будет. К тому же у Вас есть неопровержимое подтверждение нашей

квартиру со Свидетельством о праве собственности, оформляете Договор купли-продажи и вносите за нее оплату. После этого договор необходимо зарегистрировать в Регистрационной палате и получить Свидетельство о праве собственности уже на Ваше имя. Если Вы планируете приобрести квартиру в ипотеку, то здесь, на этапе подписания Договора купли-продажи, добавится общение с банком, одобрение которого Вы нам предоставляете, подписываете договор, вносите первоначальный взнос, затем через 3-5 дней идете в банк для подписания Кредитного договора. В назначенное время Вам необходимо будет прибыть в Регпалату для регистрации договора. После чего уже с зарегистрированным договором Вы отправляетесь в банк, который перечисляет деньги за Вашу квартиру. Вы - полноправный собственник.

RS. Готовые квартиры у Вас приобретаются только по договору купли-продажи?

Н.К. Мы работаем строго в рамках установленных российским законодательством, поэтому основным договором при приобретении квартиры со Свидетельством является Договор купли-продажи. Однако есть еще и Договор уступки прав требования. Для покупателя с точки зрения алгоритма приобретения - разницы никакой. И общение, и оформление происходят здесь, у нас в офисе. Просто стороной договора выступает не застройщик, а другое юридическое или физическое лицо. Этот договор также абсолютно легитимен.

RS. Звучит заманчиво. Только, знаете, очень меня пугают все эти перечисления «оформите, зарегистрируете, Регистрационная палата». Конечно, я понимаю, что квартира покупается далеко не каждый день, но очень хочется минимизировать эту бюрократическую волокиту.

Н.К. Вы не одиноки в этом желании. Я думаю, что и чисто физически времени у Вас не так много. Вы можете воспользоваться услугой специалиста, выписав на него Доверенность, он оформит все документы за вас, при этом Вы не потратите свое драгоценное время. Если Вы решите заняться этим самостоятельно, то в любом случае мы будем консультировать Вас на каждом этапе до оформления права собственности, стараясь помочь Вам минимизировать временные затраты.

ПРОЦЕСС ВЫБОРА ПЛАНИРОВКИ БУДУЩЕЙ КВАРТИРЫ НАСТОЛЬКО НАС УВЛЕК, ЧТО МЫ НЕ ЗАМЕТИЛИ, КАК ПРОЛЕТЕЛО 30 МИНУТ. СЛЕДУЕТ ПРИЗНАТЬ, ЧТО ВАРИАНТОВ НАМ БЫЛО ПРЕДЛОЖЕНО ДОВОЛЬНО МНОГО. ОНИ ОТЛИЧАЛИСЬ ПО РАЗМЕРУ, ПО СООТНОШЕНИЮ ПОЛЕЗНОЙ И ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ. ОДНАКО ВЕЗДЕ ПРИСУТСТВОВАЛИ ЛОДЖИИ, КУХНИ БЫЛИ ПРОСТОРНЫ, А КОМНАТЫ БЛИЗКИ К КВАДРАТНЫМ. РЕКОМЕНДУЕМ ВАМ ПОСЕТИТЬ САЙТ КОМПЛЕКСА И ЛИЧНО УБЕДИТЬСЯ В ЭТОМ. ПОВЕРЬТЕ, ВЫ УВЛЕЧЕТЕСЬ! В ИТОГЕ НАМ ПОНРАВИЛСЯ ВАРИАНТ В СТРОЯЩЕЙСЯ СЕКЦИИ, А ТАКЖЕ КВАРТИРА В УЖЕ ГОТОВОМ ДОМЕ. МЫ ПРИСТУПИЛИ К ДАЛЬНЕЙШИМ РАССПРОСАМ.

RS. Хорошо. Теперь, не могли бы вы мне разъяснить, каким образом будут оформляться наши с вами отношения в случае, если я предпочту стать вашим дольщиком, то есть приобрести квартиру в строящейся секции.

Н.К. Мы выберем квартиру, которая Вам понравится и оформим Договор долевого участия. Если вы предполагаете использовать ипотечные средства,

юридической честности - большое количество заключенных и уже исполненных договоров.

RS. Приятно слышать. Даже как-то уже и сомневаться не хочется!

Н.К. Спасибо. Если Вы все же чего-то опасаетесь, то, может, имеет смысл рассмотреть вариант приобретения квартиры в одной из уже сданных очередей? В этом случае Вы приобретаете



Выбор планировочного решения будущей квартиры - интересное и захватывающее занятие. Именно здесь так полезна консультация настоящего профессионала.

RS. Отлично. Еще одно уточнение. Вы упомянули об акте приема-передачи. Что это?

Н.К. Перед тем как принять квартиру, Вы ее осматриваете. И если Вас все устраивает и нет никаких замечаний, то Вы подписываете акт приема-передачи - стандартный документ, предусмотренный законодательством.

RS. А что конкретно я должна смотреть? Ведь, насколько я помню, квартиру я приобретаю в черновой отделке.

Н.К. Да, Вы правы. И тем не менее. Несмотря на то что у нас в компании существует собственная служба, контролирующая качество выполненных работ, наш покупатель лично должен убедиться в том, что его квартира - в полном порядке. Обычно мы рекомендуем помимо чисто визуального осмотра обратить внимание на окна (открыть-закрыть их), состояние входной двери. Если вдруг у Вас есть замечания, то мы исправляем их и проводим повторный осмотр.

RS. Понятно. Еще я хотела уточнить вопрос, связанный с оплатой. Если я захочу воспользоваться ипотечным кредитом, Вы готовы будете со мной продолжить разговор?

Н.К. Естественно. Более того, могу порекомендовать Вам целый ряд банков, у которых наша компания прошла аккредитацию. Это позволит Вам значительно сэкономить время при оформлении кредита.

RS. За счет чего?

Н.К. Вам не придется собирать целый пакет документов (он довольно объемный), который подтверждает надежность выбранного Вами объекта и застройщика, который этот объект возводит.

RS. Правильно ли я поняла, что предлагаемые банки и так Вам доверяют?

Н.К. Мы провели всю предварительную работу за наших будущих клиентов. На сегодняшний день у данных банков уже есть весь необходимый пакет документов. Вам остается только подтвердить свою личную платежеспособность. Если Вы предполагаете получение суммы, недостающей Вам, в течение ближайшего полугодия, то мы можем предоставить Вам рассрочку на этот период. Рассрочка предоставляется при оплате не менее 30% от суммы договора, остальная сумма вносится по взаимно согласованному графику по текущей цене на день оплаты. Если Вы оплатите 70% от стоимости квартиры, цена за квадратный метр на период рассрочки будет зафиксирована.

RS. Хорошо. А сколько по времени обычно у Вас занимает весь процесс приобретения квартиры.

Н.К. В среднем - от двух недель. Но были и рекорды. Совсем недавно мы оформили все необходимые документы на приобретение квартиры с использованием ипотечного кредита (в данном случае нашим партнером выступал Сбербанк) буквально за 7 дней. Конечно, это экстраординарный случай: покупатели на долгое время уезжали

на работу в Якутию (вахта длится непрерывно в течение 8 месяцев), и одобрение банка закончилось бы. Тем не менее, несмотря на крайне сжатые сроки и благодаря пониманию и профессионализму всех участников этого процесса (от кредитных инспекторов до госслужащих-регистраторов), все удалось: наши покупатели благополучно все оформили и уехали, уже владея квартирой.

RS. Я выбрала Вашу компанию в том числе и потому, что Вы предлагаете квартиру в комплексе. А в чем конкретно заключаются преимущества жизни в «Надежде»?

Н.К. Вы абсолютно верно заметили, что «Надежда» - это комплекс. То есть здесь, помимо собственно домов, есть очень много полезных и приятных объектов, которые делают жизнь максимально комфортной. Вы уже наверняка прогулялись по территории и увидели, что внутри дворов обустроены детские площадки и зоны отдыха, в то время как автомобили припаркованы в подземном паркинге (более 800 машиномест).

К тому же, приобретая квартиру в «Надежде», вы становитесь членом своеобразного клуба. Для жильцов комплекса предусмотрены различные скидки и бонусы у компаний, располагающихся здесь же: салона красоты, клиники «Косма», супермаркета «Греция» и др.

RS. Что ж, алгоритм действий мне понятен. Примерная стоимость моей будущей квартиры мне ясна. Могу ли я ее забронировать, пока получу одобрение банка на получение кредита?

Н.К. Вы можете забронировать квартиру, заключив с нами Предварительный договор. В нем мы прописываем, какую именно квартиру Вы планируете купить, ее стоимость, сроки оформления основного договора (срок будет зависеть от договоренности сторон). Если Вы бронируете квартиру по Предварительному договору купли-продажи (т.е. в готовом доме и со Свидетельством), то в качестве обеспечения оставляете нам сумму от 10% стоимости квартиры. Предварительный договор - это своего рода декларация о намерениях, которая гарантирует Вам наличие в продаже выбранной квартиры на момент, когда Вы будете готовы ее приобрести. Как только Вы получите одобрение банка, ждем Вас. **RS**