



Вопросом «как выбрать застройщика» задается каждый, кто решил приобрести квартиру в строящемся доме — ведь цена ошибки может исчисляться миллионами рублей.

При необдуманном выборе застройщика можно попасть в разные крайне неприятные ситуации: от переноса сроков сдачи жилья или банкротства компании до банального заключения договора с мошенниками.

Тщательное изучение застройщика поможет свести к минимуму риски совершения сделок, и вам не придется годами ждать свои квадратные метры, судиться из-за плохого качества жилья или вовсе остаться без денег и квартиры.

## **Изучите всю информацию о застройщике в интернете**

### **Информация о компании**

Первым шагом «знакомства» с застройщиком должно стать изучение его официального сайта и опубликованной на нем документации, которая свидетельствует о том, что компания действует легально:



свидетельство о регистрации



устав организации



свидетельство о постановке на налоговый учет



выписка из Единого госреестра юридических лиц

Проверьте наименование компании и дату ее регистрации на официальном сайте ФНС. Оцените, соответствует ли эта информация рекламной: например, застройщик может утверждать, что строит дома в вашем городе 10 лет, а согласно данным налоговой, компания зарегистрирована всего 4 года назад.

При обнаружении любых нестыковок, уточните сведения у самого застройщика. Если вы вообще не нашли эти документы на сайте, то, в целом, ничего страшного. Не спешите отказываться от компании — просто запросите их позже в офисе застройщика.

Не стоит останавливать свой выбор на фирме, которая существует менее года. Возможно, что в будущем она вырастет во вполне добросовестного застройщика, но, если вы не хотите рисковать, лучше поищите другую компанию.

Выбирайте застройщиков, которые работают 5 и более лет, и в их «копилке» уже есть несколько построенных и сданных домов или жилых комплексов. Чем дольше компания существует на рынке недвижимости, тем больше у нее шансов выстоять в нестабильной экономической ситуации.

Когда подберете застройщика, который не будет вызывать подозрений, приступите к изучению документов непосредственно о новостройке.

### **Информация о новостройке**

Предметом внимания при изучении документов о строящемся доме должны стать



Разрешение на строительство

Выдается администрацией населенного пункта. Без него фирма не вправе начинать строительные работы. В этом документе должны указываться: название компании, дата выдачи разрешения, разрешение

о ведении строительства на конкретном участке, печать и подпись специалиста, выдавшего документ.



## Проектная декларация

В проектной декларации также указывается наименование компании и ее контакты; строительный адрес и номер дома в соответствии с генпланом; правоустанавливающие документы на земельный участок; сроки строительства; объекты, созданные компанией за последние 3 года; прибыль компании за текущий год и финансовые риски; информация о банке, в котором должны быть открыты счета эскроу и другая информация, предусмотренная [Приказом Минстроя](#):

- Заключение экспертизы на проектную документацию
- Заключение контролирующих органов о соответствии застройщика и его проекта требованиям Федерального закона
- Документация, подтверждающая права на земельный участок (это может быть право собственности или договор аренды, при этом в последнем случае срок договора не должен истекать до ввода жилого дома в эксплуатацию). Обратите внимание, что в качестве разрешенного использования должно выступать строительство жилого многоквартирного дома соответствующей этажности (мало-, средне- или многоэтажного)
- Заключение аудиторов о предпринимательской деятельности фирмы
- Разрешение на ввод в эксплуатацию жилых домов, которые были построены в течение 3 лет, предшествующих дате публикации сведений о данном строящемся объекте
- Способы, которыми застройщик обеспечивает выполнение обязательств перед дольщиками: поручение банка, страхование ответственности или привлечение средств дольщиков через счета-эскроу
- Проект договора долевого участия
- Фото строящегося дома, также может быть размещена трансляция с веб-камеры. На фотографиях должна прослеживаться динамика: если за месяц отстраивается 2-3 этажа — это нормальный показатель. При просмотре трансляций с камер тоже нужно быть внимательным. Некоторые застройщики могут хитрить — запускать в эфир так называемую «заглушку»: записанный заранее короткий ролик со стройки. Обычно он длится не более 2-3 минут, чтобы без проблем загружался. Если при просмотре вы увидели повторения кадров — это недобрый сигнал. Хотя причина может быть и вполне простой — допустим, работы на стройке никто не прекращал, просто камера вышла из строя. Но бдительность проявить нужно.

- Стоимость квадратного метра. Если цена намного ниже, чем у аналогичных объектов — это серьезный повод задуматься: по какой причине, и все ли в порядке у данного застройщика.

## Оценка сроков строительства

Оцените сроки строительства дома. Адекватный застройщик всегда будет указывать реальные сроки. Быстрее всех возводятся панельные дома — около 7-10 месяцев. На монолитно-каркасные строения требуется примерно вдвое больше времени — около 1,5-2 лет. Дольше всего строятся кирпичные — не менее 2,5 лет.

При этом стоит учитывать, что в южных регионах стройка идет быстрее, чем на севере, так как некоторые работы запрещено проводить при низких температурах. Плюс застройщик, как правило, для страховки плюсует год на форс-мажорные ситуации: может смениться подрядчик или погодные условия не позволят вести стройку в планируемом темпе. Таким образом, срок строительства дома составляет от 1,5 до 4 лет.

## Оценка финансовых рисков

Погрузиться глубоко в финансовую деятельность компании может не получиться, но, если вы разбираетесь в бухгалтерии, попробуйте проверить информацию на портале Единой информационной системы жилищного строительства — там публикуются аудиторские заключения, бухгалтерская отчетность и иная документация, касающаяся компании. Кстати, там же можно будет найти сведения о проблемных домах, если таковые имеются у изучаемого вами застройщика.

Помимо этого, финансовую надежность застройщика можно оценить несколькими косвенными способами.

Проверьте, не является ли компания потенциальным банкротом на [сайте арбитражного суда](#).

Для этого зайдите в раздел «Картотека дел», введите ИНН или наименование фирмы, выберите в окне справа «ответчик» и нажмите фильтр «банкротные». Если изучаемая вами компания оказалась в списке — откажитесь от покупки, каким бы заманчивым ни казалось предложение.

Наличие судебных разбирательств в отношении компании тоже может поставить под сомнение ее финансовую надежность, но только если речь идет о тяжбах относительно земельных прав, нарушения сроков или допусков на строительство или других серьезных нарушениях. Если же встречаются жалобы по поводу качества поклеенных обоев или частоты уборки территории — это вряд ли будет критичным показателем.

Обратите внимание на партнерские отношения с банками. Если в проектом финансировании участвуют крупные государственные банки, то это хороший знак — такие банки очень тщательно изучают застройщика перед началом сотрудничества. То же касается и ипотеки. Даже если вы располагаете полной суммой на покупку квартиры, поинтересуйтесь, в каких банках аккредитованы проекты застройщика — чем надежнее банки, тем больше доверия к застройщику.

## Проверка ДДУ

Застройщик может реализовывать жилые квартиры в новостройке несколькими путями: заключать договор купли-продажи, предварительный договор купли-продажи, договор долевого участия, также законным будет основание жилищного кооператива и приобретение квартир через внесение паевых взносов.

Наиболее надежным будет договор долевого участия. Безусловно, он не гарантирует 100% отсутствие рисков, но защитит от двойной продажи, так как подлежит государственной регистрации, и Росреестр просто не внесет повторную запись на один и тот же объект.

Также в ДДУ определены сроки окончания стройки и передачи квартиры собственнику — это обязательное условие. В случае переноса сроков, застройщик выплачивает штраф и неустойку, а если девелопер оказался недобросовестным, по требованию дольщика он обязан вернуть ему средства. Также при заключении ДДУ на новостройку действует гарантия.

В ДДУ должны содержаться следующие пункты

- указание на объект долевого строительства (строительный адрес и кадастровый номер участка)
- описание квартиры, которую получит дольщик: адрес, этаж, площадь, количество комнат, условный номер квартиры и другие характеристики
- сроки передачи квартиры
- порядок и сроки оплаты
- гарантийные обязательства

Хорошо, если в договоре прописано, что третьи лица не могут предъявить права на указанный объект.

Отказывайтесь без колебаний от застройщика, если он предлагает так называемые «серые» схемы приобретения квартиры. А если предлагаются другие законные способы, тоже будьте внимательны. Например, при заключении предварительного договора купли-продажи, нужно учитывать, что вы идете на огромный риск — такой договор не

проходит через Регпалату, и поэтому покупатель не защищен от двойной продажи.

Если дом уже сдан в эксплуатацию, застройщик может заключать договор купли-продажи, но здесь есть нюанс — покупатель не сможет потребовать устранить строительные дефекты или компенсировать стоимость ремонта.

Любой договор попросите просмотреть грамотного юриста. Но все-таки ориентируйтесь на застройщика, который заключает ДДУ. Если что-то вас смущает или не устраивает в договоре — обсудите с юристом и запросите у компании возможность внесения корректировок.

### **Изучение отзывов**

В век интернета отзывы можно найти практически на все, и компании-застройщики — не исключение. Однако здесь тоже нужно быть внимательным. Для начала попробуйте найти «черные» и «белые» списки застройщиков и рейтинги строительных компаний.

Постарайтесь найти как можно больше информации: имеются ли у застройщика профессиональные награды, не фигурировала ли компания в судебных разбирательствах по поводу срывов сроков сдачи, нет ли жалоб на качество жилья и т.д.

Что касается отзывов, то не стоит их искать на официальном сайте компании — вполне понятно, что они не допустят нелестного мнения о себе на собственном ресурсе. Также следует осторожно относиться к форумам — часто застройщики сами создают темы и «дискуссии» о себе, публикуя только положительные отзывы, а негативные могут быть размещены по заказу конкурентов.

Лучше ориентироваться на специальные тематические площадки — там тоже могут встречаться фейки, но их стараются максимально отфильтровать программы и модераторы.



## Посетите офис

Если результаты проверки оказались положительными, и вы решили остановить выбор на одном или нескольких застройщиках, посетите их офис. Запросите оригиналы всех интересующих вас документов, сравните их с теми, что опубликованы на сайте. Просмотрите оригиналы на месте и попросите сделать копии.

Также попросите предоставить договор страхования на строящийся объект. Этот документ должны предоставлять дольщикам при заключении договора, но можете запросить его раньше. Если указанную в документах страховую компанию вы не сможете найти в списке страховщиков Центробанка, данный застройщик не имеет права на заключение договора.

Помните, что добросовестному застройщику нечего скрывать, поэтому он без проблем предоставит вам всю информацию, подлежащую раскрытию согласно [Федеральному закону](#).

Сделав необходимые копии, изучите их более тщательно дома. Если вы не обладаете достаточными правовыми знаниями, лучше обратитесь к независимому юристу — так вы сведете свои риски к минимуму.

## Посетите объекты

Нелишним будет съездить на стройку, чтобы увидеть все своими глазами. Добросовестные застройщики организуют показ и строящихся домов, и уже введенных в эксплуатацию. При посещении строящегося дома обратите внимание на активность ведущихся работ, поэтому старайтесь приезжать в будние дни с 9 до 18 часов. Если на стройке в рабочее время подозрительно тихо — есть повод задуматься. Можете навестить строящийся объект еще несколько раз — возможно, сомнения будут развеяны или, напротив, укрепятся.

Оцените удобство расположения домов и инфраструктуру: насколько близко расположены остановки общественного транспорта, школы, детские сады и поликлиники. Обратите внимание, нет ли рядом производств или заброшенных свалок.

Посетите дома, построенные компанией, в которых уже живут люди. Но выбирайте те, которые были заселены около 2-3 лет назад. Если выберете дома более солидного возраста, это не даст полной картины — конкуренция на строительном рынке высока, и застройщики стремятся повышать качество жилья.

Поговорите с жильцами: как им живется, достаточно ли тепло в квартирах, насколько высока шумоизоляция, хватает ли парковочных мест, есть ли какие-то негативные моменты, к примеру, если в первый же год лифты постоянно ломаются — это не очень хороший знак. Посмотрите, как выглядят фасады зданий, подъезды, поднимитесь на верхний этаж и посмотрите, не ли следов подтопления — если есть, лучше у этого застройщика не брать квартиру под самой крышей.

Этот шаг поможет оценить район с точки зрения комфорта, и представить, какого примерно качества жилье вы получите.