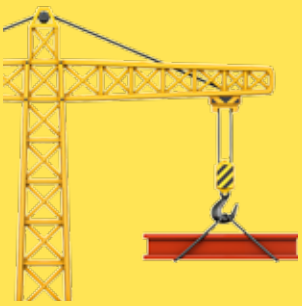

Что проверить перед покупкой квартиры у застройщика

Чек-лист Тинькофф Журнала

- [ ] **Документы застройщика на официальном сайте**

  Если компания работает давно, она может разместить у себя на сайте устав, свидетельства о регистрации и о присвоении ИНН. Если компания открыта после 2017 года — только лист записи в ЕГРЮЛ. Проще всего самостоятельно проверить застройщика по ИНН на портале ФНС и через сервис проверки контрагентов «За честный бизнес»

- [ ] **Сведения о новостройке на сайте наш.дом.рф**

  Строительные компании обязаны размещать разрешение на строительство и проектную декларацию в Единой информационной системе жилищного строительства. Там также есть реестр застройщиков и реестр проблемных объектов

- [ ] **Сроки строительства**

  Их указывают в проектной декларации. Сроки должны быть реальными. Например, панельный дом в северном регионе строится год, но с запасом может быть указано два года

- [ ] **Фотоотчеты или видео с веб-камер**

  Застройщики обязаны размещать на сайте наш.дом.рф минимум три фотографии со стройки в месяц. На своем сайте они могут также вести трансляцию с площадки, чтобы можно было оценить, как быстро строится дом

- [ ] **Требования о банкротстве**

  В Едином реестре сведений о банкротстве посмотрите, всё ли в порядке с застройщиком. Также проверьте компанию по картотеке решений арбитражного суда: если к ней предъявлены иски на большие суммы, не исключено, что вскоре будет банкротство

- [ ] **Схему продажи квартиры**

  Убедитесь, что застройщик продает квартиры через эскроу-счет. Это должно быть указано в договоре долевого участия и в разделе 19 проектной декларации. Банк, где открыт эскроу-счет, будет контролировать финансовое состояние застройщика и отслеживать судебные споры. Схемы в обход эскроу в основном «серые»: если дом не сдадут в срок, будет сложно что-то доказать

- [ ] **Договор долевого участия**

  В нем указывают, какую именно квартиру вы покупаете и в какой срок застройщик должен вам ее передать. А также адрес дома, кадастровый номер участка, этаж, высоту потолков, планировку и площадь квартиры. Проект договора должен быть на сайте наш.дом.рф

- [ ] **Договор страхования новостройки**

  Застройщики работают через эскроу-счета и не обязаны страховаться от банкротства или заморозки стройки. Но если дом заложили до 2018 года, можно попросить страховой полис и проверить страховую компанию в списке страховщиков Центробанка — она должна там быть

- [ ] **Отзывы покупателей**

  Почитайте, что пишут о застройщике в интернете. Подойдут и соцсети, и порталы с отзывами. Но помните, что отзывы могут быть фальшивыми и заказными

- [ ] **Готовые дома от застройщика**

  Посмотрите в проектной декларации или в интернете адреса домов, которые уже построила компания. Посетите несколько лично и оцените качество. Поговорите с жильцами, если будет возможность

Читайте Тинькофф Журнал и делитесь знаниями. Подробнее о том, как выбрать надежного застройщика: **https://journal.tinkoff.ru/developers/**

Т—Ж