Важные вопросы при осмотре квартиры. Покупка квартиры

Вопросы, которые надо задавать, если вы хотите купить квартиру, **при её посещении, до или после**.
Что надо смотреть и почему. На что обратить внимание, “подводные камни”.

Район

Выбор района очень важен для дальнейшей жизни. Подробнее о районе читайте тут.

Документы

Важно проверить юридическую чистоту квартиры.

Уточните, имеются ли в наличии все необходимые документы: Нота Симпле, прежде всего. Если есть другие, то запросите их.
Прочитайте, проверьте соответствуют ли имена собственников, отсутствуют ли долги, проверьте соответствие адреса фактическому.

Какие документы требуются и какие необходимо подписывать – читайте тут.

Собственники

Выясните, кто является собственником или собственниками, сколько им лет. Действительно ли хозяева указаны в документах. В случае, если не сам собственник продает квартиру, имеется ли у него соответствующая доверенность.
Почему это важно? Потому что в Испании часто бывает, что в реестре могут быть не указаны все собственники, (произошли какие-то изменения и т. п.) Очень часто об этом забывают и проблема всплывает только при оформлении продажи, а иногда и после неё.
Важно! Очень часто недвижимость выставляют на продажу, когда её хозяева уже очень пожилые. Чтобы избежать высокого налога на наследство, пенсионеры заранее заботятся о судьбе своей квартиры. Или дети отправляют родителей в дом престарелых, где за ними будет уход, а жилье продают.
Если хозяева пожилые, увеличивается риск их **смерти на любом этапе сделки**, что чревато серьезным затягиванием процесса, так как придется ждать, пока наследники вступят в свои права.

Кроме того, испанцы могут выставить жилье на продажу, а оформление, например, доверенности отложить на потом. В итоге, вы уже готовы подписывать Аррос, а у продавца еще нет необходимых документов на руках. *Кстати, в этом случае есть реальный шанс разорвать договор, если вы передумали покупать квартиру*.

Плесень и грибок

Многие квартиры в Испании, особенно старые (60-70-х гг. постройки и ранее) **заражены грибком или плесенью**. В теплый сезон они остаются внутри стен и не заметны или почти не заметны на поверхности, но когда становится влажно и холодно (особенно, если в доме нет отопления) проблема дает о себе знать, причем, её масштабы могут удивить. Плесень и грибок опасны тем, что попадают в легкие и сильно снижают иммунитет, они особенно вредны для детей.

Как определить что в квартире плесень или грибок? Внимательно осмотрите стены, есть ли отслоения штукатурки, изменение цвета стен в углах, под окнами и за шкафами. Особенно это актуально, если квартира находится на нижнем этаже. Стены, окрашенные в яркие или темные цвета, могут быть попыткой хозяев замаскировать проблему.

Алюминиевый цемент

В 60-70 гг. дома с целью экономии строились с применением технологии т.н. **“алюминиевого цемента“**. Много лет спустя выяснилось, что в процессе старения в таком доме сильно страдают перекрытия и часто требуется капитальный ремонт всего здания. Покупать квартиру в этом случае рискованно и возможно только после консультаций с юристом.

Важно! При покупке жилья лучше *не экономить и привлечь юриста или специалиста с целью проверки на различные “подводные камни”.*

Арендаторы или жильцы

В случае, если при просмотре складывается впечатление, что в квартире живут, лучше сразу об этом спросить хозяина или агента.

Проблема в том, что нередко продают дом с арендатором, потому что по условиям контракта **его сложно выселить.** Подобное жилье часто приобретают с целью инвестиций и покупателей устраивает такой вариант. Но покупка с арендатором – это рискованная затея. Почему?

- **Условия контакта.** Обязательно посмотрите контракт, в котором указаны условия выселения арендатора. Как правило, на это отводится 2-3 месяца, что следует учесть в своих планах.
- **Попытка избавиться от неплатёжеспособного арендатора.** Закон об оккупированном жилье был принят как раз с целью защиты арендаторов, которые столкнулись с трудностями оплаты. Выселить такого арендатора очень сложно. Вы рискуете погрязть с судах, а они в Испании могут длиться годами. Поэтому подумайте сто раз, прежде чем так сэкономить.

Если хозяин сам проживает в квартире, то по закону у него есть **3 месяца,** чтобы выехать после оформления сделки. Вам могут пообещать освободить жилплощадь через неделю или даже на следующий день, но если что-то помешает, вам придется ждать 3 месяца. Нередко сначала продают жилье и на полученные деньги покупают новое, что уже занимает минимум 1-2 месяца

Соседи

Уточните, кто соседи и есть ли среди них **незаконно проживающие (“оккупасы”)**. Если в доме появились такие лица, весьма вероятно, что их число будет расти. Добропорядочные испанцы стараются избавиться от подобного жилья и в дом вселяются те, с кем лучше не жить рядом, ведь от таких соседей будут сплошные неприятности: **шум по ночам, запахи, тараканы, клопы, кражи, наркотики**.

ЖКХ. Коммунидад

Узнайте, кто является президентом подъезда (выбранный глава товарищества собственников жилья –коммунидад), и уточните правила коммунидада.

Бойлер. Газовое или электрическое отопление

Дело в том, что обычно в квартиру проведена только холодная вода и дальше каждый собственник решает, как ему нагревать воду и какой вид отопления использовать. В итоге бывает так, что к квартире подведен газ, но используется электрический бойлер, потому что хозяева решили, что он проще в установке или экономичнее. При этом газ может применяться для плит.
Все очень индивидуально, но вот общие моменты на которые стоит обратить внимание:

- **газ в баллонах** (если в квартиру не проведен газ). Подумайте, стоит ли покупать жилье, если увидите внутри баллоны с газом, иначе идется заключать договор на доставку или самостоятельно поднимать тяжелые баллоны, особенно на верхний этаж.
- **разводка отопления по комнатам** с регулировкой (это большой плюс, но скорее редкость)
- **газовая плита** (газ дешевле использовать для плиты, чем электричество).

Подробнее – ЖКХ. Коммунидад

Кондиционер

Кондиционер будет большим подспорьем в жару, а часто и в холод, так как в Испании распространены **кондиционеры с нагревателем**. **Следует уточнить, есть ли режим нагрева у кондиционера**, ведь в недорогих моделях он не предусмотрен.

Электричество

Большим сюрпризом может стать **ограничение по электричеству на максимальную мощность в 1,5-2,5 кВт**. (особенно в старом фонде).
Лучше заранее уточнить этот момент и быть готовым к тому, что придется поочередно использовать электроприборы. **Чтобы увеличить лимит, необходимо поменять проводку и получить сертификат**.

Подробнее – ЖКХ. Коммунидад

Вид на улицу или во двор

Если квартира предлагается за цену ниже рыночной, вероятно, есть какой-то подвох. Квартиры продаются, в подавляющем большинстве, через агентства недвижимости, а **агентства знают среднюю цену района** и из чего она складывается. Одним из самых важных считается **наличие вида на улицу** [vida de calle – виста дэ кайе]. Вид на горы, море и вдаль, а также на спокойную зеленую улочку значительно поднимает цену, а вид на окна соседей, железную дорогу или оживленное шоссе – уменьшает.
Но намного больше снижает цену вид во **внутренний (сервисный) закрытый двор**. Недорогие квартиры как раз из этой категории. Справедливости ради стоит отметить, что внутренний двор может быть не только бетонным колодцем, но и ухоженным зеленым садом с бассейном.

Балкон, мезонин

Наличие **балкона** или **террасы** увеличивает цену, особенно если на нем есть место для вечерних посиделок и с него открывается хороший вид. Иногда можно пристроить балкон самому, если окно выходит не на улицу, а во двор.
Мезонин – это отгороженный участок, как правило, на нижнем этаже, который превращается в маленький дворик, за неимением балкона. Все по-разному относятся к мезонину, но попробуйте рассмотреть такие варианты.

Направление окон и окна на разные стороны света

Очень важно, куда выходят окна. С учетом погоды– жаркого лета и зимы, как правило, без центрального отопления – **это важный показатель.**
Если любите тепло, выбирайте, чтобы окна, особенно спальни и гостиной, смотрели на **юг или запад**, не терпите жару – на **север и восток**.
Помните, что если выбирать окна на **восток**, то утром будет жарко, а вечером – прохладно, если на **запад** – наоборот. Если все окна выходят на юг – будет жарко весь день, на север – наоборот, прохладно. Нужно учесть, что растущие близко к онам деревья дают сильную тень.

Стоит обратить внимание на то, что находится под окнами: оживленный перекресток, кафе, магазин или детская площадка могут стать источником постоянного шума. Следует знать, что мусорные баки также часто вывозят по ночам.

Горки и холмы

В Испании редко встречается ровная местность. Никто не любит ходить в гору, поэтому **квартиры в районе с сильными перепадами высот не котируются**. Ведь ходить в магазин или в метро будет не так просто, как и припарковать машину с сильным уклоном.

Жилье в горах и у моря

Климат в горах и у моря отличается. *Не любите жару и влажность – выбирайте горы, у моря – все наоборот, плюс частый ветер*. Температура в горах на

несколько градусов ниже, и зимой иногда выпадает снег. Подробнее о погоде в Исании читайте здесь.

Ремонт

В Испании услуги ремонта – одни из самых востребованных и популярных. **Нередко квартирам требуется серьезная рефома**. Помните, что на фото и в жизни квартиры заметно отличаются и, как правило, в жизни все значительно хуже. Лучше посетить квартиру лично, иначе ее внешний вид может разочаровать. Посмотрите все мелочи: *электропроводку, шланги и трубы, штукатурку, мебель* – ведь после покупки ремонт придется делать вам, а в Испании это дело непростое и дорогостоящее.
Важно! В Испании нельзя просто решиться и начать делать ремонт, **необходимо уведомить власти и получить разрешение**, предупредить объявлением соседей, иначе могут быть серьезные штрафы. Во время ремонта в квартире **запрещается жить** и часто не разрешается делать ремонт самостоятельно, так что приходится прибегать к услугам специальной организации.

Мебель и электроприборы

Мебель в квартире – это возможность сэкономить и переехать жить сразу после покупки. Если вам повезло и предыдущие хозяева собираются оставить мебель, уточните, что именно остается и **пропишите это в договоре**. Также поступите с бойлером и электроприборами (стиральной машиной, телевизором, плитой, холодильником).
Важно! Внимательно осмотрите мебель из дерева, так как в старой мебели могут поселиться жучки, и тогда от нее необходимо избавиться, чтобы сохранить остальную обстановку.

Мебель в Испании стоит довольно дорого, даже в комиссионных магазинах, дешевле всего ее можно купить через частные объявления, как правило, на условиях самовывоза.

Реальная площадь квартиры

Удивительно, но факт. Чаще всего площадь квартиры в объявлении отличается от реальной, почти всегда в большую сторону. Такое случается из-за того, что при постройке дома **площадью квартиры считают проектируемую площадь**, а построить могут меньше. Так что обязательно уточняйте реальную площадь (**она прописана в Nota Simple**) и осматривайте квартиру перед покупкой Подробнее о плане и обустройстве квартиры читайте тут.

Нижний этаж, подвал, последний этаж

Испанцы приспосабливают к жизни любые помещения, даже подвалы.

Подвал. Квартира находится в помещении либо без окон, либо с окнами на минимальной высоте, окна выходят во внутренний двор

Плюсы:

- цена
- не надо подниматься по лестнице
- большая площадь
- мезонин

Минусы:

- отсутствие окон
- плесень, грибок и насекомые
- может не быть сертификата о проживании

Нижние этажи. Квартира на нижнем этаже обычно с окнами и отдельным выходом на улицу.

плюсы:

- цена
- отдельный вход
- нет необходимости подниматься по лестнице
- никто не выпадет из окна
- мезонин

минусы:

- решетки на окнах
- плесень и грибок
- насекомые
- шум
- прохожие могут заглядывать в окна

Подробнее – испанские адреса и нумерация

Наличие лифта, верхние этажи, лестница

Наличие **лифта** – весомое преимущество, так как в большинстве домов лестницы узкие. Ни них и с велосипедом сложно пройти.
Важно! Если думаете, что наличие лифта предполагает грузовой лифт, вы разочаруетесь. Как правило, лифт будет пассажирским, не очень большим, да к тому же полуавтоматическим (двери снаружи необходимо открывать вручную). Поэтому, если выбираете квартиру выше 2 этажа, следует учесть, что лифт – это отлично. Но за удобство, конечно, придется платить.

Жители верхних этажей обычно сталкиваются с такими **проблемами**, как текущие крыши, птицы, жара. На верхних этажах также нередко устанавливают решётки.

Год постройки дома

Вы просто удивитесь тому, насколько старые дома продают в Испании, но основная масса квартир – 60-70 гг. Чем старше дом, тем больше у него может быть недостатков, тем вероятнее, что придется делать капитальный ремонт дома (фасада, подъезда) .

Банковская квартира

Если вы будете искать вариант по низу рынка, то, скорее всего, наткнетесь на банковскую квартиру. Это квартиры, которые достались банку от должника. В них отключают воду, газ, электричество и **подключить все это обратно сложнее**, чем при обычной сделке.
Учтите, что сделка по таким квартирам длится **1-2 месяца** и банк будет проверять чистоту ваших доходов.

Комиссия агентства

Уточняйте, включена ли в стоимость комиссия агентства недвижимости или нет, чтобы не стала неожиданностью необходимость заплатить **до 3 процентов от стоимости квартиры**. Иногда агентства взимают комиссию с продавцов, иногда с покупателей.

Франшиза **Technocasa** очень популярна в Испании и взимает с покупателя 3 процента от стоимости квартиры (*агентов Techocasa легко узнать – это молодые испанцы в деловых синих костюмах*).

Магазины, школа, детский сад

Уточните, есть ли поблизости магазины – супермаркеты, продуктовые. Что и в каких магазинах можно купить читайте тут.

Если в семье есть ребенок – насколько близко расположены детский сад, школа, площадки.