Весна пробудила интерес покупателей к **квартирам в новостройках**, которым до ввода в эксплуатацию «осталось чуть-чуть».

«Видя оживление строительства, люди начали покупать **квартиры** в домах со степенью готовности не менее 80%, — говорит ведущий специалист компании SV Development Сергей Костецкий. — В апреле количество проданных **квартир** в таких домах, по нашим данным, выросло со 160 (в марте) до 190». Стоит ли пополнять ряды покупателей «почти готовых» **квартир**?

ПЛЮСЫ. После сдачи дома в эксплуатацию, как правило, цена на **квартиры** в нем вырастает до 20—30%. Хотя бывают и исключения, пишет Инфобуд.

Так, мы нашли на пр. П. Григоренко трехлетние **квартиры** по той же примерно цене, что и в строящемся неподалеку доме, который должен быть сдан в конце 2010 г. ($1400/кв. м). Но более типичен следующий пример: 62-метровая «единичка» в новостройке на Краснозвездном (срок сдачи — конец 2010 г.) стоит $103 тыс., а такая же квартира в уже сданном доме рядом — $120 тыс.

В то же время «старое» жилье зачастую дешевле, чем «недострой» на последней стадии готовности. Например «единичка» в 53 кв. м в «недостройке» на Отрадном обойдется в $86 тыс., а «двушку» того же метража на вторичном рынке в этом районе можно купить за $70 тыс. (без ремонта).

«РИФЫ». Если вам все равно интересна покупка недостроя ввиду «изношенности» домов с 30-летним и более стажем, нужно учесть ряд нюансов. Во-первых, не факт, что застройщику удастся довести дело до конца (хотя, если строительство сейчас ведется активно, шансы на это имеются).

Во-вторых, ситуация, когда построенный дом месяцами не принимается госкомиссией, не редкость. «И гарантий, что она таки даст добро, нет», — говорит руководитель портала «Столичная недвижимость» Владимир Германов.

По словам юриста юрфирмы «Гарант» Дмитрия Мальцева, причин тому хватает: отсутствие разрешительной документации на строительство или права аренды или собственности на участок земли, на котором оно идет, нецелевое использование земли, несоответствие здания проектной документации и др.

Бывает, что люди подолгу живут в официально не принятых домах. Договор с жэком они заключить не могут, поэтому подача электричества, тепла, газа и воды — вопрос доброй воли соответствующих комслужб. Поэтому не ведитесь на аргумент продавцов «Дом будет сдан через месяц, но у нас уже люди заселяются».

Есть и примеры, когда дом вводится в эксплуатацию со множеством недоделок, устранение которых занимает не один месяц работы, пишет сегодня. Надо быть

готовыми и к тому, что после ввода дома в эксплуатацию выдача документов о праве собственности на **квартиры** может затянуться до полугода.

МЕРЫ БЕЗОПАСНОСТИ

1. Придите на стройплощадку со специалистом: он оценит реальную степень готовности объекта.

2. Поговорите с рабочими на стройке (как работают, как платят), с «коллегами» на форумах: они организованы для большинства строек Киева.

3. Если вы приобретаете квартиру через фонд финансирования строительства, важно, кто им управляет. Если это иностранный или крупный банк с именем, ваши шансы получить свою квартиру повышаются.

4. Проверьте документацию: лицензию на строительство, документы на возведение именно этого дома, акт об отведении земли. Узнайте, имеет ли право данный представитель компании заключать подобные сделки, нет ли в Уставе ограничений на суммы договоров. Лучше привлечь к этой работе юриста.