



По каким параметрам выбирать компанию-застройщика и как минимизировать риски при [покупке квартиры](#) в новостройке?

Когда мы собираемся приобрести квартиру, то первый вопрос, который встает перед нами – покупать жилье в новостройке или же на вторичном рынке. Многие склоняются к новостройкам, так как на стадии строительства стоимость такой квартиры будет намного дешевле, такая недвижимость несоизмеримо больше по квадратным метрам, чем обычные «хрущевки» и даже «сталинки», все коммуникации в таких домах новые, да и атмосфера в подобных домах чище и новее, чем если вы вселяетесь в квартиру, где до вас жило уже несколько семей.

Кроме того, покупая квартиры в новостройках, у вас будет возможность планировки квартиры по своему желанию, и выбор первичной недвижимости на сегодняшний день достаточно широк.

Но, несмотря на большое количество плюсов, необходимо помнить, что покупка недвижимости в строящемся доме имеет значительные риски. На самом деле данная тема очень обширна и многоаспектна, в каждом конкретном случае оценка уровня рисков и юридических механизмов их минимизации осуществляется индивидуально, и поэтому невозможно дать стандартные алгоритмы действий на все случаи жизни.

Но следует выделить основные требования, соблюдение которых позволит минимизировать риски при покупке квартиры в строящемся доме или, как минимум, даст возможность защитить свои права и интересы в суде:

1. В первую очередь необходимо изучить компанию-застройщика, ее деловую репутацию: если компания давно работает на рынке, все объекты сдаются в эксплуатацию и есть готовые дома, то затягивания сроков окончания строительства, скорее всего, не будет либо оно будет минимальным.

2. Необходимо также собрать информацию о самом объекте строительства: какими темпами идет строительство, степень готовности дома. Не лишним будет и поездка непосредственно к самому строительному объекту.

3. После того как будет собрана первоначальная информация о компании-застройщике и об объекте, необходимо запросить у застройщика для ознакомления учредительные документы, а именно: устав, свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

4. Дополнительно проверьте документы уполномоченного представителя компании, который имеет право заключать договоры от лица руководителя компании-застройщика.

5. Также попросите предоставить лицензию, которая дает право на строительство. Обратите внимание на срок ее действия, а также на указание на право строительства зданий, соответствующих по высоте продаваемому объекту.

6. У добросовестной компании-застройщика должны быть обязательно надлежащим образом оформленные правоустанавливающие документы по объекту, а именно:

документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, на котором ведется строительство (свидетельство о праве собственности на земельный участок либо договор аренды на него). Обратите внимание на целевое назначение земли (то есть в соответствующей графе должно быть указано: «для строительства жилого дома по адресу...»). Если дом будет построен, например, на землях сельскохозяйственного назначения, тогда вы долго не сможете заселиться в свою квартиру.

разрешение на строительство. Здесь важно обращать внимание на конечные сроки разрешения. На практике иногда встречаются случаи, когда компания проводит застройку по нескольким объектам сразу, но разрешения именно на тот дом, в котором находится ваша квартира, у него не оказывается.

проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения.

7. Приступая к заключению договора с застройщиком, обратите внимание, какой именно предлагается договор. В целях правильной квалификации природы договора имеет значение не только его наименование, но и волеизъявления, цели сторон и существо обязательств.

Как известно, практически все застройщики, реализуя недвижимость на стадии строительства, либо не имеют проектной документации, либо данная документация является недоработанной, несогласованной. Поэтому совершая продажу объекта строительства, с потенциальным покупателем может быть заключен один из нескольких «альтернативных» договоров.

8. Определившись с видом заключаемого договора, приступайте к изучению его условий. Сторонами договора должно быть достигнуто соглашение по всем его существенным условиям, в противном случае договор будет признан судом незаключенным.

Во-первых, в договоре обязательно должен быть четко прописан его предмет, а именно: характеристика объекта недвижимого имущества должна позволять выделить квартиру в составе многоквартирного дома (дом, подъезд, этаж, номер квартиры и др.), а также иные данные, позволяющие идентифицировать ее (площадь и др.).

Во-вторых, договор должен содержать срок окончания строительства и передачи потенциальному покупателю (дольщику) застройщиком квартиры.

В-третьих, в договоре должна быть определена цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

Договор долевого участия в строительстве должен дополнительно содержать гарантийный срок на объект долевого строительства.

Обязательно обратите внимание на те важнейшие условия договора, которые определяют весь объем прав и обязанностей застройщика, его ответственность, в том

числе штрафные санкции за нарушение обязательств.

9. При заключении договора обратите внимание на то, кто является стороной по нему. На практике возникают ситуации, когда застройщик продает под своим именем квартиры, при этом с покупателями заключаются договоры с иными организациями, которые юридически к застройщику не имеют никакого отношения. В таких случаях, к примеру, заинтересованному покупателю разъясняют, что компания-продавец входит в холдинг застройщика, однако это не соответствует действительности.

10. Обязательно убедитесь в соблюдении застройщиком установленных законодательством требований к форме договора, в которой он должен быть заключен. Все рассмотренные выше варианты договоров должны быть заключены в письменной форме, договор долевого участия в строительстве дополнительно подлежит государственной регистрации.

В заключение отметим, что необходимо внимательно отнестись не только к выбору надежного застройщика, но и к подписываемому договору, а также следует особенно тщательно изучать документы, на основании которых данный договор заключается.