



# Покупайте дом в полнолуние

АВТОР: Андрей КОКОРЕВ, сотрудник агентства недвижимости «Константа-Глобал», член Союза писателей России

**Интрига пьесы «Комиссионер», которая шла на сцене в конце XIX века, закручивалась вокруг приобретения, говоря современным языком, элитного дома. Покупатель из аристократов доверил устройство сделки комиссионеру – так тогда называли риэлторов.**

**К**упец Скаредов (еще одно действующее лицо) утверждал, что недвижимость несложно купить и без посредников: «Ровно никакой мудрости в этом не предвидится: узнал приход, узнал расход, прошелся с архитектором по дому, да через него ж и все постройки перед хозяином забрал — ну и пожалуйста к нотариусу за совершением купчей, а либо деньги задаточные ему на стол положил».

Журнал «Домовладелец», рассматривая эту тему чисто практически, предупреждал о возможных проблемах: «Другое дело — покупка уже выстроенного дома для неспециалиста, рискующего приобрести совсем не то,

на что он рассчитывал, и через это потерять и капитал, и ожидаемый на затраченную сумму доход. Очень многие в подобных случаях, то есть при неудачной покупке готового дома, виноваты сами, так как из-за ничтожной экономии не обращаются к специалисту для надлежащего осмотра и оценки сооружения».

Тем, кто все же решил действовать на свой страх и риск, архитектор В.С. Долотов дал несколько советов по осмотру будущей собственности. Для начала следовало обратить внимание на состояние фасада: на стенах не должно было быть трещин и пятен от сырости, а у окон — отваливающихся





ся карнизов, сандриков и наличников. Просто было проверить водосточные трубы и железные покрытия поясков, карнизов и выступных деталей: не проржавели ли насквозь под слоем свежей краски. Попутно с осмотром фасада стоило проинспектировать подсобные строения и приспособления во дворе дома: выгребы от ватерклозетов, мусорные и навозные ямы. Правда, для этого нужно было иметь под рукой руководства, изданные строительным отделением городской управы.

«Входя с улицы на парадную лестницу, — предупреждал В.С. Долотов, — следует обращать внимание на достаточное число окон для освещения и правильную разбивку маршей, чтобы по возможности они не были длинными и содержали одинаковое число ступеней, с ровными, без приступок, площадками и особенно без забежных или косых ступеней».

На черной лестнице надо было убедиться, что строители не схалтурили: «Во многих домах из экономии <...> под каменные ступени недостаточной толщины кладут деревянные подкладки, замазывая с лица под цвет плиты

известковым раствором, что указывает на возможность разрушения лестницы при пожарном случае».

Черным ходом попадали на чердак, чтобы удостовериться: кроме слуховых окон из чердаков имеются особые удобные выходы на крышу. Оказавшись на ней, требовалось проверить, в полной ли исправности железное покрытие, брандмауэры, колпаки на дымовых трубах, надлежало ли они окрашены.

Узнать, вовремя ли красили крышу или она проржавела насквозь, было довольно просто. «Для осмотра крыши необходимо выбрать солнечный день, — рекомендовал архитектор, — <...> для чего, поднявшись по одной из черных лестниц на чердак под крышу, в особо темных местах внимательно разглядывать: не имеют ли железные листы чересчур много мелких, в диаметр толстой иглы, сквозных просвечивающих дырочек, что доказывает запущенное состояние крыши». То же самое можно было проделать в светлую лунную ночь. А если в компании с дамой сердца, то подготовка к покупке дома приобретала романтический оттенок. ■

**«Очень многие в подобных случаях, то есть при неудачной покупке готового дома, виноваты сами, так как из-за ничтожной экономии не обращаются к специалисту для надлежащего осмотра и оценки сооружения»**



АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ

КОНСТАНТА-ГЛОБАЛ

+7 (495) 937-75-74  
+7 (495) 937-75-65  
+7 (495) 797-57-56  
[www.cgl.ru](http://www.cgl.ru)