

64 важных вопроса о недвижимости в Сочи

и ответы на них от профессионалов

Анищенко Богдан

ДЕНИС КОЙНОВ, РЕГИНА ДУДКИНА, ВИКТОР НАПРИКЛАД, ИННА НАПРИКЛАД, ЯН АТАМАС
[Агентство недвижимости Элитный Сочи](#)

Оглавление

8 вопросов по ассортименту	6
Есть ли квартиры у моря с видом на море?.....	6
Есть ли у вас квартиры с чистовой отделкой?.....	8
Есть ли недорогие квартиры на ровной местности?	8
Можете предложить варианты жилья для сезонного отдыха?	9
Продается квартира за 35 млн. Зачем, может дом с дефектами?	10
Чем рынок недвижимости в городе Сочи отличается от российского рынка недвижимости в целом?.....	11
4 вопроса о ценах на недвижимость	13
Можно ли купить квартиру в Сочи за два миллиона рублей?.....	13
Почему цены на недвижимость в Сочи такие высокие?	14
Сколько стоит ремонт в Сочи?	15
Почему старый фонд жилья типа "сталинок" и "хрущёвок" стоит дороже жилья в новостройках?.....	16
7 вопросов о застройщиках	17
Возможна ли ситуация, что застройщик не достроит дом?	17
Почему иногда застройщик является физ. лицом?	19

Можно ли перечислить деньги на расчетный счет застройщика?	19
Торгуетесь ли вы с застройщиком?	20
Почему один дом предлагается с рассрочкой без процентов, а другой - с процентами?	20
Почему вы не сообщаете адрес и телефон застройщика?	21
7 «строительных» вопросов	22
Как узнать о качестве постройки дома? Вдруг он упадет?	22
Почему у вас не строят панельные дома?	23
Почему сроки сдачи дома не совпадают со сроками, указанными в "Разрешении на строительство"?	25
Почему некоторые объекты строятся без разрешения на строительство?	26
На строительство каких домов требуется разрешение строительства?	26
6 вопросов о жилых комплексах	28
Почему в доме нет газа?	28
Что такое индивидуальный газовый котел? Почему доплата за него производится сверх стоимости квартиры?	29
Почему дом сдан, а лифт в доме не работает?	29
Почему в доме, сданном под заселение ещё 6 лет назад, живет так мало людей?	30
Что включает в себя и сколько стоит содержание дома?	31
Какой документ подтверждает, что дом сдан в эксплуатацию?	32

5 вопросов о квартире 33

Почему в техническом паспорте указана одна площадь, а в Свидетельстве на собственность - меньше, за вычетом балкона? 33

Почему я не могу застеклить балкон?..... 34

Почему я не могу сделать перепланировку квартиры в монолитном доме? 34

Что такое свободная планировка квартиры?..... 35

Почему в Сочи в сегменте эконом-класса мало квартир с балконами?..... 35

6 вопросов к нашей компании 37

Почему на вашем сайте есть сведения о квартирах, которые в действительности уже проданы? 37

Почему на вашем сайте цены на квартиры выше, чем на "Авито"? 38

Я приезжаю на ознакомительную экскурсию в Сочи. Вы будете со мной работать?..... 39

Почему на вашем сайте есть проблемные дома?..... 40

Сколько стоят ваши услуги? 41

Ипотека, жилищный сертификат, материнский капитал..... 42

Как в Сочи с ипотекой? 42

Почему я должен платить за справки для ипотеки?..... 46

Можно ли оформить ипотеку в строящемся доме?	46
Какой объект можно приобрести с использованием жилищного сертификата?	47
Можно ли обналичить жилищный сертификат в строящемся доме?	48
3 вопроса по оплате и брони	49
Можно ли забронировать квартиру, которую я хочу купить, до моего непосредственного приезда?.....	49
Почему в Договоре купли-продажи указывается неполная стоимость жилья?	50
Почему оплата производится до сдачи документов в Юстицию, а не после нее?.....	51
8 юридических вопросов	52
Что такое Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома?	52
Что такое жилое помещение?.....	53
Почему статус жилого помещения ниже (дешевле) статуса квартиры?	55
Можно ли иностранцу купить жилое помещение?.....	56
Зачем нужен Акт приёма-передачи?	57
Почему я не могу воспользоваться ипотекой, одобренной в моем родном городе, для приобретения в Сочи жилого помещения?.....	58
Возможно ли дистанционно (не приезжая) провести сделку купли-продажи жилья?.....	59
Как изменить вид разрешённого использования земельного участка.....	60

5 вопросов о городе Сочи	62
Правда ли, что в Сочи зимой, осенью и весной делать нечего?	62
Что представляет собой город в плане безопасности? Мы слышали, что кавказцы по отношению к приезжим настроены недружелюбно.	63
Говорят, что у вас страшные дорожные пробки? Правда ли, что летом весь город стоит в заторах?	65
Есть ли отличие между Центром и Центральным районом?	66
Мой дом находится на горке. Как я буду выезжать на машине зимой в гололёд?	67

8 вопросов по ассортименту

Есть ли квартиры у моря, с видом на море?

Квартира у моря и с видом на море в самом Сочи стоит дорого, т.к. это только категория "бизнес" либо "элит".

Дешевле будет стоить жильё с такими же характеристиками, но если оно находится в пригороде Сочи.

Ещё дешевле обойдётся вам жильё, построенное на возвышенности: вы будете иметь квартиру с видом на море, но не рядом с морем.

Зато вам обеспечены великолепный горно-морской ландшафт и свежий воздух по доступной цене.

Где можно купить жильё в Сочи подешевле?

Во-первых, недорогое жильё в Сочи можно купить на достаточном удалении от моря и от Центра.

Во-вторых, дешёвое жильё можно приобрести в новостройках эконом-класса.

В-третьих, дёшево обойдётся квартира на нижних этажах, причём, чем ниже этаж, тем дешевле жильё.

Есть ли у вас квартиры с чистовой отделкой?

Особенность нашего рынка недвижимости в том, что жильё в новостройках продаётся в 99% с черновой отделкой. Конечно, можно найти квартиру и с чистовой, но это, скорее всего, будет перепродажа, т.е. владелец жилья купил его у застройщика с черновой отделкой и сам провёл чистовую.

Есть ли недорогие квартиры на ровной местности?

В Сочи не так уж много районов с ровным рельефом, где можно купить недорогое жильё. Это микрорайоны Мамайка, Хоста, Мацеста.

Можете предложить варианты жилья для сезонного отдыха?

Да, можем. Сочи - это курортный город. И потому 80% недвижимости находится в курортной зоне.

Квартиры в Испании стоят дешевле, чем в Сочи. Так надо ли покупать то, что дороже?

В Испании жильё стоит, может, и дешевле, но регулярно приезжать туда на отдых будет дороже. Жизнь на отдыхе в Сочи требует гораздо меньших расходов.

Конечно, выбирать вам – что вам ближе, где вам лучше и т.д. Однако, стоит учесть: Сочи стал всемирно известным курортом, где ежегодно проходят такие значимые спортивные события, как Чемпионат мира по футболу, Формула 1 и многие другие.

Таким образом, вы будете жить в международном спортцентре, имея здесь собственное жильё. Как на наш взгляд, отличный вариант!

Продается квартира за 35 млн. Зачем, может дом с дефектами?

Причин такой продажи может быть очень много, от развода собственников до банальной нужды денег.

Но, при наличии любых подозрений, нужно провести тщательную всестороннюю проверку, как дома, так и документов.

Чем рынок недвижимости в городе Сочи отличается от российского рынка недвижимости в целом?

Российский рынок недвижимости развивается скачкообразно: по разным причинам реализация жилья может резко повыситься и также резко пойти на спад.

На ценообразование и интенсивность продаж квартир и коттеджей влияет многое: миграция населения, непродуманность выбора места застройки, степень комфортности жилищ, доступность/недоступность ипотеки и другие факторы.

В Сочи положение дел на рынке недвижимости совершенно другое: приток людей со всех уголков России стабильно увеличивается, т.к. курорт развивается, стремясь достичь мирового уровня, и люди хотят жить здесь постоянно.

Сочинское жилье, комфортное по-европейски, пользуется

большим спросом также у зарубежных покупателей. По нашему мнению, рынок недвижимости в Сочи имеет долгосрочные перспективы.

4 вопроса о ценах на недвижимость

Можно ли купить квартиру в Сочи за два миллиона рублей?

Да, безусловно, можно. Сейчас у нас город активно застраивается.

Очень много предложений от застройщиков, только начавших возведение многоэтажных домов. Это почти 70 новостроек.

Цена квартиры в строящемся доме как раз и составляет 2 миллиона рублей, которые нужно инвестировать либо на начальном этапе, либо на середине, либо на завершающей стадии строительства.

Почему цены на недвижимость в Сочи такие высокие?

Высокая себестоимость жилищного строительства объясняется рядом причин, среди которых основные:

- дороговизна свободной земли (ее уже мало осталось в Сочи);
- серьёзная затратность строительных работ в сложных горных условиях;
- немалая стоимость юридически безупречного оформления документов.

Сколько стоит ремонт в Сочи?

Основная масса людей, приезжающая к нам с целью приобретения жилья, заказывает ремонт квартир не у застройщика, а в профильных организациях.

В Сочи действует огромное количество специализированных фирм, которые производят и евроремонт, и обычный ремонт "под ключ" жилья с черновой (чистовой) отделкой, купленного у застройщика.

С учетом стоимости материалов и объема работ, средняя цена ремонта равна 15.000 руб. за м2.

Почему старый фонд жилья типа "сталинок" и "хрущёвок" стоит дороже жилья в новостройках?

Исторически сложилось так, что самые выгодные места в г.Сочи были застроены практически полностью ещё в советское время. Именно тогда были возведены все эти "сталинки", "хрущёвки", "панельки".

Несмотря на то, что это жильё постепенно само себя изживает, земля под ним только возрастает в цене: ведь это центр Сочи. И получается, что покупатель платит не за квартиру, а за место, на котором находится эта квартира.

Такое жильё сконцентрировано в основном в Заречном и Центральном районах.

7 вопросов о застройщиках

Возможна ли ситуация, что застройщик не достроит дом?

Такие ситуации случаются, к сожалению, довольно часто, поэтому инвестирование в строящийся дом - всегда риск. Однако, специалисты профессиональной риэлторской компании бдительно отслеживают деятельность каждого застройщика.

Они тщательно изучают его репутацию, детально изучают документы на строительство дома. И если намечается "долгострой", то опытные сотрудники риэлторской компании сразу это поймут и не допустят, чтобы их клиенты совершили сомнительное приобретение.

Стоит ли обращать внимание на уже готовые объекты застройщика?

Без всякого сомнения, при выборе жилья нужно обязательно посмотреть, какие объекты уже возвёл застройщик. И только после осмотра готовых домов можно принимать решение о приобретении жилища.

Если вы покупаете квартиру у того застройщика, который впервые появился на рынке недвижимости, то рекомендации такие: приобретайте квартиру в уже готовом доме, когда подключены все коммуникации, получено "Свидетельство на дом" и т.п.

Почему иногда застройщик является физ. лицом?

У застройщика статус физ. лица, если он строит на земле, чье назначение - ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

Можно ли перечислить деньги на расчетный счет застройщика?

Перечисление денег застройщику при наличии у него собственного расчетного счета разрешается.

Если застройщик находится в статусе физ. лица, то денежные средства (задаток, предоплата или оплата) считаются перечисленными в индивидуальном порядке.

Торгуетесь ли вы с застройщиком?

Торг - естественное дело при любой покупке/продаже. Поэтому мы очень даже торгуемся.

И застройщики прислушиваются к нашим аргументам, ведь мы реализуем довольно много квартир.

Почему один дом предлагается с рассрочкой без процентов, а другой - с процентами?

Это целиком зависит от застройщика.

Почему вы не сообщаете адрес и телефон застройщика?

Несмотря на то, что просьбу дать контакты застройщика мы расцениваем как попытку обойти нас, мы всё же рекомендуем своим сотрудникам предоставлять клиентам эту информацию.

Мы рассуждаем так: если человек не нуждается в услугах специалистов, то нам все равно не по пути. Но советуем вам хорошенько подумать, прежде чем рисковать крупной суммой: по неопытности и незнанию вы можете легко остаться и без денег, и без квартиры.

7 «строительных» вопросов

Как узнать о качестве постройки дома?

Вдруг он упадет?

Сочи отличается ярко выраженным горным рельефом и теоретически существующей возможностью землетрясений.

В связи со сложной геодезией все здания возводятся по каркасно-монолитной технологии. Для дополнительного укрепления фундамента бурятся скважины.

подавляющее большинство домов имеют сейсмоустойчивость 8 и 9 баллов по Рихтеру. Поэтому можно абсолютно не сомневаться в надёжности железобетонных монолитных конструкций.

Почему здания понатыканы дом в дом?

Земля в Сочи очень дорогая. Поэтому застройка ведётся чрезвычайно плотно, особенно этим отличается эконом-класс.

Однако такое ведение застройки выгодно покупателям. Ведь если у дома большая придомовая территория, то застройщик вынужден переложить стоимость земли на покупателей, вследствие чего существенно повысится цена квартир.

Почему у вас не строят панельные дома?

Панельные дома по своим техническим характеристикам не подходят для строительства в сейсмозоне, к которой относится сочинский регион.

В Сочи ведётся в основном элитное строительство, которое должно соответствовать всем требованиям СНиП по сейсмической безопасности.

Почему нет кирпичной отделки фасада?

Применение типичной для Сочи декоративной штукатурки "короед" оправдано климатическими условиями.

Город находится в зоне субтропиков, так что нет смысла утеплять жильё кирпичной кладкой, потому что у нас круглогодично держится плюсовая температура.

А если учесть, что цена кирпича намного выше цены штукатурки, то надо ли повышать стоимость жилья, когда в этом нет практической необходимости?

Почему сроки сдачи дома не совпадают со сроками, указанными в "Разрешении на строительство"?

Эта достаточно типичная для Сочи ситуация объясняется особенностями 2014 года, когда вводились различные моратории на строительство.

Запреты были связаны с подготовкой к Олимпиаде и проведению саммита большой восьмёрки. Поэтому на долгий период в городе были полностью прекращены любые строительные работы.

Конечно, не исключено и то, что застройщик просто не рассчитал время, чтобы закончить возведение дома точно в срок.

Почему некоторые объекты строятся без разрешения на строительство?

В Сочи строительство часто ведётся не только на земле, предназначенной для возведения многоэтажных жилых домов.

Застраиваются и садоводческие участки, и земля, предназначенная под ИЖС (как будто владелец земли просто строит себе дом).

Это не совсем законно, зато значительно снижает стоимость жилья, что позволяет многим людям купить себе здесь квартиру, а застройщику - начать строительство без лишней волокиты.

На строительство каких домов требуется разрешение?

"Разрешение на строительство" - официальное разрешение городских

властей. Этот серьезнейший документ выдают не просто по запросу, а только если застройщиком выполнен ряд нормативных требований.

А именно:

- утверждение пакета необходимых техусловий: по дому, который планируется построить, должны быть заключены все договоры с соответствующими организациями на подключение основных коммуникаций;

- получение документов на право земельной собственности, либо на аренду земли на 49 лет, либо на ипотеку в силу закона.

Таким образом, "Разрешение на строительство" требуется, если назначение использования земли - ИЖС и если земля предназначена под возведение многоквартирного жилого дома.

6 вопросов о жилых комплексах

Почему в доме нет газа?

У нас в Сочи получение техразрешения на подключение газа к дому может длиться от 3-х месяцев до года.

Поэтому заселение жильцов начинается уже при подключении основных коммуникаций - водоснабжения, электроснабжения и канализации.

До подведения газа, пользуясь бойлерами, сплит-системами и т.п., люди могут заниматься ремонтом.

Что такое индивидуальный газовый котел?

Почему доплата за него производится сверх стоимости квартиры?

Газовый котёл представляет собой систему для автономного отопления и горячего водоснабжения вашего жилища, поэтому такой котёл называется двухконтурным.

Индивидуальный котёл, установленный в квартире по вашему желанию, в проект не вносится. Поэтому иногда застройщик взимает дополнительную плату за его установку и заключение договора с "Горгазом".

Почему дом сдан, а лифт в доме не работает?

Вселившись в дом, жильцы принимаются за ремонт квартир. И редко кто

из них в это время соблюдает правила пользования лифтом.

В целях сбережения лифта застройщик временно не вводит его в эксплуатацию, а использует специальные лебёдки для подъёма различных грузов.

Почему в доме, сданном под заселение ещё 6 лет назад, живет так мало людей?

Недвижимость в Сочи в основном покупается иногородними людьми, которые пользуются ею во время сезонного отдыха.

Что включает в себя и сколько стоит содержание дома?

Набор позиций содержания дома зависит от его категории.

Если это "эконом", то в содержание дома может входить:

- обслуживание лифта;
- наличие охраны, видеонаблюдение;
- работы по озеленению территории;
- уборка придомовой территории и внутри дома и т.п.

Если дом в категории "бизнес" или "элит", то добавляется:

- наличие консьерж-службы;
- обслуживание бассейна и др.

Поэтому цена содержания дома варьируется в интервале от 40 руб./

м² до 150 руб./м².

Какой документ подтверждает, что дом сдан в эксплуатацию?

Члены Комитета госстройнадзора по результатам итоговой проверки выдают застройщику "Заключение о соответствии" (ЗОС), которым подтверждается: здание отвечает всем требованиям технических регламентов и проектной документации.

И уже на основе ЗОС, а также ряда других документов (свидетельства о праве собственности на землю и пр.) застройщик получает главный документ - "Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию".

5 вопросов о квартире

Почему в техническом паспорте указана одна площадь, а в Свидетельстве на собственность - меньше, за вычетом балкона?

На основании региональных правил балкон не считается жилой площадью, поэтому он не указывается в "Свидетельстве на дом".

Площадь балкона в м² указана лишь в техническом кадастровом паспорте.

Оплата балконной площади производится как за часть общей площади

квартиры.

Почему я не могу застеклить балкон?

Остекление балкона означает изменение фасада. Не все застройщики позволяют такое своеволие, о чём всегда прописано в Договоре.

Советуем покупателям обращать внимание на этот пункт при чтении документов.

Почему я не могу сделать перепланировку квартиры в монолитном доме?

Если дом возведён по каркасно-монолитной технологии с блочным наполнением несущих конструкций, то при обязательном участии

специалистов перепланировку делать можно (допускается размер проёмов 90 на 2/100).

Что такое свободная планировка квартиры?

Это означает, что вся квартира представляет собой единое пространство без внутренних стен - есть только входная дверь и окна. При заказе ремонта клиент сам поделит всю площадь жилища на нужное ему число комнат.

Почему в Сочи в сегменте эконом-класса мало квартир с балконами?

Квартира категории "эконом" относится к самому дешёвому жилью и реализуется среди небогатых покупателей.

Поэтому, при проектировании такого жилья архитекторы уменьшают количество м² и исключают всё, что увеличивает цену квартиры.

Балконы входят в число элементов, повышающих стоимость жилища.

6 вопросов к нашей компании

Почему на вашем сайте есть сведения о квартирах, которые в действительности уже проданы?

На огромном рынке недвижимости Сочи идёт непрерывная реализация жилья. И мы не всегда успеваем оперативно удалять с сайта сведения о проданных квартирах. Но сотрудники нашей компании стараются обновлять базу данных в течение 1 - 2 недель.

Почему на вашем сайте цены на квартиры выше, чем на "Авито"?

На нашем сайте указаны реальные цены, причём от застройщика, так что снижать стоимость жилья просто уже некуда.

Что касается риэлторов "Авито", то они работают по накатанной схеме. Сначала объявляют о низкой цене на жильё, чтобы привлечь клиентов. А потом говорят, что заявленная квартира уже продана, и предлагают другие, уже существующие квартиры.

Я приезжаю на ознакомительную экскурсию в Сочи. Вы будете со мной работать?

Именно так мы и работаем со всеми клиентами. Мы покажем вам абсолютно все объекты, соответствующие вашим материальным возможностям. И вы будете выбирать жильё, сравнивая преимущества всех квартир.

Вы отслеживаете на сайте городской администрации информацию о новостройках под снос?

Это обязательная часть работы наших сотрудников - следить за появлением на сайте администрации г. Сочи списка о новостройках поднос и ежедневно собирать о них полную информацию.

Мы заботимся о безопасности сделок, поэтому структурным подразделением нашей компании является сильнейший в городе юридический отдел, обеспечивающий поэтапное сопровождение любой сделки по недвижимости.

Почему на вашем сайте есть проблемные дома?

Как уже было сказано, мы стремимся оградить клиентов от совершения опасных сделок, т.к. контакты с мошенниками могут отрицательно сказаться в целом на рынке недвижимости в Сочи.

Ознакомившись на нашем сайте со списком проблемных объектов, клиент сэкономит свои деньги и сможет, с нашей помощью, благополучно приобрести в собственность подходящее жильё.

Сколько стоят ваши услуги?

Наша работа по реализации жилья строится на договорных отношениях с застройщиками, продающими свои новостройки. Именно они и оплачивают наши услуги.

Ипотека, жилищный сертификат, материнский капитал

Как в Сочи с ипотекой?

При покупке недвижимости может возникнуть проблема недостаточности денежных средств. Но с этой проблемой поможет справиться оформленная в банке ипотека — т. е. предоставление банком кредитных средств для приобретения недвижимости.

Уже несколько лет мы являемся лидирующим по Сочи партнером Сбербанка, ВТБ и Россельхозбанка и многих других банков, работающих в Сочи. У нас есть возможность проводить ипотеки начиная с подачи заявок на одобрение кредита до выдачи этого кредита и оплаты приобретенного объекта недвижимости.

При обращении в наше агентство вы можете приобрести квартиру не выходя из дома и без отрыва от работы!!! Единственное, что будет необходимо сделать Вам, это предоставить нам копии документов для подачи их в Банк. Документы можно предоставить в электронном виде, на электронный адрес сотрудника агентства.

Мы формируем соответствующий пакет документов, необходимый для предоставления и отправляем их в банк. В течении 1 дня мы получаем результат рассмотрения банком ваших документов и одобрения Вас, как клиента банка и потенциального заемщика, с максимальной суммой предоставляемого кредита.

Далее наши специалисты подбирают Вам объект недвижимости, согласно ваших заявленных требований и с учетом одобренной суммы ипотеки.

При окончательном вашем выборе объекта мы самостоятельно собираем нужные для подачи в банк по выбранному вами объекту недвижимости документы, готовим необходимые договора и сами подаем документы.

По результатам рассмотрения всех документов специалистами банка и одобрения выбранной вами квартиры, как объекта ипотеки, Вас приглашают на подписание кредитного договора.

После подписания всей кредитной документации в банке мы подаем документы на регистрацию ипотеки и основного договора купли-продажи в Юстицию. По окончании регистрации этих документов вы получаете свидетельство о государственной регистрации права собственности на свое имя. По его предъявлению кредитному

инспектору в банке, Банк выплачивает продавцу всю сумму оформленных вами кредитных средств.

В среднем вся процедура ипотеки, от подачи заявки до получения денежных средств, проходит в течении 3-х недель. При этом Ваше физическое участие необходимо только в последние три дня.

А именно: вы должны подписать в банке кредитный договор, подписать основной договор купли-продажи квартиры и подать все документы на регистрацию в юстиции. А на 3-ий день получить зарегистрированные документы и свидетельство на квартиру, предъявить документы в банк и получить деньги!

Почему я должен платить за справки для ипотеки?

При оформлении ипотеки сданного жилья возникает вопрос о наборе пакета документов для ипотеки. Т.е. все справки – они бесплатные, но одну справку заказываешь – ждешь 4 дня, другую заказываешь и ждешь 2 дня, 3 дня и т.д. Это время. Есть специальная служба, которая готова собрать эти справки за меньшее количество дней, но получив за это вознаграждение.

Можно ли оформить ипотеку в строящемся доме?

Нет, нельзя.

А вот военная ипотека может быть проведена, при наличии следующих условий:

- Статус должен быть квартирный.

- Дом должен быть построен по ФЗ 214.
- В договоре должна указываться полная сумма.

Какой объект можно приобрести с использованием жилищного сертификата?

С использованием средств "жилищного сертификата" можно приобрести любой объект недвижимости.

Основным условием сделки купли-продажи является указание в договоре купли-продажи всей суммы, указанной в сертификате.

Денежные средства по договору купли-продажи продавец получит после совершения сделки, путем получения необходимой суммы на расчетный счет, указанный в договоре.

Можно ли обналичить жилищный сертификат в строящемся доме?

ГСЖ можно обналичить в строящемся доме, согласно законодательству. Потому что федеральный закон гласит: "Жилищный сертификат обналичивается в строящемся доме, если его готовность составляет 70%". Но так как ГСЖ имеет свои сроки действия, мы не рекомендуем обналичивать ГСЖ в строящемся доме.

3 вопроса по оплате и брони

Можно ли забронировать квартиру, которую я хочу купить, до моего непосредственного приезда?

Квартиру забронировать можно. Мы ведь понимаем: наши клиенты приезжают издалека. И не всегда они могут прибыть вовремя, чтобы успеть купить именно то жилище, которое им так понравилось при просмотре фотографий на сайте.

Итак, как сделать бронь квартиры? Необходимо выслать непосредственно застройщику на его расчётный счет определённую сумму (не менее 50 000 руб.).

Этот платёж зафиксировывает цену выбранного жилья и послужит сигналом снять его с продажи. Тогда другие покупатели не смогут осмотреть и приобрести квартиру раньше того клиента, который хочет приехать для заключения сделки купли-продажи забронированного жилища.

Почему в Договоре купли-продажи указывается неполная стоимость жилья?

Неполная сумма жилья в Договоре купли-продажи указывается в двух случаях, и оба они связаны с налогами.

В первом случае неполная стоимость указывается самим застройщиком. Назначая стоимость квартиры до 1 млн. рублей, он избегает наложения налогов.

Во втором случае неполная стоимость указывается продавцом, у которого вы покупаете квартиру на вторичном рынке жилья. Если этот

продавец не владеет данным имуществом более 3-х лет, то, согласно законодательству, он обязан заплатить налог на прибыль. Снижая цену жилья, продавец подобным образом избегает необходимости платить налог.

Почему оплата производится до сдачи документов в Юстицию, а не после нее?

Таков порядок в сочинском регионе: при продаже недвижимости, даже если это и вторичный рынок, оплата жилья в размере 100% производится до передачи документов в Юстицию.

Чтобы не возникло опасений, продавец может дать расписку в получении денег у покупателя.

8 юридических вопросов

Что такое Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома?

Договор долевого участия в возведении многоквартирного дома заключается на этапе строительства такого дома, земля под которым имеет назначение "многоквартирный жилой дом", либо находится у муниципалитета в аренде на 49 лет.

Застройщик является юр. лицом, аккредитовавшим данный объект, что означает: застройщик официально заявил о том, что будет строить дом в соответствии с Федеральным Законом 214.

Таким образом, подписывая Договор долевого участия, вы автоматически становитесь собственником жилья, потому что сразу в Юстиции происходит регистрация прав вашей собственности.

Регистрация в Юстиции, с точки зрения законодательства, является наиболее безопасным видом приобретения недвижимости.

И всё же, ни один закон не уберёжёт от неожиданностей. Например, в Сочи, на сегодняшний день, согласно Федеральному Закону 214, официально зарегистрировано 19 домов, однако уже 14 из них превратились в долгострой.

Что такое жилое помещение?

Жилое помещение - это общее название любого жилья и связано с назначением земли.

Если земля предназначена для строительства индивидуального жилого

дома (ИЖС), то там может быть построено только жилое помещение.

Если, допустим, земля идёт под многоквартирный жилой дом, то жильё получит статус квартиры.

Часто застройщик покупает землю под ИЖС (жилое помещение) и пишет заявление в Градостроительный комитет г. Сочи, чтобы сделать перевод земли и получить право строить дом со статусом квартиры.

В соответствии с законодательством владелец жилого помещения получает 2 Свидетельства.

Одно Свидетельство удостоверяет право собственности на жилое помещение, второе - право собственности на землю.

Не нужно путать жилое помещение с долей в доме, когда нужно спрашивать всех дольщиков об их согласии на продажу или на переделку, которую вы у себя затеяли.

То есть на жилое помещение распространяются все те права, которыми

вы обладаете по отношению к квартире.

Почему статус жилого помещения ниже (дешевле) статуса квартиры?

Понятие жилого помещения включает в себя все виды жилья - квартира это или комната (и коммунальная в т.ч.), жилой дом или его часть.

Естественно, стоимость таких разных видов жилья оценивается тоже по-разному.

Надо понимать, что если квартира по своему статусу предназначена только для проживания, то жилое помещение по его статусу можно использовать и для других целей, не противоречащих законам РФ и при этом не связанных с проживанием в этом помещении.

Поэтому, если необходимо, например, использовать квартиру не для жилья, то её надо перевести в статус жилого помещения, как

самостоятельного объекта прав.

Можно ли иностранцу купить жилое помещение?

Нельзя. Гражданам иностранных государств запрещается приобретение жилых помещений в собственность.

Ведь, согласно закону, владелец жилого помещения получает 2 Свидетельства, одно из которых даёт право на владение землёй.

А согласно нашему законодательству, нерезидентам РФ нельзя заключать сделку купли-продажи земли.

Зачем нужен Акт приёма-передачи?

Акт приёма-передачи заверяется подписью покупателя, во время процедуры принятия им своего жилья.

Акт подписывают, когда производится ввод готового дома в эксплуатацию, и собственники получают "Свидетельство на дом".

Однако мы не рекомендуем покупателям сразу подписывать Акт приёма-передачи при покупке жилья.

Вначале нужно тщательно осмотреть квартиру: действительно ли жилище в полной исправности, действительно ли квартира оборудована согласно Договору.

Особенно хотелось бы посоветовать нашим клиентам обратить внимание на угловые квартиры и квартиры на верхних этажах, а также мансардные (верхние) этажи.

И лучше всего Акт приёма-передачи подписывать только после первого

дождя: тогда вам сразу станет ясно, качественное ли жильё вы покупаете.

Почему я не могу воспользоваться ипотекой, одобренной в моем родном городе, для приобретения в Сочи жилого помещения?

Сочи - это единственный город, где можно получить ипотечное кредитование жилого помещения.

В банках других регионов с жилыми помещениями не работают, поэтому такая ипотека там не проходит.

Так что лучше одобрять ипотеку в г. Сочи, чтобы потом не возникали

конфликты между банками.

Возможно ли дистанционно (не приезжая) провести сделку купли-продажи жилья?

У нас имеются все возможности для проведения дистанционной сделки купли-продажи любого вида (включая как ипотеку, так и то, что вы находитесь в другой стране) и официального признания вас собственником жилья.

Дистанционная сделка проводится поэтапно:

- если вас заинтересовала какая-то квартира, то риэлтор фотографирует для вас не только данную недвижимость, которую вы приобретаете, но и все объекты инфраструктуры, которые расположены поблизости в микрорайоне;

- вам предоставляется полный пакет документов;

- любая сделка проходит под суровым контролем юридического отдела, поэтому вы можете не опасаясь, со всеми гарантиями приобретать понравившуюся недвижимость;

- если при дистанционной покупке недвижимости в Сочи оформляется и дистанционная ипотека, то одобрять ипотеку нужно обязательно тоже в г. Сочи.

Ипотеку также можно провести дистанционно.

Как изменить вид разрешённого использования земельного участка

Основанием изменения вида разрешённого использования земельного участка служат сведения о его зонировании.

Эта информация находится в градостроительной базе, имеющейся в системе обеспечения градостроительной деятельности города.

Получение таких сведений позволяет чётко определить, можно ли, с учётом зоны расположения земельного участка, изменить его вид разрешённого использования.

И только в случае положительного результата подается заявление, а также пакет необходимых документов в органы кадастрового учёта, для изменения вида разрешённого использования земельного участка.

5 вопросов о городе Сочи

Правда ли, что в Сочи зимой, осенью и весной делать нечего?

Нет. Это не так.

Во-первых, субтропическая природа Сочи, Кавказские горы, Чёрное море прекрасны в любое время года.

Во-вторых, благодаря реконструкции, проводившейся в рамках подготовки к Олимпиаде-2014, Сочи превратился в город-курорт международного уровня, с великолепно развитой инфраструктурой.

В-третьих, не забывайте также, что у нас теперь действует спортивный кластер, увеличивающий популярность Сочи, как зимнего горнолыжного

курорта.

Что представляет собой город в плане безопасности? Мы слышали, что кавказцы по отношению к приезжим настроены недружелюбно.

Отроги Кавказского северного хребта начинаются в сочинском регионе, и потому Сочи – это все-таки Кавказ. И кавказцы здесь – у себя дома. И нужно соблюдать политическую толерантность, чтобы не создавались какие-то проблемные ситуации. Город же безопасный, так как местная власть заботится об этом.

Конечно же, для населения характерны проявления южного темперамента, но люди, проживающие в нашей местности, сами по себе очень добродушные. К тому же они прекрасно понимают: чем

дружелюбнее обстановка в городе, тем больше приедет туристов, чьи деньги существенно поднимают благосостояние обитателей Сочи.

Сколько людей проживает в Сочи?

По официальным сводкам, в Сочи зарегистрировано 492 600 граждан.

За один туристический сезон город посещают около 6,5 млн человек.

Говорят, что у вас страшные дорожные пробки? Правда ли, что летом весь город стоит в заторах?

Раньше Сочи действительно страдал от такой проблемы. Были огромные заторы, связанные с наплывом большого количества туристов.

За лето у нас отдыхало около 4-х млн человек. Многие из них приезжали на своих автомобилях либо арендовали авто здесь. И потому дороги были забиты машинами.

После строительства дублера Курортного Проспекта город разгрузился полностью. Транспортных пробок у нас ни летом, ни в другое время года фактически нет.

Иногда заторы происходят из-за аварий или по некоторым другим причинам (например, приезд главы государства: для его безопасности дороги перекрываются). Но такие события достаточно редки, так что с

гордостью можем сказать: дорожные пробки на городских магистралях отсутствуют.

Есть ли отличие между Центром и Центральным районом?

Да, есть.

Протяжённость территории Сочи составляет 145 км вдоль побережья Черного моря. Город простирается от поста Магри до Красной Поляны. Номинально в г. Сочи всего 4 района - это Лазаревский, Центральный, Хостинский и Адлерский районы.

Но Центральный район разделяется ещё и на другие районы - Мамайка, Светлана, Фабрициуса, Бытха и пр., поэтому отличие существует.

Мой дом находится на горке. Как я буду выезжать на машине зимой в гололёд?

Гололёд в Сочи случается, это правда. Но такая погода - явление кратковременное, поэтому гололёд в Сочи длится не более 3-х часов, и то рано утром. А днем лёд быстро тает.

Единственное - если вы едете на Красную Поляну, то, конечно, там, в горах, и лёд, и снег держатся по-зимнему крепко. Поэтому специальные посты на подъездах к Красной Поляне не пропускают тех водителей, которые не сменили летние шины на зимние.