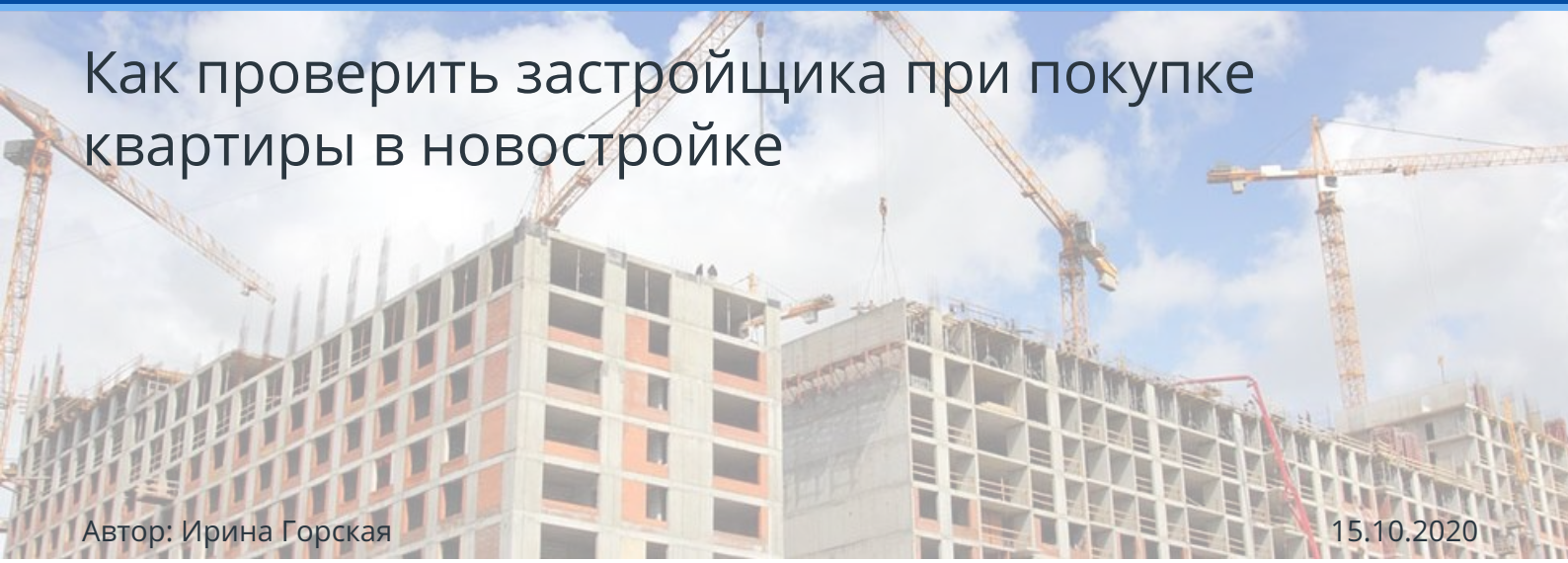
Как проверить застройщика при покупке квартиры в новостройке



Автор: Ирина Горская
15.10.2020

Приобретение жилья на первичном рынке может быть связано с определенными рисками. Среди них банкротство девелопера, превращение жилого комплекса в долгострой, низкое качество объектов и т. д. Мы расскажем, как проверить квартиру в новостройке, чтобы сделка принесла вам только положительные эмоции.

Риски приобретения жилья в новостройке

Как известно, предупрежден — значит, вооружен. Перечислим основные подводные камни, с которыми можно встретиться при покупке квартиры на первичном рынке.

0. Девелопер постоянно переносит сроки сдачи проекта
1. Застройщик оказывается банкротом и ЖК превращается в долгострой
2. Качество домов и квартир оказываются значительно ниже ожидаемого
3. Процедура оформления собственности затягивается по вине застройщика
4. Девелопер не исполняет обязательства по созданию социальной инфраструктуры и, например, вместо детского сада строит еще один дом

Чтобы максимально снизить перечисленные риски, необходимо знать, что нужно проверить при покупке новостройки. Начнем с главного действующего лица — девелопера.

Как проверить застройщика при покупке новостройки

1. Возраст компании и портфель ее объектов

Застройщик, который работает свыше десяти лет, обычно внушает больше доверия, чем компания, созданная год назад. Однако здесь есть важный нюанс: стоит смотреть не только

на количество лет, проведенных девелопером на рынке, но и на перечень сданных объектов, а также отзывы на них. Одна компания может быть новичком, но уже хорошо зарекомендовать себя. Другая за долгие годы может построить всего пару домов и собрать по пути все возможные проблемы.

2. Структура и репутация компании

Непростой, но важный вопрос, во время изучения которого можно почувствовать себя немного детективом. Дело в том, что за период существования компания-застройщик может сменить несколько имен и регистрационных данных. Иногда перерегистрация может быть связана с обычными организационными делами, но порой с ее помощью пытаются скрыть непривлекательную историю девелопера.

Обратите внимание на персоны учредителей компании, поищите информацию о них в интернете. Желательно, чтобы они не были замешаны в профессиональных конфликтах, к ним не предъявляли серьезные претензии, не вызывали в суд и т. д. Бывает, что в отношении должностных лиц застройщиков даже возбуждаются уголовные дела.

Особенно важно разобраться со структурой компаний, если она представляет собой крупный концерн. Не всегда что-то глобальное с виду оказывается хорошим в реальности: одно дело, если строительством жилья занимается головная компания холдинга, другое — если мелкая «дочерняя» фирма, на которую не делают ставок.

3. Сроки сдачи объектов

Если вы приобретаете квартиру в новостройке на этапе строительства, крайне важно проследить, насколько точно девелопер соблюдал сроки сдачи жилых объектов ранее. Задержки в пару месяцев некритичны, но если у компании есть тенденция заставлять покупателей ждать квартиры по году, лучше обойти ее стороной. Это касается и строительства инфраструктуры, чтобы не получить новость об открытии детского сада, когда ваши дети уже пойдут в школу.

4. Наличие необходимой документации

Перед заключением сделки следует проверить документы, относящиеся к компании-застройщику, процессу строительства и непосредственно жилому комплексу. Вот что среди них должно быть:

- Разрешение на строительство

Важно проверить, чтобы оно было выдано именно на тот дом, в котором вы планируете покупать квартиру. Также следует обратить внимание на срок действия документа, подпись должностного лица, печать организации. Данные девелопера и лица, которому выдано это разрешение, должны совпадать.

- Проектная декларация

Один из главных документов для покупателя. В нем содержится информация о сроках

и этапах строительных работ, адрес дома, количество и характеристики квартир, назначение нежилых помещений, состав общего имущества, сроки завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию, цена постройки дома, список подрядчиков, страхование и возможные риски строительства.

- Государственная экспертиза

Она тоже входит в проектную документацию, но ее можно рассмотреть и отдельно. Наличие такой экспертизы говорит о том, что данный объект полностью соответствует законодательству, строительным регламентам и нормам.

- Документация на строительный участок

В ней можно узнать статус земли, на которой возводится новостройка. Для получения этой информации нужно заказать выписку из ЕГРН: в ней будут сведения о собственнике, имеющихся обременениях (аренда, субаренда и т. д.) и др. В случае аренды необходимо увидеть копию договора, где прописаны сроки предоставления земли, указание на возведение дома, арендатор (застройщик).

5. Финансирование

Еще один значимый пункт в списке «как проверить новостройку перед покупкой» — это узнать способ финансирования проекта, ведь он во многом определяет уровень ответственности компании за свой продукт. Есть несколько вариантов источников денег:

- Собственные средства

Самый оптимальный, но и наиболее редкий случай. В такой ситуации девелоперу не нужно ждать, когда он получит деньги от банка, выплачивать проценты и т. д. Соответственно, и цены в таких проектах обычно ниже, а строительство идет быстрее.

- Кредит в банке

Наиболее частый выбор. Компания берет определенные обязательства перед банком и вынуждена продавать свои объекты для выплаты долга.

- Деньги компаний-партнеров

Тот же смысл, что и в банковском кредите, только денежные средства девелоперу предоставляет другая компания.

Стоит заметить, что в новых новостройках с 1 июля 2019 года деньги за приобретаемые квартиры не передаются напрямую застройщикам, а хранятся на специальных эскроу-счетах в банках. Эти средства девелопер получает только после регистрации права собственности на первую квартиру в построенном доме. Таким образом, исключается ситуация, когда из-за проблем у застройщика дольщик, заплатив за будущее жилье, остается и без квартиры, и без денег.

6. Содержание предлагаемого договора

Изучать договор следует внимательно, а если вы не уверенны в своих знаниях — то с профессиональным юристом. Когда в офисе компании вам отказывают в выдаче проекта договора, это должно настораживать.

7. Соответствие предоставляемой информации действительности

В какой именно локации возводится жилой комплекс, не соседствует ли он с промзоной, железной дорогой и пр., правда ли ближайшая станция метро находится от него в десяти минутах ходьбы, а также другие нюансы, которые застройщик легко может приукрасить — лучше все проверить самому, приехав непосредственно на место строительства объекта.

8. Соотношение цены и качества

Изучите цены на похожие объекты в том же районе и сравните с тем, что предлагает девелопер. Если ценник кажется слишком завышенным или заниженным, это повод задуматься, настолько ли хорош рассматриваемый ЖК или, напротив, в чем его минусы. Важно помнить, что выбор новостроек Москвы и Московской области довольно обширен, но у всех проектов могут быть недостатки. Здесь главное — понять, что для вас критично, а что большой роли не играет.

Как оплатить квартиру и не быть обманутым

Мало проверить застройщика и его проекты — надо еще знать, как правильно ему заплатить. Здесь стоит обратить внимание на несколько пунктов.

- Бронирование квартиры

Девелоперы предлагают забронировать квартиру за потенциальным покупателем на некоторый срок. Это стандартная практика, бронирование на несколько дней обычно обходится бесплатно, но если требуется закрепить квартиру на более долгий срок, за это придется отдать какую-то сумму. В целом, все платные услуги следует подкреплять письменными договоренностями, иначе в случае обмана у вас не будет никаких доказательств.

- Заключение договора

Остается финальный шаг — заключение самого договора. Иногда застройщики просят оплатить первый взнос по договору долевого участия сразу же после подписания, хотя такие требования грозят им солидными штрафами. Этого делать не нужно: следует подождать пару дней, пока документ будет зарегистрирован. А вот после того, как ДДУ будет поставлен на учет, можно переводить девелоперу денежные средства. Также можно использовать аккредитив: в этом случае деньги можно отправить сразу, но сам застройщик получит их только после регистрации договора.

В этой статье мы постарались подробно рассказать, какие шаги необходимо сделать, чтобы проверить новостройку перед покупкой. Приобретение квартиры — серьезный шаг, особенно если вы рассматриваете жилые комплексы на начальных этапах строительства. Но если следовать инструкциям и не стесняться спрашивать совета у профессионалов, это

станет интересным опытом, который подарит вам только хорошие воспоминания.