

Квартира в новостройке. Кадастровая палата по Москве рассказывает, как выбрать надежного застройщика

При желании обзавестись недвижимостью возникает логичный вопрос, у какого застройщика купить квартиру в Москве. Для успешного проведения сделки стоит заранее разобраться, какой строительной компании доверять и в каком случае можно рассчитывать на наибольшую выгоду от совершения сделки. Кадастровая палата по Москве рассказывает, как выбрать надежного застройщика и новостройку, и на что стоит ориентироваться в процессе поиска подходящего варианта.

Существует несколько основных аспектов при выборе компании-застройщика, на которые следует обратить внимание: информация о застройщике, проектная декларация, информация об объекте, аккредитация в кредитных учреждениях, информация о форме сделки, а также наличие страхования ответственности застройщика. Согласно статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ компания-застройщик обязана осветить вышеуказанные направления.

Информационная открытость застройщика должна находиться на высоком уровне. В первую очередь потенциальный покупатель должен получить ответы на вопросы: сколько застройщик работает на профильном рынке; где находится офис, и по каким телефонам можно дозвониться, если возникнут какие-либо вопросы; что строит застройщик; кто является директором компании и достаточно ли у него опыта.

Первичным источником информации является сайт организации, на котором, помимо основной информации о компании, должны быть размещены также сканированные копии проектной декларации, разрешения на строительство, информация о строящихся и реализованных проектах, актуальная контактная информация, сканированная копия типового договора и данные о методах приобретения жилья. Дополнительным плюсом будет наличие фото- и видеоотчетов для мониторинга состояния стройки. Строящийся монолитный дом ежемесячно должен стабильно прирастать на 1–2,5 этажа, панельный – на 3–5 этажей.

Помимо сайта компании, необходимо дополнительно обратить внимание на картотеку арбитражных дел и специализированные форумы – возможно, застройщик выступает в качестве ответчика по многим исковым заявлениям или же имеет плохую репутацию среди потребителей, ранее сталкивающихся с ним.

Основным документом, содержащим в себе информацию о застройщике и о проекте строительства, является проектная декларация. В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ проектная декларация должна быть размещена в сети Интернет. В первую очередь необходимо проанализировать информацию об учредителе, о реализованных проектах за последние три года, финансовые показатели застройщика, результаты государственной экспертизы проектной документации, разрешение на строительство, срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости и договор аренды земельного участка.

Следует помнить, что застройщик имеет право вносить изменения в любой пункт проектной декларации, однако позитивным моментом является то, что существенные изменения вносятся лишь после согласования с дольщиками. Есть вероятность, что вас не устроят изменения, вносимые в проектную декларацию. К примеру, вы не хотите жить на последнем этаже из-за возможного протекания потолка и внесли деньги за квартиру, расположенную на предпоследнем этаже, а застройщик заявил о необходимости упразднения последнего этажа. В случае отсутствия свободных квартир, отвечающих вашим пожеланиям, возможно последует предложение о расторжении договора. Если же есть варианты, то можно или расторгнуть один договор и заключить новый, или оформить переуступку прав требований третьему лицу.

При выборе застройщика необходимо учитывать формирование ценовой политики – зачастую застройщики предлагают стоимость 1 кв. м значительно ниже средней цены аналогичных предложений, что должно насторожить. Также стоит внимательно оценивать обещания больших скидок и распродажи. Это может напрямую свидетельствовать о нехватке у застройщика денежных средств или падении спроса на объект. Как следствие – крайне высоки риски не соблюдения сроков сдачи объекта или замораживания проекта.

Основная идея аккредитации застройщика в банке заключается в возможности этого банка выдавать ипотечные займы и кредиты, но уже

в меньшей мере, реализовывать рассрочку покупки жилья. Однозначно можно сказать, что аккредитация застройщика является позитивным фактором, который говорит о его надежности, ведь при аккредитации в банке компания-застройщик предоставляет все необходимые для аккредитации документы и проходит серьезную проверку. В итоге, чем шире спектр сети банков-контрагентов компании-застройщика, тем надежнее застройщик. При этом увеличивается линейка предложений по приобретению жилья.

Также следует обратить внимание на информацию об источниках фондирования строительства при условии наличия таковой на сайте застройщика. В целом можно различать три основных пути финансирования проекта: за счет собственных средств, за счет кредитных организаций, а также за счет дольщиков, что является максимально рискованным для потребителя. Использование при строительстве собственных средств, напротив, станет положительным фактором.

Стоит отметить, что с 1 июля 2019 года сделки по покупке квартир в новостройках будут заключаться по новой схеме. Уже сейчас некоторые застройщики начинают переходить на неё. Для сделок будут использоваться специальные эскроу-счета, открытые в аккредитованных Центробанком кредитных организациях. Эскроу-счет застройщика - это специальный банковский счёт, на котором хранятся средства, поступившие от покупателей недвижимости, приобретавших её по договору долевого участия. Данные средства не могут быть выплачены застройщику до окончания строительства и выполнения всех требований государства.

Согласно новой схеме банк, с целью финансирования строительства, выдает застройщику кредит до 100% суммы, требуемой для выполнения проекта. После сдачи недвижимости деньги покупателей, заблокированные на эскроу-счетах, в требуемом объёме направляются на погашение кредита, выданного строительной компании, а остаток перечисляется на счет застройщика. Следовательно, при выборе застройщика, наличие у него эскроу-счета должно являться преимуществом. Также стоит обратить внимание на надежность банка, в котором у застройщика открыт данный эскроу-счет.

Учитывая вышесказанное, нельзя стопроцентно избежать рисков при совершении сделки по приобретению недвижимого имущества, однако, при выполнении рекомендаций Кадастровой палаты по Москве можно с высокой степенью вероятности судить о добросовестности застройщика и, как следствие, минимизировать риски потери своего капитала.

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) – обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»). Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» по приему-выдаче документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Контакты для СМИ

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
Москва, Зеленый проспект, 20
8(495)587-78-55 (вн.23-33)
press@77.kadastr.ru