

*Покупатели думают, что сделка заканчивается ключами.
На самом деле там начинается самое дорогое.
Эти 8 правил — как не заплатить лишнего в первые 9 месяцев.*

ГАЙД ПОСЛЕ СДЕЛКИ · БЕСПЛАТНО

Что после ключей: 8 правил на 9 месяцев

Я не закрываю сделку — провожу клиента следующие 9 месяцев. Ключи — это старт процесса: приёмка, гарантии, дизайн, ремонт, меблировка, страховка, вычет. Эти 8 правил — что должно быть в плане, чтобы не потерять год и сотни тысяч.

8

ПРАВИЛ НА СЛЕДУЮЩИЕ
9 МЕСЯЦЕВ

| ПРИЁМКА КВАРТИРЫ — ДО ПОДПИСАНИЯ АКТА

01 Чек-лист приёмки на 200+ пунктов — от ровности стен до вентиляции. Без него подписание акта = принятие любых дефектов.

На приёмке проверяется: геометрия (ровность стен и пола ± 3 мм/м), окна и двери (открытие/закрытие, фурнитура, уплотнители), инженерия (вода под давлением, канализация, электричество всех розеток, вентиляция при включённой вытяжке), отделка (стыки, царапины, плитка), безопасность (домофон, замки, перила, остекление балкона).

Подписали акт без замечаний — все дефекты теперь за ваш счёт. Один пропущенный дефект кухонной вентиляции = 80–150 тыс. ₽ на исправление потом.

02 Сроки устранения недостатков — фиксируйте в акте 30–60 дней по ЗОЗПП. После — неустойка 1% в день.

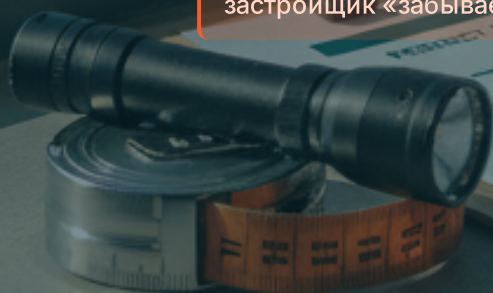
При обнаружении недостатков на приёмке составляется акт несоответствия. Срок устранения — по соглашению сторон, в акте обычно фиксируют 30–60 дней (по ЗОЗПП ст. 20 максимум 45 дней при отсутствии иного соглашения). Альтернатива: соразмерное уменьшение цены или возмещение расходов на самостоятельное устранение. При нарушении срока — неустойка 1% в день от стоимости работ (ЗОЗПП ст. 23).

Устные обещания «исправим — приезжайте через месяц» не работают. Только акт несоответствия с подписями обеих сторон и датой запускает счётчик 60 дней.

03 Замеры площади — порог перерасчёта определяется условиями вашего ДДУ (обычно 0,5–1 м²).

После приёмки делается итоговый обмер БТИ или кадастровым инженером. Порог расхождения, после которого пересчитывают цену, определяется условиями вашего ДДУ — обычно 0,5–1 м² или 0,5–2% площади. Читайте свой ДДУ — порог индивидуален. Ст. 5 ФЗ-214 разрешает такой механизм, но конкретный порог не устанавливает. На квартире 80 м² при цене 600 тыс. ₽/м² разница в 1,5 м² = 900 тыс. ₽.

Не сделали итоговый обмер в течение 30 дней — потеряли право на перерасчёт. Часто застройщик «забывает» инициировать процесс.



По ст. 7 ФЗ-214: на конструктив здания (несущие, фасад, кровля) и инженерные сети — 5 лет гарантии. На технологическое и инженерное оборудование — 3 года. Гарантия на отделку — по условиям ДДУ (застройщики указывают 1–3 года). Дефект, обнаруженный в течение гарантии, застройщик обязан устранить за свой счёт. Тишина под полом, трещины в стенах, протечки в санузле — типичные «зимние» дефекты, проявляющиеся через 1–2 года.

Документы по сдаче (акт + ДДУ + поэтажный план) храните 5 лет минимум. Без них гарантийная заявка не принимается.

ПОДРЯДЧИКИ И ЗАСЕЛЕНИЕ — ПЕРВЫЕ 9 МЕСЯЦЕВ

05 Ремонт сразу или после заселения — два разных сценария по бюджету и срокам.

Сразу после приёма (квартира пустая, инженерия видна): сроки 4-6 месяцев, бюджет 50-80 тыс $\text{₽}/\text{м}^2$ в бизнес-классе, минимум переездов. После заселения (с мебелью и проживанием): сроки 9-14 месяцев, бюджет +30-50% из-за защиты мебели и работы поэтапно, постоянные неудобства.

«Заедем сначала, потом не торопясь поремонтируем» — стандартный сценарий, в котором ремонт растягивается на 2 года и удорожается на половину.

06 Дизайн-проект до ремонта — экономит 20-40% бюджета и окупается на бюджетах от 3+ млн ₽ .

Дизайн-проект — это планировка, схемы электрики и сантехники, спецификации материалов, 3D-визуализации. Стоимость в Москве: 3-8 тыс $\text{₽}/\text{м}^2$ (240-640 тыс ₽ на 80-метровой квартире). Экономия — на ошибках подрядчиков (переделки), на лишнем материалах (точная смета), на конфликтах с подрядчиком (есть документ-эталон).

Ремонт «на словах с прорабом» — гарантированы переделки и спор «вы так не говорили». Каждая переделка стены — 80-200 тыс ₽ и 2-3 недели сроков.

07 Меблировка под жизнь vs под сдачу — разные цены, разные подходы, разная окупаемость.

Под жизнь: бюджет от 30 тыс $\text{₽}/\text{м}^2$ (массовая мебель) до 150+ тыс $\text{₽}/\text{м}^2$ (авторский интерьер), горизонт владения 5-15 лет, фокус на функциональность и любимые материалы. Под сдачу: бюджет 20-30 тыс $\text{₽}/\text{м}^2$ (нейтральная палитра, прочные материалы, ничего «авторского»), окупаемость через арендный поток 12-18 месяцев.

Поставили дорогую дизайнерскую мебель под сдачу — съедает рентабельность, арендатор не оценит и испортит. Поставили IKEA в квартиру для жизни — через год хочется всё поменять.

08 Страхование, регистрация, налоги — что сделать в первые 30 дней после ключей.

(1) Зарегистрировать право собственности в Росреестре (если не сделано до приёма) — без этого нельзя продать, подарить, заложить. (2) Оформить страховку квартиры с покрытием отделки и гражданской ответственности перед соседями (затопление — типовой риск первого года). (3) Подать заявление на имущественный налоговый вычет: до 260 тыс ₽ с покупки (13% от 2 млн ₽) + до 390 тыс ₽ с ипотечных процентов (13% от 3 млн ₽). Ст. 220 НК РФ. Точная сумма зависит от вашей ставки НДФЛ.

Не оформили страховку первые 90 дней — затопили соседей — счёт 500 тыс - 2 млн ₽ из своего кармана. Не подали вычет в течение 3 лет — потеряли его.

СЕТЬ ПРОВЕРЕННЫХ ПОДРЯДЧИКОВ

Назовите ЖК и месяц ключей — пришлю контакты под ваш этап.

Кодовое слово в Telegram + ЖК и месяц ключей. Отправлю контакты подрядчиков: приёмка, дизайн, ремонт, меблировка, страховка. По 2-3 на выбор на каждом этапе. Все работали с моими клиентами в бизнес-классе Москвы. От моего имени — скидки на работы.

СДЕЛКА

TELEGRAM @IVAN_SUNSIDE
ЗВОНОК / SMS +7 (925) 078-80-90

Иван Гладышев

НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ · БИЗНЕС-КЛАСС · КОММЕРЦИЯ КЛАССА А

ИЗ ТОЙ ЖЕ СЕРИИ:

РЭД (red flags при выборе ЖК) · **СПИСОК** (12 вопросов застройщику)

Канал @V_PRIZME_MOSCOW — ежедневный разбор рынка коммерции и бизнес-класса Москвы. **подписаться**