



Как Купить Квартиру в Анапе За 1 Миллион Рублей и не попасть на долгострой

Андрей
Ворсов

Независимый эксперт
по новостройкам в Анапе



новостройки-анапы.рус

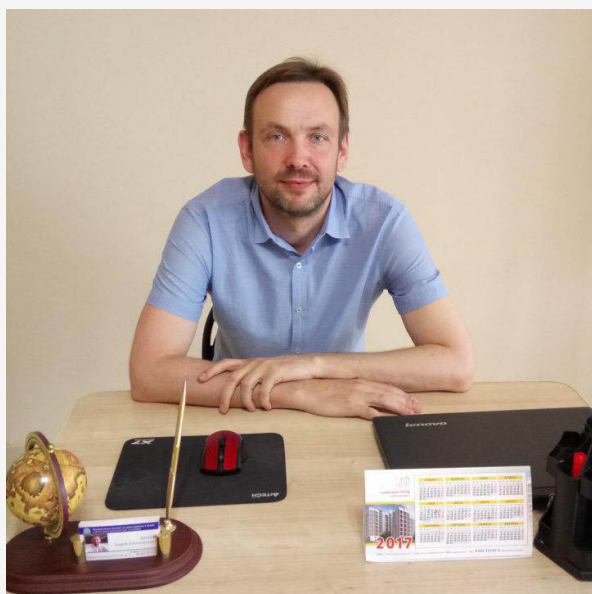
СОДЕРЖАНИЕ

Об авторе	2
История переезда	3
Пролог	5
Можно ли купить квартиру до одного миллиона в Анапе?	6
Первый вариант	6
Второй вариант	7
Третий вариант	7
Четвертый вариант	8
Как не попасть на долгострой в Анапе?	10
Большой вопрос	10
Сайт застройщика	12
Проектная декларация	12
Генеральный подрядчик строительства	13
Онлайн трансляция стройки	13
Строительная площадка	13
История застройщика	14
Кто лучше: местный или региональный застройщик?	14
Давайте подведем итог	16

ОБ АВТОРЕ

Сфера недвижимости — это бизнес со многими нулями. Везде, где крутятся большие деньги, полно мошенников. Недвижимость Анапы - не исключение.

Данная книга поможет вам избежать встречи с ними и купить квартиру только из надежных рук.



Ворсов Андрей Александрович – эксперт по новостройкам Анапы. Образование - Высшее техническое (КНАГТУ).

В Анапу приехал в 2008 году из Комсомольска-на-Амуре.

Первым местом работы в Анапе стало Управление архитектуры, к уда я, к своему величайшему удивлению, устроился безо всяких знакомств.

ИСТОРИЯ ПЕРЕЕЗДА

Благодаря именно этой истории я занимаюсь сейчас тем, что помогаю вам переехать и не попасть в трагичную ситуацию.

В том далеком 2008 году я приехал в Анапу и купил не глядя, по фотографиям, дачу недалеко от Анапы. Задаток я выслал, находясь еще на родине, поскольку меня уверяли, что это «супер горящий вариант» и, если я его не оплачу, то он уйдет через час, а такие варианты бывают раз в столетие.

Развели, в общем, как лоха, кем, я по сути, и оказался. Самое печальное, что сделали это хорошо знакомые мне люди.

Я до сих пор льщу себя надеждой, что они сделали это не специально. Дача, которую я купил, оказалась непригодной для жилья по многим причинам. Там нет света, воды, дорог... Причем, нет до сих пор. Один только домик мой стоял, отсвечивая свежепобеленными стенами и розовыми наличниками на окнах... Такой вот дачный долгострой.

Продать её у меня не хватило совести.... Впаривать людям то, что самому не нужно, как-то не научился.

С 2012 года я стал вплотную заниматься недвижимостью. Не как продавец, а как аналитик, исследователь рынка. Сотрудничал с анапскими агентствами недвижимости, публиковался в изданиях федерального уровня, таких как «Росриэлт» и «Бюллетень недвижимости».

Не могу сказать, что я стал выдающимся специалистом по недвижимости всей России. Для этого у меня было недостаточно времени. Но я приобрел навыки, которые позволили мне анализировать и понимать ситуацию на рынке недвижимости Анапы.

Для того, чтобы иметь возможность рассказывать о своих наблюдениях, выводах и новостях строительства, в 2014 году мной был создан ресурс – новостройки-анапы.рус.

Я полностью погрузился в эту сферу деятельности и через некоторое время стал обладать полной базой знаний о новостройках Анапы с их характеристиками и особенностями.

Удивительным и неожиданным стал переход от хобби к профессиональной деятельности. Мои статьи и аналитика, размещенные на сайте, привлекали внимание людей.

Постепенно среди них стали появляться те, которые просили меня подобрать им квартиры от надежных застройщиков и помочь совершить сделку.

Продажа недвижимости - это не совсем то, о чём я мечтал. Я - консультант, эксперт по новостройкам. Поэтому, я собрал вокруг себя прекрасный коллектив, который выполняет сейчас львиную долю работы по подбору недвижимости, оформлению сделок купли-продажи и позволяет мне заниматься любимым делом – рассказывать вам правду о новостройках Анапы, писать статьи.

Благодаря им я имею возможность заняться выпуском этой книги!

ПРОЛОГ

Эта книга, – пособие для тех, кто хочет купить квартиру в новостройках Анапы. Особенно, она будет полезна тем, кто собирается переезжать в Анапу из отдаленных регионов.

Ежедневно я сталкиваюсь с вопросами и сомнениями людей, в которых звучит один единственный вопрос:

«Если я вложусь в эту стройку, достроят ли мой дом?»

Первоочередная задача покупателя – это, даже не выбор жилого комплекса, а выбор добросовестного застройщика. От этого зависит, когда вы въедете в свою квартиру, в сроки, заявленные застройщиком или... Или когда-нибудь попозже, с годами. К сожалению, такие случаи тоже бывают.

Я, например, не представляю, как можно, по интернету определить добросовестность застройщика. Или, приехав на два-три дня в Анапу, убедиться в том, что строительная компания в срок выполнит свои обязательства.

В любом отделе продаж застройщика вас встретят молодые, красивые люди с доброжелательными улыбками, ясными, по-детски невинными глазами и скажут: «Наконец-то вы к нам пришли! Вы сделали правильный выбор!»

На сайте любого анапского застройщика вам покажут вид на море из окна и прочие необыкновенные выгоды приобретения квартир, а в разделе «Отзывы» - десятки восторженных благодарностей.

Всё это мишура и, далеко не всегда, соответствует действительности. Для того, чтобы с уверенностью говорить о порядочности того или иного застройщика, нужно обладать глубокими знаниями происходящих на рынке недвижимости процессов, а еще лучше - знать застройщика лично.

Поэтому у меня возникла идея написать для вас книгу, - небольшое пособие, в котором указан алгоритм того, что нужно сделать, чтобы безошибочно определить добросовестного застройщика и приобрести нужное вам жилье.

МОЖНО ЛИ КУПИТЬ КВАРТИРУ ДО 1 МИЛЛИОНА В АНАПЕ?

Наряду с вопросом: "Как не попасть на долгострой", так же часто звучит вопрос:

«Можно ли купить квартиру в Анапе за 1 миллион рублей?»

Свое повествование, я начну с ответа именно на этот вопрос, потому что он напрямую связан с темой долгостроев.

Итак: "Можно ли купить квартиру в Анапе за 1 миллион?"

Отвечаю: "Можно!"

Это правда, это не шутки. На курорте федерального уровня есть такие цены на жилье!

Но... Что это будет за квартира?

Вариантов всего четыре.

ПЕРВЫЙ ВАРИАНТ - МАХРОВЫЙ НЕЛИКВИД

То есть, какое-то коммерческое помещение, площадью до 20 квадратных метров, в цокольном этаже. Это помещение будет переделано в жилое.

А именно: поставлен унитаз, раковина и небольшая плита для приготовления пищи. По сути, это жилье будет выглядеть как гостиничный номер самого простого эконом класса с полуподвальным окошком.

Я думаю, что человек, решившийся на переезд на пмж, согласится на такой вариант в самом крайнем случае. Если брать такую «квартиру» для отдыха, то приобретение, честно говоря, на любителя.

Отдать миллион за 20 квадратных метров подвала, затем весь год платить за коммунальные услуги по коммерческим расценкам. Всё это только для того, чтобы летом было где остановиться...

На мой взгляд, очень сомнительное удовольствие, но я знаю, что такие сделки случаются.

ВТОРОЙ ВАРИАНТ - КОМНАТА В ОБЩЕЖИТИИ

Таких вариантов немного, но они есть. Стоит такое жилье от шестисот тысяч до одного миллиона рублей.

Плюсы такого приобретения:

- ☑ В отличие от первого варианта, это уже жилое помещение и оплата коммуналки минимальная.
- ☑ Много общения, вокруг живут люди, иногда хорошие.

Минусы:

- ☑ Существующий ремонт, как правило, навевает воспоминания о детстве, ибо те обои, которые вы увидите на стенах, клеились еще на советские газеты.
- ☑ Окружающий социум не всегда соответствует вашему уровню общения. Различные деклассированные элементы и маргиналы различных мастей могут устраивать шумные посиделки, переходящие в долгий, нудный праздник, именуемый в России - запой.
- ☑ Удобства могут находиться не в комнате, а в конце коридора, что, с одной стороны, навеет приятные воспоминания про общажную молодость, но с другой стороны, может сильно осложнить жизнь, если в критически важный момент, в нужное вам место будет стоять очередь таких же страждущих.

Рекомендовать покупку комнаты в общежитии, могу только тем, кому еще совсем недавно исполнилось 20 лет. Если вам уже больше тридцати, то вы с трудом адаптируетесь к таким условиям.

ТРЕТИЙ ВАРИАНТ - КВАРТИРА-СТУДИЯ

Если первые два варианта – это готовое к проживанию жилье. То студия по цене до 1 миллиона рублей - это квартира в доме, который имеется пока только на чертежах или на начальном этапе строительства.

Размер студии колеблется от 23 до 28 метров. Стоимость ее, на начальном этапе строительства (до трёх месяцев), от восьмисот тысяч до миллиона рублей. Как только этап котлована пройден, цена сразу поднимается.

Кроме этого, есть еще несколько нюансов, влияющих на конечную стоимость студии:

- ☉ За оформление юридических услуг и оформление кадастровых паспортов, застройщик сразу берет деньги, которые оформляются обычно, отдельным договором. Цена этой услуги колеблется от семи до семнадцати тысяч рублей.
- ☉ Возможен такой вариант, когда застройщик навязывает услуги, которые не заявлены в договоре долевого участия. Это может быть дополнительное витражное остекление или ремонт.

В конечном счете, заявленная стоимость такой студии может вырасти до 1 100 000 - 1 200 000 рублей на начальном этапе строительства.

Есть ли какие-то другие варианты квартир в Анапе по цене до 1 миллиона рублей? Отвечу честно: **"Есть!"**

И, признаюсь, это самый привлекательный для покупателя вариант!

ЧЕТВЕРТЫЙ ВАРИАНТ - ОБЪЯВЛЕНИЯ НА АВИТО

Откройте сайт «Авито», «Домофонд», «Циан» кому что привычней. Поставьте выборку – «квартиры в Анапе до 1 миллиона», и вы увидите, минимум с десяток квартир в этой ценовой категории.

Всех их объединяют общие черты:

- ☉ Хороший современный ремонт.
- ☉ Расположены они близко к морю.
- ☉ Имеют нереально низкую цену.

Что это? Откуда на квартиры в Анапе такая цена? Если говорить по-человечески, то это - мошенничество, если по-научному, то это - лидогенерация.

Лидогенерация - это метод привлечения клиентов. К сожалению, не всегда чистоплотный.

Как вы понимаете, конкуренция в Анапе очень серьезная. Каждый из риэлторов стремится получить входящий звонок от потенциального покупателя. Вот и идут они на подобные хитрости.

Не позвонить по такому объявлению невозможно, по себе знаю, сам звонил :) Вера в чудо живет в русском человеке до последнего.

Вы звоните и...

О чудо! Вам отвечают: «Да, такая квартира есть. Приезжайте, покупайте».

Но когда вы приезжаете, вам говорят: «Очень жаль, квартиру купили, буквально полчаса назад! Но не огорчайтесь. У нас есть еще несколько очень выгодных вариантов!»

Вам предлагается еще несколько вариантов квартир, иногда и вправду, очень похожих на то, что вы ищете, только цена... Цена там будет далеко не миллион рублей, из-за которого вы стали работать с этим агентством, а нормальная рыночная цена.

Если вы стали ездить с этим агентством и купили, в конце концов, у них не ту квартиру, по которой изначально звонили, значит вы сами поспособствовали распространению таких фэйковых объявлений в интернете. Поздравляю вас!

Итак, мы выяснили, что в Анапе есть всего четыре варианта квартир до 1 миллиона. Перечислим их еще раз:

1. Неликвид – полуподвальное помещение, 18-20 кв.м. коммерческого назначения.
2. Комната в общежитии.
3. Студия на этапе строительства.
4. Фэйковые (обманные) объявления, целью которых является взять входящий звонок и затем довести клиента до сделки, но уже за рыночную стоимость.

По факту, получаем только первые три, поскольку четвертый пункт, это - обман.

Я полагаю, что все эти варианты, это совсем не то, что вы представляли себе под названием «**квартира в Анапе**».

Если спуститься с небес на землю, то, на мой взгляд, наиболее приемлемым вариантом из всех, является покупка квартиры-студии на этапе строительства, т.е. третий вариант.

Пусть и через год, полтора, но это будет настоящая, реальная квартира, в новом доме, с хорошим ремонтом, в которой будет приятно жить и отдыхать.

Но брать квартиру в строящемся доме, это риск.... Что бы ни придумали наши законотворцы, мошенники от строительства найдут лазейки.

Именно поэтому так важно понимать, что не все стройки одинаково полезны...

Наконец-то, мы подошли к еще одному важному вопросу – «Как не попасть на долгострой?».

КАК НЕ ПОПАСТЬ НА ДОЛГОСТРОЙ В АНАПЕ?

1. Как определить надежного застройщика?
2. Как определить, что новостройка становится проблемной?

Есть несколько простых правил, соблюдая которые, вы гарантированно сможете обезопасить себя от покупки квартиры в новостройке, которая может стать долгостроем.

Лично у меня на такие стройки чутье, и до тех пор, пока я не взялся писать это пособие, я долго не мог сформулировать, что же у всех них общего.

НАЧНУ С САМОГО БОЛЬНОГО ДЛЯ ВСЕХ ВОПРОСА – ДЕНЬГИ

На сегодняшний день в Анапе минимальная цена квадратного метра в студии в предчистовой отделке составляет 39 тысяч рублей.

Минимальная цена квадратного метра однокомнатной квартиры – 38 тысяч рублей, двухкомнатной квартиры – 37 тысяч рублей.

Это цены января 2017 года. Цена минимальная, никаких скидок на неё застройщики делать не будут.

Небольшое отступление

Необходимо пояснить, что предчистовая отделка, это некий весьма вольный стандарт. Обычно это:

- ☑ входная дверь – металлическая;
- ☑ окна – металлопластиковые;
- ☑ застекленная лоджия;
- ☑ бетонная стяжка на полу;
- ☑ штукатурка на стенах;
- ☑ электрическая проводка.

Так вот, каждый застройщик предчистовую отделку выполняет по-своему.

Например, некоторые сдают квартиру с ровной гипсовой штукатуркой, а другие с черновой серой.

Одни делают остекление лоджии, а другие - нет.

Одни делают разводку электропроводки по квартире, а другие - нет.

Некоторые включают в стоимость квадратного метра установку приборов учёта тепла, электричества, газа, а другие – нет.

У одних хорошая металлическая входная дверь, у других вроде «металлическая» - но, на один раз.

Но все это называется - «предчистовая отделка».

Поэтому, при выборе застройщика обязательно уточняйте, что входит в «предчистовую отделку».

Если вы найдете объявление, в котором будет указана цена ниже этого минимума, это сигнал для вас. Либо это объявление из серии тех, о которых говорилось выше (фэйки), либо с этой стройкой что-то не так.

Что может быть не так? В лучшем случае, цена занижена из-за неудачного расположения, то есть:

- ☉ нет транспортной развязки;
- ☉ большая удаленность от моря;
- ☉ нет подведенных обещанных коммуникаций;
- ☉ слабо развитая инфраструктура.

В худшем случае – у застройщика серьезные проблемы.

Повторюсь, это цены на новостройки именно в Анапе. В пригороде цены могут быть ниже, но с пригородами, вроде станицы Анапской, пос. Супсех, пос. Витязево и прочими нужно быть крайне осторожными. Количество законных строек там можно пересчитать на пальцах одной руки.

Если вы видите стройку, цена за квадрат в которой ниже обозначенной выше суммы, скорее всего это проблемная стройка!

Это утверждение верно для 99% всех строек. По большому счету, остальные признаки можно было и не называть, но, поскольку пообещал, то держите следующий характерный признак проблемного застройщика.

СЛЕДУЮЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАСТРОЙЩИКА – ЭТО ЕГО САЙТ

Есть такая поговорка: "**Гениальный человек гений во всем**". Так же и с застройщиком, если на сайте, который, по сути, является лицом компании, вы видите какие-то недоработки, «потертости», «шероховатости», можете быть уверенными на 100%, что отношение к качеству строительства вашего дома будет точно таким же.

Если застройщик не может сделать нормальный удобный сайт, то что можно говорить о доме, который он построит?

Что должно быть на сайте застройщика?

Порядочный или, как его принято сейчас называть, «**добросовестный застройщик**» обязательно покажет вам следующий набор документов:

- ☑ разрешение на строительство;
- ☑ правоустанавливающие документы на землю;
- ☑ проектная декларация;
- ☑ образец ДДУ;
- ☑ Технические условия на подключение коммуникаций.

Если на сайте нет этих документов, и если по вашей просьбе их вам не высылают, то можно смело проходить мимо данной стройки. Понимаю, что сделать это будет непросто, ведь зачастую именно у этих строек самые привлекательные цены.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Что следует очень внимательно изучить, так это – проектную декларацию. Обращаем внимание на сведения о начале и окончании строительства. Если вы узнали, что в проектную декларацию вносились изменения, а именно, срок сдачи объекта переносится на более позднее время – это тревожный сигнал. Необходимо выяснить, чем это вызвано.

И, кстати, не верьте тому, что вам говорит менеджер в отделе продаж застройщика.

Ориентироваться всегда нужно только на то, что написано в проектной декларации и в договоре долевого участия.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК СТРОИТЕЛЬСТВА

Тревожным звонком служит смена генподрядчика. Потому что с хорошей стройки генподрядчик не уходит.

Если меняется генподрядчик, значит либо он не устраивает застройщика, либо условия работы застройщика не устраивают генподрядчика.

Смена генподрядчика всегда ведет за собой полную или частичную остановку строительства и, соответственно, задержку сроков окончания строительства.

ОНЛАЙН ТРАНСЛЯЦИЯ СТРОЙКИ

Надежный застройщик обычно устанавливает онлайн трансляцию со строительных площадок или регулярно выкладывает фотографии строительства.

Если вы видите, что последние фотографии выложены месяца два назад – это сигнал. Возможно у застройщика какие-то проблемы.

СТРОИТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА

Если у вас есть возможность приехать в Анапу, то после посещения сайта интересующего вас застройщика, посетите его строительные площадки и посмотрите, что на них происходит.

Если в середине рабочего дня вы не увидите кипучую деятельность на строительной площадке – это очень плохой знак!

Практически ни одна строительная компания Анапы своей строительной техники, такой как, например, подъемные краны, не имеет. Вся техника арендуется. А это немалые деньги.

Соответственно, если техника простаивает – застройщик несет убытки.

Конечно же, ни один застройщик не будет терпеть убытки по своей воле. Поэтому, если на строительной площадке в разгар рабочего дня тишина, то возможны только три варианта:

- 1. У застройщика не налажена должным образом работа.**
- 2. Не хватает денег для продолжения строительства.**
- 3. Проблемы с местными властями и нет желания дальше продолжать строительство.**

Это явный сигнал для вас, что с этим застройщиком не стоит иметь дело.

ИСТОРИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

Позволю себе стандартный совет. При выборе застройщика рекомендую вам досконально изучить его историю. Это никогда не будет лишним.

Даже просто изучив историю застройщика, вы поймете уже, стоит ли связываться с ним.

Большое подспорье в изучении застройщика сейчас играют форумы. Но, получая там информацию, **негативные отзывы делите на два, а положительные умножайте на пять.**

Делать это надо по той простой причине, что негативными эмоциями люди делятся, почему-то, намного охотней.

КТО ЛУЧШЕ, МЕСТНЫЙ ИЛИ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК?

Теперь, нестандартный совет.

Я бы рекомендовал выбирать для покупки квартиры местных анапских застройщиков.

Не всех конечно, а тех из них, которые пройдут отбор по первым шести пунктам.

Местные, занимают примерно 50% строительного рынка. Строят они, как правило, не больше 2-3 объектов одновременно, поэтому всегда можно отследить в каком финансовом состоянии находится застройщик.

Из неформального общения можно узнать, что на самом деле происходит на стройке и в компании. Обычному покупателю этого никогда не увидеть, все процессы спрятаны под покрывалом рекламной мишуры.

Я, как эксперт по новостройкам Анапы, всегда смогу проконсультировать вас по каждому объекту этих застройщиков досконально.

Что касается других застройщиков, не местных.

Сейчас в Анапу, на побережье, приходят краснодарские и московские строительные компании. Это связано с тем, что рынок в центральной части России, в Сибири и на Дальнем Востоке находится в состоянии стагнации.

Крупные компании из тех регионов приходят в Анапу для того, чтобы хоть как-то закончить свои стройки там за счет денег новых дольщиков, вкладывающихся в новостройки Анапы.

Примеры таких строек, которые «активно строят по остаточному принципу» можно увидеть в Анапе.

Есть еще одна причина, почему лучше вкладываться в строительство местных застройщиков, а не в стройки пришлых.

Качество! Никогда гастарбайтер, который работает на стройке в чужом городе не построит так, как построит тот, который здесь живет.

Я не говорю сейчас о рабочих, о низшем, так сказать, сословии. Не буду таить, на всех стройках, 99% строителей, это лица не славянской внешности, больше всего они похожи на узбеков, но утверждать этого не буду.

Важно не это. Важно то, что на стройках местных застройщиков требования к рабочим намного более строгие, и то качество, которые выдают рабочие, разительно отличается от качества, которое демонстрируют на стройках застройщиков из других регионов.

Здесь требуется уточнение. Качество лучше на тех стройках, которые пройдут тест по предыдущим пунктам. Есть и анапские застройщики такие, что не дай бог!

На этом, позвольте закончить мою инструкцию о том, как не попасть на долгострой в Анапе.

ДАВАЙТЕ ПОДВЕДЕМ ИТОГ

Какие наши действия гарантировано позволят нам избежать встречи с ненадежным застройщиком?

1. Выписываем все приглянувшиеся новостройки.
2. Смотрим и сравниваем цены.
3. Новостройки с заниженными ценами относим в зону риска.
4. Изучаем сайт компании застройщика. Ставим плюс, если сайт удобный, если есть свежие фотографии или видео трансляция стройки.
5. Изучаем историю застройщика, делаем вывод, чего нам можно ожидать в будущем от застройщика по качеству строительства и по срокам сдачи.
6. Изучаем документацию (проектную декларацию, договор долевого участия, документы на землю). Здесь лучше привлечь специалиста, который вам всё объяснит.
7. Посещаем стройки лично, убеждаемся, что процесс строительства идет.
8. Принимаем окончательное и бесповоротное решение, и с лёгким сердцем подписываем договор долевого участия, или договор вступления в жск.

Уверен, что информация, изложенная в моей методичке, поможет вам сделать правильный выбор и приобрести жилье вашей мечты.

Лично я, когда даю консультации, по поводу надежности того или иного застройщика, всегда строго следую всем правилам, о которых рассказал здесь.

На этом, основная часть моей короткой методички закончена.

НО!!!

- ☑ Если для вас в тягость самостоятельно собирать всю информацию о застройщиках.
- ☑ Если вы не можете самостоятельно разобраться в хитросплетениях того, что написано в проектной декларации и других правоустанавливающих документах.
- ☑ Если вы не понимаете, в чем разница для вас между тем, что земля под домом находится в собственности у застройщика или в аренде.

Я ПРИГЛАШАЮ ВАС НА БЕСПЛАТНУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ

Вы получите проверенные, профессиональные рекомендации о том, какие застройщики г. Анапы являются надежными, а к каким не стоит обращаться.

[ЗАПИСАТЬСЯ НА БЕСПЛАТНУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ](#)