



**10 ШАГОВ ОТ СЪЕМНОЙ
КВАРТИРЫ ДО
СОБСТВЕННОЙ ЗА 1 ГОД**

ФЕДОР СОЛЯНОВ

WARNING!

КОМУ ТОЧНО НЕ НАДО ЧИТАТЬ ЭТУ КНИГУ

1. Если Вы рассчитываете, ничего не меняя в своей жизни, получить результат.
2. Если Вы не готовы к сложностям. Будет просто, но не легко.
3. Если Вы, считаете, что Вы и так все знаете.

ОГЛАВЛЕНИЕ

• Об авторе.....	3
• Первый шаг на пути к своей квартире, способный за десять минут изменить всю вашу жизнь.....	5
• Штопаем дырки в ваших карманах. Как иметь больше денег при прежней зарплате.....	10
• Главный секрет кредитной карты, который никогда вам не раскроют в банке.....	14
• Как затянуть пояс и при этом не протянуть ноги.....	18
• Источники увеличения доходов, о которых вы и не догадывались.....	22
• Как легким движением руки цифры превращаются в деньги.....	26
• Пусть деньги делают деньги, пока вы отдыхаете.....	29
• Ежемесячные действия, которые определяют успех.....	31
• Как не купить одну квартиру по цене двух. Фатальные ошибки новичка.....	35
• Долгожданная победа. Как не превратить праздник в трагедию.....	39
• История успеха одного моего друга, который купил квартиру в Москве за один год.....	41



ОБ АВТОРЕ

Меня зовут Федор Солянов. Я предприниматель, инвестор и эксперт по личным финансам.

Вот несколько фактов из моей биографии, которыми я горжусь:

1. За время работы на работе увеличил уровень оплаты в 10 раз.
2. Создал с нуля интернет-магазин и вывел его на оборот свыше 2 миллионов рублей в месяц.
3. В настоящее время владею бизнесом по созданию и продаже программного обеспечения.

Что касается темы книги. На данный момент я владею двумя квартирами в Москве, одну из которых сдаю.

Первые жильцы переехали в свою квартиру через 2 года, после того, как начали у меня снимать. Я с ними проводил ежемесячные консультации. Тогда только возникла идея разработать эту методику.

Сейчас я сдал квартиру трем подругам, и уже одна из них купила строящееся жилье. Разумеется, это произошло не без моей помощи.

Кроме этого, я помог своему другу, который снимал квартиру, за 1 год собрать деньги и купить свою квартиру.

И я создал этот обучающий курс, чтобы не только мое окружение, но и другие люди смогли изменить свою жизнь к лучшему - перестать снимать и купить свою квартиру.

Мои профили в социальных сетях

В контакте - <http://vk.com/id52673813>

Facebook - <https://www.facebook.com/fsolyanov>

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



1

ПЕРВЫЙ ШАГ НА ПУТИ К СВОЕЙ КВАРТИРЕ, СПОСОБНЫЙ ЗА ДЕСЯТЬ МИНУТ ИЗМЕНИТЬ ВСЮ ВАШУ ЖИЗНЬ.

В этой главе мы поговорим о том, что будет в этом курсе, для кого он предназначен и также я расскажу, стоит ли отказываться от съемной квартиры и покупать собственную. Ну и немного поговорим про деньги.

О чем этот курс? В первую очередь он будет затрагивать в основном финансовую сторону покупки квартиры. То есть, как нужно управлять деньгами, чтобы купить собственную квартиру. И речь скорее пойдет об оптимизации расходов, о сокращении расходов, чем о каком-то серьезном увеличении доходов.

Понятно, что квартиру можно купить двумя способам, либо сильно увеличив свой доход и быстро ее купить, либо при существующих доходах сократить расходы и

также выделить средства на покупку. Мы пойдем по второму пути в рамках данной книги.

Наша основная цель - это купить квартиру за один год. Я буду рассматривать среднюю зарплату на конкретном примере моего друга. Я не буду разглашать его имя, назовем его Игорь, Это имя вымышленное, но друг реальный. Как мы с ним решили вопрос покупки квартиры для него, исходя из средней зарплаты. У него зарплата была 60 тысяч рублей, он жил в Москве. И сейчас он счастливый обладатель однокомнатной квартиры.

Почему стоит отказаться от аренды. Как вы думаете, за что вы платите, когда снимаете жилье? Кто-то скажет, что за услугу. То есть я живу и поэтому я плачу за это. Кто-то скажет, что я плачу, потому что не могу купить свою квартиру. Ну, а в какой-то степени, когда мы платим за аренду, мы спускаем деньги на ветер. Потому что право собственности на эту квартиру к нам не переходит.

Почему это плохо? Потому что вы трудитесь, зарабатываете деньги и тут же их выкидываете в мусорное ведро. Сколько времени не пройдет, вы не сможете вернуть эти деньги, вы не получите ничего за это, вы просто их выкинете. Когда хозяин квартиры захочет, он сможет вас выселить. Почему я считаю, что ипотека лучше, чем жизнь в таком режиме. Кто-то скажет, вот ипотека, на огромный срок брать такой долг, такую тяжесть на себя, на 15-20 лет миллионы в долг и обязательство выплачивать с каждой зарплатой.

Давайте посмотрим с другой стороны. А сейчас вы не обязаны выплачивать за аренду? Вот для того, чтобы жить в этой квартире, вы не обязаны платить? В любом случае вы платите. Самое худшее, что может случиться с ипотекой, это то, что у вас заберут квартиру, купленную в ипотеку.

А оплачивая за аренду, у вас ее заберут в любом случае. То есть она в принципе не ваша, а платите вы такие же платежи. Поэтому я считаю, что ипотека лучше. Потому что право собственности на квартиру постепенно переходит к вам, даже пусть за долгий срок. Хотя есть инструменты, как можно ускорить этот процесс.

Для того, чтобы понять, нужна ли вам покупка квартиры, либо вам можно просто продолжать ее снимать, мы можем провести простой расчет. Я предлагаю задуматься над тем, сколько вы хотите жить в квартире, сколько по времени. Причем не конкретно в этой квартире, а вообще, сколько вы хотите жить. Потому

что, если вы подумаете, что я в этой квартире проживу три года, потом перееду в другую, вы, во-первых также можете и собственное жилье поменять, а во вторых можно даже более тонкие инструменты применить.

Например, сдать собственное жилье и снять другое. Есть и такие схемы переезда, если у вас есть своя квартира. Итак, сколько вы хотите жить в квартире. Кто-то скажет, ну наверно всю жизнь. А вы не планируете передать ее по наследству? Детям оставить? Даже, допустим, если вы будете жить там, в течение жизни.

Давайте посмотрим, сколько это может составлять. Средняя продолжительность жизни человека, можно узнать в любой страховой компании по страхованию жизни, она недолгая в России. Для мужчин это, по-моему, что-то около 60 лет. Можно уточнить. Я вообще надеюсь прожить дольше.

Предположим, 60 лет средняя продолжительность жизни. Моему другу сейчас 30 лет. То есть я буду на примере своего друга рассчитывать. Значит из 60 лет вычитаем 30 и получаем 30. То есть 30 лет он собирается жить в своей квартире. Умножим это на 12, чтобы получить количество месяцев, сколько он будет платить за аренду, и умножим это на его арендные платежи. Сейчас он живет в своей квартире, а раньше он платил 28 тысяч в месяц за однокомнатную квартиру. Мы получаем сумму десять миллионов восемьдесят тысяч рублей. Вот эти деньги он выплатит за всю свою жизнь за эту квартиру, за то, чтобы жить в квартире.

Как вы думаете, стоит ли однокомнатная квартира в Москве таких денег? Скажу, что мы, когда подбирали ему варианты, исходили из покупки квартиры за четыре миллиона. Четыре миллиона и сто тысяч получилось. Та квартира, которую он снимал, она стоила, где-то миллионов пять.

То есть здесь явно уже больше чем в два раза дороже он выплачивает деньги. Как вы думаете, в течение жизни стоимость аренды вырастет у него? Я думаю, что выросла бы, и скорее всего он заплатил бы больше. А при перспективе оставить эту квартиру еще и детям, то совсем неразумная сумма получится.

Поэтому я считаю, что купить квартиру и зафиксировать цену на нее очень разумно. Если же вы хотите жить год-два и потом переехать в Америку, в Европу и куда-то еще, то, возможно, вам нет смысла покупать квартиру и вас вполне может устраивать аренда.

Итак, переходим дальше. Что же такое деньги? Кто-то скажет, что деньги - это мера труда. Это очень старое представление. Да, действительно, деньги вводились изначально как мера труда для того, чтобы можно было обменивать товары и отходить от натурального обмена.

Сейчас с вводом новых инструментов, с вводом кредитов, акций и других сложных вещей, деньги стали более сложным инструментом, чем были раньше. Чем грозит представление, что деньги это мера труда? Вы никогда не сможете разбогатеть, если так думаете. Вы будете очень много работать и очень мало зарабатывать.

Дело в том, что человеку на работе платят настолько мало, насколько это возможно. В условиях рыночной экономики предприниматели платят работникам так мало, чтобы он только не уходил с работы. Поэтому вы будете затрачивать огромное количество времени, чтобы пытаться заработать больше и будете зарабатывать не настолько много, насколько могли бы.

Деньги могут сами работать на вас. Да, это возможно. Как это работает? Вы можете увидеть, как люди платят за то, ... собственно вы сами арендуете квартиру и платите за то, что у вас сейчас не хватает денег на эту квартиру. Вы сами можете так сейчас поступать. Кто-то ведь купил... У него есть деньги, он купил квартиру и сдает ее вам. Мало того, что вы платите, а у этого человека собственность остается, а вы платите только за то, что у вас не хватает денег. Так еще его квартира дорожает и арендные платежи увеличиваются. Таким образом, деньги работают не на вас, а на того человека, который их вложил. И вам лучше перейти на сторону того человека, для того, чтобы разбогатеть.

Мне очень нравится определение Роберта Кийосаки на эту тему, деньги - это идея. То есть это не что-то материальное, что-то, что можно как-то сохранить. Сохранить деньги очень сложно. Они в любом случае будут поедаться инфляцией, то есть как просто бумажки под подушкой, они будут поедаться.

Их ценность будет уменьшаться со временем. С ними надо уметь работать, с ними надо уметь обращаться. Фактически, деньги это идея, и надо уметь вырабатывать в себе правильный взгляд на деньги для того, чтобы становиться богаче. Надеюсь, я заронил некую долю сомнения в ваши размышления о деньгах.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



2

ШТОПАЕМ ДЫРКИ В ВАШИХ КАРМАНАХ. КАК ИМЕТЬ БОЛЬШЕ ДЕНЕГ ПРИ ПРЕЖНЕЙ ЗАРПЛАТЕ.

Итак, с чего мы начнем. С этого дня я предлагаю вам ежедневно каждый вечер записывать все расходы и доходы, которые были у вас за этот день. То есть вам нужно контролировать свои расходы, на что вы тратите. Нужно понимать, как вы зарабатываете эти деньги. Это очень важный навык.

В принципе достаточно проводить эту процедуру в течение месяца, потому что она занимает довольно много времени, и за месяц, как правило, вырабатывается понимание, куда вы тратите деньги, как их не тратить на лишние расходы. Но в рамках данного курса мы будем это делать весь год.

Как мы будем это записывать. Предлагаю использовать специальную компьютерную программу, которая для этого предназначена. Лучшего всего, с

моей точки зрения, подходит «Домашняя бухгалтерия». Она платная, стоит порядка 500 рублей. Либо, если вы не хотите тратить деньги, это программа «EasyMoney», это программа моего производства, ее можно скачать с моего сайта <http://www.easyprograms.com/ru/>

И вы также можете просто прогуглить и найти ту программу, которая вам больше подходит и которая вам больше нравится. Как вариант, можно искать «Учет личных финансов» или «Домашняя бухгалтерия» или что-то в этом роде и, как правило, там выдается огромное количество программ. Есть и онлайн программы на сайтах, либо те, которые ставятся под Windows, под Mac, кому что нравится.

В этой программе мы будем записывать все наши расходы. Точность не нужно до копеек писать, точность достаточно для России до десяти рублей, для Америки, я думаю, доллар. Для какой-то другой страны, смотрите, какие деньги вы уже не считаете.

В первую очередь записываем доходы. Отдельно постоянные, отдельно разовые. Постоянные, которые мы получаем каждый месяц, разовые - это раз заплатили и скорее всего второго такого не будет. Для чего нужно разделять эти доходы. Вам нужно будет понимать, какой постоянный ежемесячный доход, чтобы проводить планирование. В доходах также нужно записывать источники этих доходов: откуда вы их получили.

Расходы разбиваем по типам. Не нужно мельчить, достаточно понимать, на что этот расход. Не нужно записывать - это была гречка, то мука, достаточно написать «расходы на еду» можно разделить на ту, которая домашняя, и, скажем, в ресторанах или в кафе. Для того, чтобы можно было понять, какой расход можно сократить.

У вас могут быть такие типы расходов, как:

- аренда
- коммунальные расходы
- на связь
- на транспорт
- на еду
- на одежду
- развлечения
- долгосрочные покупки
- на иждивенцев - на детей, на бабушку, каких-то родственников, если вы их содержите

Далее контролируем сбережения. Это не обязательно ежедневно записывать. Достаточно записать, сколько у вас есть сбережений и следить за тем, чтобы эта сумма была актуальна:

- какой у вас долг
- должны ли вы кому-то
- должен ли вам кто-то
- есть ли у вас кредит
- есть ли накопления какие-то
- открыт счет в банке с какой-то суммой

Просто вам нужно занести это в программу и знать, сколько у вас есть денег на данный момент. Если накопления в разных валютах, то, соответственно, нужно привести их все к одной, то есть нужно понимать в одной валюте.

И еще одно правило вводим: с собой, когда мы куда-то идем, желательно иметь наличных денег ровно столько, сколько нужно, чтобы прожить этот день. Не иметь

лишних денег с собой. То есть можно иметь какой-то запас, если вы едете, например, на машине или может быть вам потребуется поехать где-то, или непреднамеренные траты какие-то, но они не должны быть большими, и эти деньги должны лежать отдельно.

Лучше не в кошельке, а, например, в паспорт их положить. То есть это деньги на всякий случай, запас. У меня, как правило, лежит тысяча отдельно в паспорте. В кошельке у меня ровно столько, сколько мне нужно на проезд, на еду. Ничего лишнего в кошельке у меня нет.

Если вы хотите добиться цели покупки квартиры, вам нужно отложить все лишние расходы, все долгосрочные покупки. Это может быть, например, мебель, принтер, компьютерная техника, бытовая техника. Что-то такое большое, что стоит денег, но вы как-то жили без этого до сих пор и сможете прожить год.

Если вы не можете прожить без этого год, то нужно купить. Но если вы жили до сих пор без этого, то покупать не нужно, нужно отложить на год для того, чтобы ваша цель покупки квартиры сбылась. Как вариант, покупка машины, может быть, тоже откладываем на год, рождение детей. Если уже отложить нельзя, то понятно. Рождение детей, имеется в виду, планирование детей - отложить на год.

Никому не давать в долг в этот период. Не покупать подарков каких-то дорогостоящих. Имеется в виду стараться экономить на этом. Если вы думаете, что человек обидится, объясните ему, что у вас сложная задача, вы копите на квартиру и поэтому вы не можете потратить на подарок столько, насколько вы цените этого человека. Подарите открытку, что-то такое, как знак внимания, но не тратьте много денег на подарки.

Отмените все прогулки по магазинам. Даже если вы не покупаете, лучше не ходить туда. Нам не стоит в этот период желать что-то купить. Потому что у вас будет риск потратить деньги, что нам не нужно.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



3

ГЛАВНЫЙ СЕКРЕТ КРЕДИТНОЙ КАРТЫ, КОТОРЫЙ НИКОГДА ВАМ НЕ РАСКРОЮТ В БАНКЕ.

Следующее, что мы сделаем для того, чтобы перейти к собственной квартире, это заведем себе кредитную карту. А лучше сделать 2 или 3 кредитные карты в разных банках. Но не простые кредитные карты.

Во-первых, для чего они нам нужны. Кредитные карты будут нам составлять подушку безопасности. Как правило, люди используют свои деньги, свои сбережения в качестве подушки безопасности, либо на счете их хранят, под подушкой или под матрасом. Нам лучше использовать в этом качестве кредитную карту. Потому что все сбережения свои мы будем откладывать на счета на квартиру и снимать их оттуда будет сложнее. У этих карт обязательно должен быть беспроцентный период не менее 50 дней, 100 или 200 дней, за которые банк

не берет с нас процент. Вы сняли какие то деньги в кредит, ушли в минус по карте, а 50 дней банк процент не берет.

Как работают эти карты? Если банк вам говорит, что у этой карты беспроцентный период 50 дней, это значит что на самом деле этот период от 20 то 50 дней. У каждой карты есть день выпуска, то есть тот день, когда ее выпустили. Например, вы пришли в банк в начале месяца и у вашей карты день выпуска 1 июля, это означает, что первого числа каждого месяца, по этой карте подбивается баланс и если он отрицательный у вас остается 20 дней на погашение этой задолженности. Вот эти 20 дней плюс то, что до этого у вас было 30 дней на то чтобы тратить, банк считает как 50 дней. Но если у вас карта выпущена 1 июля, а вы деньги сняли 29 июля, то реально у вас будет 21 день на погашение этого кредита. То есть, здесь нужно быть аккуратным.

Почему нужно выпускать именно 2-3 карты в разных банках? Их нужно выпустить в разные дни, для того чтобы оптимизировать беспроцентный период. Например, одна карта у вас может быть выпущена 1 июля, вторая карта 15 июля и третья, где-нибудь, 22 июля. В этом случае вы будете выбирать, по какой карте вы будете использовать кредит, чтобы у вас оставался максимальный период беспроцентного погашения этого кредита.

Ну этим можно, конечно, не заморачиваться, если у вас карта 100 или 200 дней беспроцентного периода. Это довольно-таки много времени на погашение. Второе, по этим картам, как правило, невозможно снять наличные без процентов. То есть, за снятие наличных с вас будут брать сразу же какой-то процент, скорее всего беспроцентный период вообще не будет работать. За каждый день вы будете платить проценты, и, возможно, даже возьмут какую-то комиссию за снятие, то есть, очень невыгодно снимать наличные с них.

Тем не менее, снимать наличные с них можно. Только более хитрым способом. Как это делается? Для того, чтобы сделать это, вам понадобится друг или подруга или кто-то еще, кто планирует большие покупки какие-то сделать в магазине, который принимает пластиковые карты к оплате.

Например, какой-то друг решил купить себе холодильник, а вам нужны деньги наличные в беспроцентный кредит. Вы договариваетесь с этим другом о том, что наличность за холодильник он дает вам, а оплату проводите вы по карте. И таким образом у вас будет такая беспроцентная наличность, беспроцентный кредит. И

вот эти деньги можно использовать для погашения кредитов, которые вы раньше взяли и у вас идут проценты по ним, для того, чтобы сэкономить на процентах.

Какие еще есть варианты использования этих карт? Если вы решили сменить работу и вы понимаете, что месяц-два вы будете искать работу. Например, в вашем городе сложно найти работу. В этом случае вы можете питаться и оплачивать все расходы с этой карты. То есть, как-то поддерживать свою жизнь. После того, как вы устраиваетесь на работу, вы гасите задолженность по этой карте и, соответственно, не попадаете на процент. Такой вариант тоже возможен. Это как подушка безопасности.

Как выбрать такую кредитную карту? Надежность банка для нас не имеет никакого значения. Потому что мы берем деньги у банка. Не он нам должен, а мы ему должны. Поэтому, если банк обанкротится, нам же лучше. Но, как правило, только топовые банки выдают такие хорошие кредитные карты, у которых есть большой беспроцентный период. В этом смысле, рассчитывать на банкротство банка нет смысла.

Обязательно должен быть беспроцентный период - лучше сто дней, бывает двести дней. Альфа Банк - Альфа Карта на сто дней. Банк Авангард - карта на двести дней. Можно погуглить, в принципе, такие карты не трудно найти. В разных городах может быть какие-то свои предложения. Но, если вы не можете найти карту на сто беспроцентных дней, минимальный срок не менее 50 беспроцентных дней.

Кредитные карты, как правило, стоят денег. То есть обслуживание за год может быть от 500 до 1000 рублей. Иногда они бывают бесплатные или бесплатные на первый год (например, Тинькофф). Нам желательно бесплатную карту на этот год. То есть, чтобы годовое обслуживание не стоило нам денег.

Если бесплатную не получается взять, если нет такого предложения, можно взять карту с кэшбэком (возвратом денег). То есть, у некоторых карт бывает функция возврата денег при покупке товаров по ней. Вы что-то покупаете по карте и один-два процента от суммы покупки вам возвращаются на карту. Это тоже хороший вариант, потому что мы картой будем довольно активно пользоваться, и стоимость обслуживания карты будет нивелироваться за счет этого процента.

Обычно кредитные карты имеют комиссию за снятие наличных в кредит и в этом случае беспроцентный период также не работает. И желательно процент по кредиту небольшой, но, как правило, у этих карт от 20 до 30 процентов в год. Это не самый важный пункт, но, чем меньше процент, тем лучше. В том случае, если вдруг у нас не получится вовремя погасить кредит и мы попадем на процент.

Как мы будем использовать эти карты. В случае, если у вас возникают непредвиденные расходы. В течение этого года все деньги вы будете откладывать на специальный счет, то есть вы будете планировать свои расходы очень жестко и, если возникает непредвиденное, у вас просто не будет денег, чтобы оплатить. Снимать деньги с депозита будет накладно. Вот в этом случае мы будем использовать кредитную карту. И со следующей зарплатой будем кредит гасить.

Также мы будем ее использовать, если пришлось менять место работы. То есть, когда меняем место работы, у нас заработка нет, нам надо на что-то жить и для того, чтобы не снимать деньги с депозитов, мы будем питаться на эту карточку. После того, как мы найдем новое место работы, соответственно, погасим все эти кредиты. Желательно не попасть, конечно, на проценты.

Карту я также рекомендую использовать для безопасности. Для того, чтобы не носить наличные с собой, чтобы в кошельке не было наличных, которые можно украсть, или вас могут ограбить, забрать кошелек. С кредитной карты деньги снять гораздо сложнее. Но при этом не нужно записывать пин-код от карты на бумажке и носить вместе с этой кредитной картой.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



4

КАК ЗАТЯНУТЬ ПОЯС И ПРИ ЭТОМ НЕ ПРОТЯНУТЬ НОГИ.

В этой главе мы будем говорить о том, как сократить расходы. Как сделать так, чтобы мы смогли откладывать какие-то деньги. Итак, вы уже контролируете свои расходы, записываете их в специальную программу, записываете также доходы и видите, сколько у вас остается или не остается после затрат. Сейчас наша задача максимально увеличить ту сумму, которая у вас будет оставаться после всех расходов.

Расходы на аренду. Если у вас есть такая строчка в расходах, как ее можно сократить. А я буду рассматривать на примере моего друга. Мы решили, что будем называть его Игорь. У Игоря была такая ситуация, он ежемесячно тратил 28 тысяч на аренду однокомнатной квартиры. При этом он жил там один.

С отношениями у него было попеременно, то были отношения, то нет. И на момент, когда решил собрать деньги на квартиру, у него отношений не было. Поэтому ему было легко. У него был друг, который снимал комнату, с которым они смогли договориться и стали снимать одну комнату на двоих. Таким образом, он сократил расходы на аренду. У него получилось сократить расходы с 28 до 10 тысяч в месяц. Это довольно большая сумма.

Также можно использовать другие способы. Вообще можно съехаться с друзьями. У меня знакомая подруга съехала с двумя девушками, они втроем снимали двушку и платили по 15 тысяч. Можно попытаться снимать комнату на двоих. Комната на двоих тоже будет сильно сокращать расходы.

А также можно съезжаться, если у вас есть отношения, то жить в одной квартире. Можно переехать к родителям. Сказать родителям, что у вас сложная ситуация, сложную задачу решаете, вам нужно купить собственное жилье, чтобы не арендовать. Можно пожить с родителями в течение года. Как правило, родители не против.

Сложнее убедить родственников каких-то - дядь, тетя, тестей, свекров. Но тоже это возможно. В общем, переехать к каким-то родственникам. В этом случае расходы за аренду они вообще равны нулю. Есть также вариант переехать в более дешевую квартиру или комнату. Например, если вы до этого снимали в Москве, переехать в Подмоскowie. Да, вы будете больше тратить на транспорт, у вас будут проблемы с транспортом, но вы будете сильно меньше тратить на аренду и это большой плюс. В течение года можно пережить транспортную проблему, если цель купить квартиру для вас действительно серьезная цель.

Есть также немного жесткие способы экономить на аренде. Например, у меня был друг, который жил на работе. Он привез туда раскладушку и прямо в офисе раскладывал ее на ночь, и там жил. Не знаю, где он мылся, возможно, ходил в баню. Но это, по-моему, совсем жесткий способ. Но, если кому-то он подходит, то тоже как вариант. Он жил на работе в Москве, но при этом на выходные уезжал к родителям. У них был дом в деревне в Тверской области. Тоже как вариант. Здесь самое важное, сократить расходы на аренду, потому что это, как правило, самая большая часть ваших расходов.

Еще нужно сократить расходы на еду. Что здесь имеется в виду. Если вы покупаете полуфабрикаты или готовую еду, например, пиццу заказываете на дом или еще

что-то подобное. Во-первых, это не очень полезно, во-вторых лучше готовить еду самостоятельно. Это гораздо дешевле. Пицца, обычно дороже, чем самостоятельно приготовленная еда. Соответственно нужно прокачать в себе навык готовить еду самостоятельно, если вы до сих пор этого не делаете. В этом случае еду покупайте в Пятерочке, там довольно дешевые цены, это дискаунтер. И готовим дома супы и так далее.

Также обстоят дела с едой на работе. Если вы питаетесь на работе в каких-то кафе или в ресторанах тратите деньги, то лучше брать с собой приготовленную дома еду в термосе. Это будет дешевле. В том случае, если работодатель не оплачивает еду.

Одежду покупать только при острой необходимости в период этого года, пока вы копите на квартиру. И по возможности экономить на этом. То есть, это дискаунтер, это какая-то дешевая одежда. Вам важно сократить этот расход. Сократить потребление услуг связи, sms-ки, если вы любите писать желательнее сократить, коммунальные услуги - снизить расход электричества и воды, то есть напрасно не расходовать лишнее.

Если у вас есть машина, ее нужно продать, конечно, если вы на ней не зарабатываете. Если вы можете без нее прожить, то машина, в случае, если у вас не хватает денег, чтобы откладывать на квартиру - большая проблема. Потому что налоги, периодически могут быть выплаты в виде штрафов, расходы на обслуживание, вы регулярно тратите на бензин, и можете покупать какие-то аксессуары к ней. В общем, самый лучший способ на это время избавиться от машины.

Если вы не готовы от нее избавиться, это ваш выбор, надо экономить на чем-то другом. Но я рекомендую продать машину. Игорь послушал мой совет. У него была Хенде Аксент. Примерная остаточная стоимость была 150 тысяч рублей. Она была не новая и когда он ее продал, он перестал ежемесячно тратить на машину 7000 рублей. Это довольно большая сумма, которая помогла ему быстрее купить квартиру. Плюс он получил стартовые 150 000 рублей для первого взноса, когда продал машину.

Отказываемся от развлечений. Если вы любитель поиграть в платные игры, посещать рулетку, игровые клубы, делать ставки, то нужно отказаться от этого, Отказаться от клубов, от походов в кино, от различных увеселений. На один год, думаю, может любой отказаться.

Если вас друзья приглашают в клуб, говорите, у меня сейчас очень сложная задача, я покупаю квартиру, поэтому не могу с вами пойти в клуб, я экономлю деньги. Отказаться от ресторанов и расходов на вечеринки, праздники, которые вы, может быть, любили устраивать с друзьями. Как правило, это большие расходы. Отказаться от сигарет и алкогольных напитков. Кроме того, что это трата денег, это еще и портит вам здоровье. Поэтому я рекомендую от этого всего отказаться.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



5

ИСТОЧНИКИ УВЕЛИЧЕНИЯ ДОХОДОВ, О КОТОРЫХ ВЫ И НЕ ДОГАДЫВАЛИСЬ.

Итак, в первую очередь поговорим о работе. Если вы работаете на работе на одном месте уже больше года, то, скорее всего, вам нужно сменить это место работы. Это моя рекомендация, не требование. Если это место работы вам очень нравится и вам хорошо платят, возможно, и не нужно. Но в любом случае исследование провести стоит.

Для начала вам нужно найти работу с большим доходом. И возможно с большим количеством бонусов. То есть, рассматриваем предложения на сайтах как job.ru, HeadHunter, или какой-то другой сайт есть в вашем городе, или газета выходит тематическая. Ищем работу с большей зарплатой. Нас сейчас интересуют в

основном деньги. Обязательно найти несколько вариантов, не останавливаться на одном, минимум три варианта. Чем больше, тем лучше, пять-семь.

Если вы нашли, где действительно платят больше, то вам нужно пройти как можно больше собеседований, набрать опыт собеседований. Сначала идем на те собеседования, где платят не так много денег, дальше с опытом, уже идете в более вкусные места, где больше бонусов, надежнее компания, где больше платят. Работу ищем с амбициозной зарплатой, то есть, смотрите не исходя из того, что уже умеете и точно имеете опыт, а смотрите, за что будут больше платить.

Возможно, у вас нет еще опыта, но вы можете быстро его получить. Здесь важно то, что работодателю не всегда нужно получить максимально опытного сотрудника, но за какие-то вещи он готов платить больше и нужно использовать эту возможность. Анкету пишем исходя из требований работодателя. То есть, немного приукрашиваем свой опыт.

Один мой друг искал работу. Он программист на Дэлфи. Работодателю нужен был программист со знанием Делфи и Оракл. Но мой друг понимал, что примерно за неделю-две может программу освоить. Он подал анкету на эту работу и получил эту должность, и там, на работе за испытательный период быстро освоил этот инструмент и успешно работал. При этом зарплата кардинально отличалась процентов на 20-30.

Так он стал сильно больше зарабатывать. На собеседовании ведем себя как опытный специалист, уверенно, не юлим и внушаем доверие. Получив работу, быстро прокачиваемся до соответствия этой занимаемой должности. В идеале за неделю-две, пока на вас не так пристально смотрят, прокачиваем все нужные навыки.

Когда подбираем работу, смотрим, как можно сэкономить на ней, есть ли бесплатные обеды, возможность жилья. Некоторые работодатели предоставляют общежития. Обязательно ищем работу только с белой зарплатой.

Белая зарплата очень важна, потому что, когда мы будем покупать квартиру, есть налоговый вычет. Мы будем получать налоговый вычет, это довольно серьезные деньги. Соответственно, вычет могут получать только те, кто платит налоги. И желательно в течение следующего года, когда мы будем уже собирать деньги на

первый взнос за квартиру, работу не менять, чтобы банк гарантированно выдал ипотеку.

В банк нужно будет предоставить справку 2НДФЛ с работы за полгода минимум. Что касается белой зарплаты, также вам легко будет получить справку для банка для выдачи ипотеки. То есть зарплата не частично белая, а полностью белая.

Вам нужно искать возможности, как получить дополнительный доход. Например с аренды. Если у вас есть гараж или квартира в другом городе или комната, пытаемся их сдавать в аренду. Мало у кого, конечно, есть такие инструменты, но если есть, то нужно рассматривать варианты получения дополнительной прибыли. Также продаем барахло на Авито. В чем здесь нюанс? Как правило, если у вас в доме много каких-то старых вещей, то они занимают место, занимают пространство, мешают жить, если вы их не используете.

От таких вещей нужно избавляться. И соответственно, как определить, что эту вещь нужно продать. Если вы ее не использовали в течение года, то скорее всего она вам не нужна и вряд ли вы будете ее использовать в будущем. Соответственно все это барахло, которое может иметь какую-то ценность, сначала предлагаем на Авито. Закидываем объявление по продаже, самовывоз. И все заработанные на этой продаже деньги складываем в копилку на первый взнос для покупки квартиры.

Также если у вас какие-то долги, кто-то вам должен, требуем возврата. Вам нужно получить за этот год все долги. Если человек может обидеться, объясняем ему, что у вас сложная задача, что вы покупаете квартиру и вам срочно нужны деньги. Если это большая сумма, можно разбить на ежемесячные платежи, каждый месяц по какой-то определенной сумме вам должны возвращать.

В общем, люди должны вернуть вам долги, если вы им давали. Если вам должны совсем уже отмороженные люди, которые отказываются платить, можно использовать суд, либо, как вариант, коллекторское агентство. Эти варианты можно прогуглить. В интернете полно информации на эту тему.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс
<http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



6

КАК ЛЕГКИМ ДВИЖЕНИЕМ РУКИ ЦИФРЫ ПРЕВРАЩАЮТСЯ В ДЕНЬГИ.

В этой главе будем составлять финансовый план достижения нашей цели. Для начала нам нужно проанализировать наш доход. То, что мы записывали в программе учета личных финансов, нам нужно суммировать весь доход от постоянных источников. То, что нам приносит доход каждый месяц и записать на бумаге получившийся результат - сколько это в итоге. Разовые доходы мы не учитываем, будем просто добавлять то, что получили с разовых доходов к накоплениям, нашим сбережениям.

Я буду рассматривать ситуацию своего друга Игоря. У него суммарный доход стал 80 тысяч рублей. Теперь нужно записать, сколько денег есть сейчас. Сколько отложено во всех источниках: сколько получили на всех предыдущих шагах, когда

продавали барахло на Авито, когда продавали машину, все, что есть, все какие деньги есть, все записываем.

От этой суммы мы будем отталкиваться. Если есть кредит или долг, его нужно погасить до начала накопления на квартиру, потому что он будет вас тянуть. Итак, я записываю на бумаге 80 тысяч рублей - это постоянный ежемесячный доход Игоря. У него сейчас есть 150 тысяч - он продал машину. Барахла на Авито у него не было, ничего не смог продать.

Соответственно, анализируем расходы после сокращения, после того, как съехались и стали за аренду платить меньше - переехали. После всех сокращений у Игоря доход оказался 25 тысяч рублей. До этого он тратил 60 тысяч ежемесячно и не мог сказать, на что точно тратит. После сокращения он стал тратить 25 тысяч рублей.

Запас на непредвиденные расходы нужен в размере 10-30 процентов от расходов. В случае Игоря мы на прочие расходы заложили 2 тысячи рублей. То есть 25 тысяч рублей расходов это уже с учетом запаса. Для кого-то, если у вас есть дети, если у вас есть какие-то траты непредвиденные, нужно закладывать запас больше - до 30 процентов от расходов. Записываем получившийся результат на бумаге.

Теперь выводим сумму, которую можем ежемесячно откладывать. Это сумма доходов минус все ваши расходы. Для Игоря это 80 тысяч минус 25 тысяч, то есть 55 тысяч Игорь может откладывать ежемесячно. Чем больше будет эта сумма, тем лучше. Она обязательно должна быть положительной. Если она становится отрицательной, значит у вас есть какая-то серьезная проблема в выполнении предыдущих шагов - либо вы не сократили расход, либо вы не увеличили доход, либо у вас странная жизненная ситуация и вряд ли вы сможете купить квартиру. Мы получили сумму 55 тысяч для Игоря, у вас какая-то своя сумма.

Эти деньги будем класть на счет в банк сразу при получении дохода. Причем эту сумму будем делить на три равные части, можно не делить, но для монстров, которые хотят гарантированно избежать денежных потерь, нужно делить на три равные части: одну оставлять в местной валюте, для Игоря это в рублях - он в России, а две переводить в доллары и евро. Для чего это делается?

Дело в том, что финансовая ситуация в стране может измениться и рубль может потерять свои позиции. В случае таких колебаний, если вы разделите сумму своих сбережений на три равные части, колебания будут нивелироваться за счет роста других валют и у вас сумма будет постоянная. То есть она не будет меняться. У Игоря сумма 55 тысяч не делилась на три равные части. Мы решили в рублях оставить больше - 19 тысяч, а по 18 тысяч перевести в доллары и в евро.

Осталось определить цель. Возьмем сумму, которую мы можем откладывать каждый месяц и умножим на количество месяцев в году, на 12. То есть, для Игоря 55 тысяч умножить на 12, получается 660 тысяч рублей, прибавим сюда сумму сбережений. У Игоря это 150 тысяч рублей оставшиеся после продажи машины, получается 810 тысяч. Это то, что Игорь сможет получить за 1 год.

Для покупки квартиры или комнаты сразу маловато, а вот для первого взноса при покупке в ипотеку - как раз. Подбираем примерно, на какую недвижимость мы можем претендовать. В данном случае при покупке в ипотеку банк требует оплатить первый взнос минимум 10 процентов от стоимости.

Также нужно будет оплатить страховку и услуги юриста, риэлтора. Поэтому я рекомендовал Игорю рассчитывать на покупку однокомнатной квартиры стоимостью 4 миллиона рублей. Для Игоря была важна именно квартира, а не комната. Ставим свою цель – Квартира однокомнатная стоимостью 4 миллиона рублей, через год. И переходим к следующему этапу.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



7

ПУСТЬ ДЕНЬГИ ДЕЛАЮТ ДЕНЬГИ, ПОКА ВЫ ОТДЫХАЕТЕ.

В этой главе мы поговорим о том, как хранить свои сбережения, как откладывать на квартиру. В первую очередь нам понадобится открыть счет, открыть депозит. Для того, чтобы найти хорошее предложение, рекомендую вам воспользоваться сайтом «Яндекс услуги» - опция «Вклады». Там довольно-таки много предложений, выбираем только пополняемые счета, пополняемые депозиты. Потому что мы будем ежемесячно вкладывать на этот счет деньги. И смотрим счет с максимально большим процентом, который банк выплачивает.

Самое главное в этом списке выбрать правильный банк. Потому что, если банк разорится, мы не сможем снять свои сбережения для покупки квартиры. Конечно, за год вряд ли такое произойдет, но все же лучше перестраховаться и сделать

этот вклад в самый надежный банк. Поэтому рассматриваем топ 20 банков в вашей местности. Топ 20 банков можно прогуглить для вашей страны. Для России это Сбербанк, ВТБ 24, Райффайзен, Альфа банк. Ряд банков в Гугле набрать или в Яндексe - топ 20 банков и, как правило, вы получаете список.

Банк должен обслуживать счета в трех валютах: в местной, долларах и в евро. В случае для моего друга Игоря мы выбирали банк, который обслуживает счета в долларах, евро и в рублях. Когда мы находим банк, если у вас есть сбережения, сразу открываем депозит. Делим сумму денег на три равные части. У Игоря было на момент начала накоплений 150 тысяч рублей с продажи машины. Мы разделили их на три равные части, по 50 тысяч рублей и открыли три счета: долларовый, в евро и в рублях.

Почему важно хранить деньги на счете? Во-первых, деньги со счета сложнее использовать, потратить на какие-то непредвиденные расходы, то есть нужно произвести какие-то серьезные действия, чтобы снять деньги со счета. Сразу после получения дохода будем класть деньги на счет, чтобы подальше от себя их держать. Во-вторых, в этом случае деньги не будут терять своей ценности из-за инфляции. Банк будет выплачивать проценты по ним и они будут как бы поддерживаться. Ценность их будет оставаться прежней. Это очень важно для наших целей. Если мы хотим купить квартиру, нам нужно накопить определенную сумму за год. Деньги не должны терять в весе.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



8

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ДЕЙСТВИЯ, КОТОРЫЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ УСПЕХ.

Итак, подготовка закончилась. У нас есть финансовый план, карта расходов и доходов, есть цель - собственная квартира. Что же нам нужно делать ежемесячно для того, чтобы получить желаемый результат.

Для начала один раз каждый месяц, например, когда мы получаем доход, мы анализируем доходы и расходы за предыдущий месяц. И в соответствии с этим вносим коррективы в финансовый план. Если вы, например, осознали, что не можете откладывать сумму, которую запланировали, вы корректируете ее, перерассчитываете, сколько времени понадобится на достижение этой цели.

Теперь насчет денег. Как только мы получаем доход, в первую очередь гасим все кредиты по кредитным картам, если были непредвиденные расходы. Для того,

чтобы не выплачивать процент за пользование кредитом. Это важно, снижает ваши дополнительные расходы. Далее, сумму, которую решили откладывать на квартиру, делим на три равные части. Часть оставляем в местной валюте, другую переводим в доллары и третью часть переводим в евро.

Кладем на счет, который открыли на предыдущем шаге для сбережений. Сумму, которую будем тратить на жизнь желательно держать на кредитных картах, для того, чтобы не иметь при себе наличных. Или оставить ее в копилке, или, где вы обычно храните деньги дома. С собой иметь столько наличных денег, чтобы хватило на то, чтобы прожить день.

Каждый месяц нам надо анализировать рынок недвижимости, чтобы расширить кругозор. Нам надо понимать, сколько стоят квартиры, какие у них особенности, чтобы купить именно то, что вам нужно, чтобы не купить какой-то плохой вариант. Поэтому мы каждый месяц будем «прокачиваться» в сфере недвижимости. И первое, что мы делаем, мы подбираем квартиру для себя. То есть, на это не надо тратить больше дня каждый месяц, но все же нужно какое-то время тратить, например 2-3 часа в месяц.

Сначала вам нужно решить для себя, какую квартиру вы хотите. Сразу приобрести квартиру мечты, и вы способны отложить достаточное количество денег на нее, либо вы купите промежуточный вариант, чтобы слезть с арендных платежей и потом уже ее обменяете, нарастите до квартиры мечты.

Я рекомендую промежуточный вариант, потому что сразу потянуть квартиру мечты, как правило, она роскошная должна быть, вряд ли у вас получится. Но, если вы чувствуете в себе силы, можно и квартиру мечты. Также можно рассматривать как промежуточный вариант комнату, если для вас квартира это не самое критичное. Еще можно рассматривать не самое лучшее месторасположение, может быть не в Москве, а в Московской области.

В случае с Игорем, он выбрал квартиру в Москве. Для него это было важно, потому что он планировал построить семью и впоследствии также планировал рождение детей. Поэтому ему комната не подходила. Он выбрал в Москве, потому что он работал и работает в Москве, и в Подмоскowie ему не хотелось из-за транспортных проблем.

Вам нужно выбрать для себя, строящееся жилье вы хотите или готовое. Если вы покупаете строящееся жилье, оно может существенно дешевле стоить. Можно даже в два раза дешевле купить, чем готовое. Здесь конечно могут быть риски, что его до конца не построят. Но, если вы покупаете в надежной компании, вы четко понимаете, кто занимается строительством, и компания вряд ли разорится в ближайшее время, то, скорее всего, риски минимальные.

Строящееся жилье - у него есть существенный минус - вы не сможете сразу переехать в него. При покупке вы получите только договор и вам нужно будет ждать сдачи дома. Как правило, это год-полтора-два и сдача может колебаться по времени в зависимости от компании, иногда бывают просрочки.

В этом случае вам придется два года где-то жить и платить за аренду, что может быть не самым лучшим выбором. С другой стороны, если вы экономите большую сумму денег, это тоже вариант. Если вы готовы жить в арендованной квартире два года, вам это в принципе подходит, то можно рассматривать строящееся.

Готовое жилье, как правило дороже. У строящегося есть еще проблема с инфраструктурой, то есть когда строят квартиры, там, возможно, рядом не будет школ, детских садов, магазинов. Их будут достраивать, но какое-то время вам придется жить в пустом районе.

Готовое жилье можно сразу оценить. Вы можете посмотреть, что за район, какие есть рядом магазины, какой вид из окна, какие могут быть проблемы, может быть преступность, может быть все хорошо. Это несомненный плюс. Вы можете переехать в него сразу после оформления сделки. В течение месяца хозяин квартиры, если это вторичное жилье, освобождает квартиру, и вы туда переезжаете. Соответственно, решите для себя, что для вас лучше.

Также нужно анализировать в течение года каждый месяц тренды цен на жилье. То есть надо понимать растут цены или падают. Я рекомендую читать сайты irp.ru - Индекс рынка недвижимости. Там много новостей по недвижимости в Москве, рассказывают, какая стоимость жилья на разные классы жилья и много новостей. Много информации, как выбирать жилье. Также можно смотреть цены на сайтах cian.ru и Яндекс недвижимость. Желательно за год прокачаться в сфере недвижимости, понять, что, сколько стоит, какие квартиры бывают, какая квартира подходит именно вам, что вы хотите от этого.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



9

КАК НЕ КУПИТЬ ОДНУ КВАРТИРУ ПО ЦЕНЕ ДВУХ. ФАТАЛЬНЫЕ ОШИБКИ НОВИЧКА.

Итак, прошли 12 месяцев, вы накопили определенную сумму на первый взнос, и теперь вы готовы к покупке квартиры. Что важно. В первую очередь вам нужно подобрать конкретный вариант жилья. Вы можете пользоваться услугами риэлтора, но это не всегда разумно. Не все риэлторы действительно заботятся о клиенте. Если у вас есть такой риэлтор, то вам повезло. Если же у вас нет такого знакомого риэлтора, который позаботится о ваших интересах, то лучше подобрать вариант самостоятельно.

Выбрать нужно не один вариант, а несколько, которые вам подходят по цене и качеству. Вам надо посмотреть вживую на все выбранные варианты. При этом

обращаем внимание на вид из окна, на шум, наличие дороги. Например, если окна выходят на магистраль, то постоянный шум и пыль будут мешать.

Как проехать к дому, то есть транспортная проблема. Есть ли общественный транспорт, близко ли метро. Все это анализируем. Смотрим на инфраструктуру: школы, детские сады. Все, чем вы будете пользоваться. Также смотрим магазины, рынки. Причем, хорошо, если они есть поблизости, но плохо, если в вашем доме или под окнами. Это, как правило, вызывает проблемы с преступностью или с шумом, в общем, чем-то не самым лучшим.

Обращаем внимание на сам дом, на материал: монолитный, панельный, кирпичный, год постройки. Также смотрим на соседей. Многие пропускают этот шаг. Но соседи это очень важно. Если у вас шумные соседи, то не всегда получится решить проблему какими-то звукоизолирующими способами. Также они могут быть не очень чистоплотными, будет запах идти, от чего спастись очень трудно. То есть на соседей обращаем внимание, знакомимся, кто они такие.

Обязательно смотрим на площадь квартиры, насколько она большая, насколько она вам подходит. И то, что указано в объявлении, желательно перемерять. Потому что на деле площадь может оказаться другой. На балконы, если они есть. Обратите внимание на то, были ли несанкционированные перепланировки квартиры. Это может вызвать проблемы. Есть ли коммуникации, проводка, вода, телефон, интернет. Преступность в районе, насколько она низкая, важно ли для вас это. Экология, запах, нет ли рядом каких-то мясокомбинатов, которые могут пованивать. На все такие вещи.

Когда вы выбрали уже эти варианты, обязательно торгуемся по цене. Торговаться по цене, можно прогуглить как это делать правильно. Не рекомендуется, как входите, говорить хозяину, что я ожидал большего, какая плохая квартира, это сразу вызывает злобу. Не надо раздражать хозяина, торговаться нужно аккуратно. Нельзя также сразу говорить, что это квартира вашей мечты, вы как раз ее искали. Потому что, скорее всего это поднимет цену квартиры, и вы вряд ли сможете сторговаться в этом случае. То есть ведем себя сдержанно и аккуратно торгуемся по цене для того, чтобы сэкономить.

Вы выбрали вариант и договорились по цене. Цена вас устраивает. Ищем ипотеку. В этом случае надежность банка для нас не имеет никакого значения. Ипотеку также можно искать через интернет с помощью Яндекс Услуги - Ипотека. Если вы

покупаете готовое жилье только что построенное, ипотеку, возможно, предлагает банк, который сотрудничает с этой компанией-застройщиком и в этом случае, возможно, он предлагает более выгодный процент.

При подборе ипотеки мы обращаем внимание только на условия самого предложения и обязательно анализируем все звездочки в тарифах и в договоре. Анализируем условия страховки. Возможно несколько вариантов: страхования жизни заемщика, страхование самой квартиры, а также страхование титула. Нужно обратить внимание на все условия страховки. Посмотреть, сколько вы будете реально тратить на обслуживание кредита. Внимательно смотрим не только на выдачу, но и на условия погашения. Например, по условиям кредита он может быть 10-11-13 процентов, но при вносе наличных с вас будут списывать какой-то процент с каждой суммы. То есть нужно обязательно уточнить, что нет комиссии при вносе платежей.

Для быстрого поиска оптимального решения можно воспользоваться услугами кредитного брокера. Но опять же нужно найти именно того кредитного брокера, который действительно позаботится о ваших интересах. Не всегда это так, к сожалению. Не все брокеры заботятся о клиенте.

Итак, мы нашли вариант, нашли банк, который готов выдать нам ипотеку, теперь оформляем сделку. Обязательно используем услуги хорошей юридической компании для проверки «чистоты» квартиры. Очень много подводных камней. Двойные продажи, наследники, возможно, какой-то родственник сидел за какое-то преступление в тюрьме и, чтобы не попасть на такие проблемы, нужно обязательно проверять.

То есть, хорошая юридическая компания должна проверить эту сделку. Либо, если вы пользовались услугами риэлтора серьезной риэлторской компании, то она тоже оказывает проверки юридической «чистоты» квартиры. Можно застраховать сделку в страховой компании.

Обращаю внимание, что сделка считается завершенной только тогда, когда вам лично выдадут в ФРС государственное свидетельство на право собственности. Никакой договор не заканчивает сделку. То есть, если вы покупаете квартиру единственное, что дает вам право собственности на квартиру это свидетельство государственного образца.

И самое приятное - получаем ключи. Поздравляю, вы стали собственником.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



10

ДОЛГОЖДАННАЯ ПОБЕДА. КАК НЕ ПРЕВРАТИТЬ ПРАЗДНИК В ТРАГЕДИЮ.

На предыдущем шаге мы приобрели квартиру и теперь нам нужно определить следующую цель. Да, мы купили квартиру. Но мы купили ее в ипотеку и на нас есть определенный кредит, определенные обязательства за нами. Какая может быть у нас следующая цель. Во-первых, выплатить ипотеку максимально быстро.

Возможно, у вас будет цель - улучшение комфорта, потому что вам, возможно, надоело жить с родителями или вы съехались с друзьями, и они стали вас порядком доставать. Возможно, у вас есть цель увеличение дохода и вы больше не хотите заморачиваться этой проблемой и вам надо в связи со своей целью скорректировать финансовый план.

На примере моего друга Игоря - у него была цель выплатить ипотеку в максимально быстрый срок. Для этого есть определенные шаги. Он готов был какое-то время пожить еще в съемной квартире. Он покупал квартиру на вторичном рынке. Квартира была уже готова, в ней можно было жить сразу. Даже был определенный ремонт - какие-то обои уже были и так далее. Как мы решили поступить с его квартирой для того, чтобы максимально быстро выплатить ипотеку?

В первую очередь мы подали документы на возврат налога. Как вы знаете, по российскому законодательству при покупке недвижимости можно получить возврат налога. Сейчас до 260 тысяч рублей, но в зависимости от налога, который вы выплатили. Игорь получил 124 тысячи рублей уплаченного налога и сразу их внес в счет погашения ипотеки.

Также мы решили сдать в аренду его новое приобретение. Мы смогли сдать ее в аренду за 30 тысяч рублей в месяц. Для того, чтобы эта квартира сама гасила ипотеку за нее. Игорь остался жить со своим другом и дополнительно гасил ипотеку со своих доходов. Таким образом, Игорь смог быстро сократить начальную сумму ипотеки до какого-то приемлемого размера. Как вы знаете, при ипотечном кредите проценты начисляются на остаток кредита. И чем быстрее вы выплачиваете в начале, тем меньше реальных денег вы заплатите.

Если вы решили, что вам надоело жить в чужом жилье, то соответственно отказываемся от аренды. Предупреждаем хозяина арендованной квартиры или с кем вы ее снимали совместно о том, что вы съезжаете. Забираете гарантийный взнос и сдаете ключи. Собираете вещи, нужные упаковываете, лишние отдаете или продаете, может что-то выбрасываете. Находите машину и переезжаете в новую квартиру. Вы владелец недвижимости в Москве.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>



11

ИСТОРИЯ УСПЕХА ОДНОГО МОЕГО ДРУГА, КОТОРЫЙ КУПИЛ КВАРТИРУ В МОСКВЕ ЗА ОДИН ГОД.

Сейчас я вам дам детализацию доходов и расходов Игоря. Итак, до нашей работы у него была зарплата, он работал на работе и расходы у него распределялись таким образом: на аренду он тратил 28 тысяч рублей. Это была однокомнатная квартира в Москве. На еду выходило в среднем около 20 тысяч рублей, питался он, в основном заказывал пиццу и разного рода готовую пищу, в кафешках, ну и также дома варил что-то вроде пельменей, холостяцкая еда.

У него был автомобиль, на который он тратил в среднем 7 тысяч рублей в месяц, на одежду тратил около 3 тысяч и на все остальное около 5 тысяч рублей. То есть сумма расходов у него совпадала с суммой доходов. Поэтому у него не было возможности что-то откладывать. Он как зарабатывал 60 тысяч также их и тратил.

Автомобиль его я занес в пассив, потому что автомобиль только тратил деньги. 150 тысяч - это стоимость автомобиля, а расходы 7 тысяч. После моей консультации у него получилась следующая ситуация: зарплата у него стала 80 тысяч рублей, благодаря тому, что он сменил место работы.

Расходы ему удалось сократить. Я ему рассказал несколько фишек и расходы на аренду он сократил до 10 тысяч рублей. Он отказался от аренды однокомнатной квартиры и съехался со своим другом, который снимал комнату. Они вдвоем снимали эту комнату в течение года и делили платежи на двоих, получалось по 10 тысяч рублей. На еду он стал тратить 12 тысяч, поскольку в основном стал готовить сам, перестал ходить в кафешки и заказывать пиццу.

Автомобиль он продал, получив 150 тысяч рублей в свою копилку на сбережения на первый взнос за квартиру. На автомобиль перестал тратить деньги, на одежду он также перестал тратить на один год. На прочие расходы мы изначально планировали, что он будет тратить 2 тысячи, но по факту оказалось, что он может тратить 1,5 тысяч. У него появился расход на транспорт в размере 1,5 тысяч рублей. Это всяческие проездные на автобусы, метро. Итак, сумма его расходов оказалась 25 тысяч рублей.

И он смог откладывать 55 тысяч рублей каждый месяц на первый взнос на квартиру. Так он жил целый год и смог скопить сумму первого взноса за квартиру. Он подобрал вариант квартиры. Квартира стоила 4 миллиона 100 тысяч рублей. Первый взнос, который он оплатил, был 700 тысяч рублей. Давайте посмотрим. Да, вот ипотека у него составляла 3 миллиона 400 тысяч рублей, квартира стоила 4 миллиона 100 тысяч рублей, он сторговаться не сумел и 700 тысяч рублей он внес первый взнос в ипотеку. Также ему пришлось по требованию банка платить страховку и еще платежи на юридическую проверку «чистоты» квартиры.

После покупки квартиры у него зарплата также осталась 80 тысяч рублей, но появился дополнительный доход - по моей рекомендации он сдал квартиру в аренду для того, чтобы максимально быстро выплатить ипотеку, по крайней мере, сократить ее размер. Доход за счет аренды увеличился до 110 тысяч рублей.

Он также живет с другом, тратит на аренду 10 тысяч рублей, на еду также тратит в районе 12 тысяч рублей в среднем, на автомобиль и одежду по нулям. Прочий транспорт также как и было. Ипотеку он стал выплачивать по 38 тысяч рублей обязательных платежей, которые по договору с банком выплаты за ипотеку. И

таким образом сумма его расходов оказалась 63 тысячи рублей, но доход 110 тысяч рублей. Разница получается 47 тысяч рублей, он их также вносил как досрочное погашение ипотеки каждый месяц.

У него сейчас получается, что ипотека, которую он оформлял на 15 лет, он, скорее всего, выплатит за пять лет. Кроме этого он подал документы на выплату налога. Как вы знаете, по российскому законодательству, при покупке недвижимости, когда вы первый раз покупаете квартиру, можно потребовать в налоговой инспекции возврат налога. У него этот налог составляет 124 тысячи рублей. Ему уже их выплатили.

По законодательству можно получить выплаты на 260 тысяч рублей.

Соответственно, в следующий налоговый период он также подаст документы на дополнительные выплаты и скорее всего в следующем году ему также выплатят 124 тысячи рублей налога. Таким образом, он частично оплатит ипотеку.

Сейчас у него появился актив, однокомнатная квартира, которую он сдает за 30 тысяч рублей. Его ипотека уже сильно меньше, чем 3 миллиона 400 тысяч рублей. Он уже довольно-таки большую сумму от этого выплатил и с каждым месяцем его ипотека уменьшается. Скоро всего долг будет полностью выплачен и Игорь сможет уже рассматривать, возможно, покупку дополнительной квартиры, у него были планы. А, возможно, просто увеличит эту квартиру, то есть обменяет на большую и будет задумываться о семье, о детях.

Конечно, многие, кто меня сейчас читает, вряд ли добьется таких результатов, скорее всего, просто прочитает и ничего в его жизни не изменится. Но кто-то сможет повторить успех Игоря и, я надеюсь, таких будет много.

Если вы решили применить стратегию, описанную в этой книге, то рекомендую предварительно проконсультироваться со мной. Заявку можно подать на fsolyanov@yandex.ru

P.S. Кому лень читать, также есть бесплатный видеокурс <http://kursbesplatno.ru/cpqwtdyz?u=17561>