

КАК КУПИТЬ НОВОСТРОЙКУ
И СЭКОНОМИТЬ
(НА НЕРВАХ И ДЕНЬГАХ)

МОСДОЛЬЩИК?

Портал МосДольщик.рф при поддержке Москомстроинвеста

Информация в буклете носит информаци-
онный характер и не должна быть исполь-
зована в качестве руководства.

Актуально на Октябрь 2019 года.

В противном случае сверьтесь с сайтом
МосДольщик.рф

Содержание

Выбор новостройки: локация

Из дома под землю: рейтинг новостроек в двух шагах от метро	3
На что обратить внимание в окрестностях новостройки	5

Выбор конфигурации

Жилье понарошку: опасно ли покупать апартаменты	6
Отделка от застройщика: выгода и подводные камни	7
Жилье на вырост: как учесть свое будущее при выборе квартиры	8

Изучение документов

Как по одному документу убедиться в надежности застройщика	10
Серые схемы или какие договоры заключать опасно	12
ДДУ: что можно и нужно менять в договоре	13
Проверяем застройщика: как не нарваться на долгострой	14

Новые и старые правила

Пять шагов нового дольщика: заключаем сделку по эскроу	15
--	----

Стоимость и торг

Трейд-ин в новостройке: настоящий или фальшивый?	17
Торгуйся, если можешь: пять поводов снизить цену на квартиру	18

Ипотека

Ипотечные лайфхаки: как оптимизировать затраты на кредит	20
Опасно ли просить ипотеку во всех банках сразу	22

Следим за новостройкой

Стройка под лупой: как следить за ситуацией на стройплощадке	23
Смотри в оба: как инициировать проверку новостройки	25

Приёмка квартиры

Проверка на ровность: как принимать квартиру без отделки	26
Последний шаг дольщика: оформляем право собственности	27

Выбор новостройки: локация

Из дома под землю: рейтинг новостроек в двух шагах от метро

Транспортную доступность новостроек все чаще измеряют простотой и удобством пользования общественным транспортом. А из всех его видов самый прогнозируемый – это метро. Так какую новостройку выбрать, чтобы не тратить время на ожидание автобусов, троллейбусов и трамваев?

Любая новостройка не прочь похвастаться близостью к метро. Но настоящая близость – это когда путь из дома неспешным шагом не превышает 5 мин. Таких комплексов в относительно низкими ценами в агентстве недвижимости Est-a-Tet насчитали аж тридцать. Правда, к расстояниям и времени на его преодоление стоит относиться критично.

Все же большинство современных новостроек – это комплексы, состоящие из множества корпусов, расположенные на приличной по размеру территории. Поэтому если путь от ближайшего дома, действительно, может занимать 1-5 мин, то на дорогу от самого удаленного может уйти уже 15-20 мин.

Впрочем, даже с этой оговоркой новостройки, вошедшие в ТОП-30, остаются ближайшими к метро.

При всех преимуществах соседства дома с метро у такого расположения есть и недостатки. Окрестности станции метро – самая активная часть любого района, точка притяжения

пассажиро-потока. Поэтому выбирая новостройку в такой локации, стоит уточнить, будет ли у дома закрытая территория, попасть на которую смогут лишь жители жилого комплекса и их гости. Иначе вместе с близостью к метро вы получите настоящий проходной двор в самом прямом смысле слова.

Второй важный момент – количество парковочных мест в комплексе. Ведь даже те, кто предпочитают пользоваться метро, в большинстве случаев одновременно являются автовладельцами. Делать ставку на уличные парковки не стоит, у любой станции метро с ними проблема. Не случайно машиноместа в таких новостройках раскупаются чуть ли не раньше, чем сами квартиры или апартаменты.

Третье – шум, по уровню которого соседство с метро обычно сопоставимо с близостью к крупной дороге. Поэтому еще в процессе выбора будущей квартиры стоит уточнить, как в доме будет выполнена звукоизоляция. Особенно внимательным стоит быть тем, кто предпочитает квартиры с готовой отделкой. Дело в том, что степень звукоизоляции зависит от того, что будет под чистовой отделкой, но черновые материалы в договоре участия в долевом строительстве (ДДУ) или приложении к нему обычно не указывает ни один застройщик. Поэтому чтобы сразу после заселения новый ремонт не пришлось тут же переделывать, защищая себя от лишнего шума, эту информацию стоит не просто уточнить, а выяснить во всех деталях.

№	Название новостройки	Ближайшая станция метро	Время до метро от ближайшего дома новостройки, мин	Минимальная стоимость квартиры / апартаментов, млн руб.
1	«YES Ботанический сад»	«Ботанический сад»	1	4
2	Discovery park	«Ховрино»	1	5,8
3	YES Technopark	«Технопарк»	2	3,9
4	«Дом 128»	«Коньково»	2	6,6
5	«Зорге, 9»	«Полежаевская»	3	4
6	«Талисман на Дмитровском»	«Верхние Лихоборы»	3	4,6
7	«Фонвизинский»	«Фонвизинская»	3	4,7
8	Life&Activity	«Полежаевская»	3	4,7
9	FoRest	«Новопеределкино»	3	4,9
10	«Рихард»	«Полежаевская»	3	5
11	«Лесопарковый»	«Лесопарковая»	3	5,6
12	Fresh	«Красногвардейская»	3	5,8
13	D1	«Дмитровская»	3	6,4
14	«Город на реке Тушино-2018»	«Спартак»	3	6,8
15	«Клубный дом на Менжинского»	«Бабушкинская»	4	4,5
16	Apartville	«Селигерская»	5	4,3
17	«Метрополия»	«Волгоградский проспект»	5	4,4
18	«Любовь и голуби»	«Селигерская»	5	4,4
19	«Селигер Сити»	«Селигерская»	5	4,6
20	«Преображение»	«Бульвар Рокоссовского»	5	5
21	«Молодогвардейская, 36»	«Молодежная»	5	5,3
22	«Ленинградка, 58»	«Водный стадион»	5	6,3
23	«Талисман на Водном»	«Водный стадион»	5	6,5
24	«Life Варшавская»	«Варшавская»	5	6,7
25	«Фестиваль Парк»	«Речной вокзал»	5	7
26	Headliner	«Шелепиха»	5	7,8

№	Название новостройки	Ближайшая станция метро	Время до метро от ближайшего дома новостройки, мин	Минимальная стоимость квартиры / апартаментов, млн руб.
27	FILICITY	«Фили»	5	7,9
28	«Аннино Парк»	«Аннино»	5	8,8
29	«Счастье в Кузьминках»	«Кузьминки»	5	8,9
30	«Царская Площадь»	«Динамо»	5	10,7

Смотреть по сторонам: на что обратить внимание в окрестностях новостройки

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ссылке](#).

Пока дом строится, почти вся информация о нем – это лишь планы на будущее. Но есть и объективная сторона вопроса, которую проверять можно и даже нужно. Например – ближайшие окрестности строящегося дома, которыми в последующем покупатель будет пользоваться очень часто: метро или другим общественным транспортом по пути на работу; дорогами, если он предпочитает перемещаться на собственном автомобиле; магазинами, школами, поликлиниками; парками для прогулок и занятий спортом.

Застройщики, как правило, сами указывают наличие вблизи строящегося дома таких объектов. Но они могут лукавить. Например, удаленность мерить по прямой, хотя понятно, что и люди и машины могут передвигаться только по тротуарам и дорогам. А это

увеличивает расстояние. Или мерить его не в метрах, а в минутах, причем не всегда понятно, что берется за точку отсчета – средняя скорость пешехода или предельно допустимая скорость автомобиля.

И, наконец, едва ли застройщик расскажет о степени загруженности дорог или метро в час-пик.

Важно самостоятельно проверить:

- Расстояние до транспортных узлов
- Нагрузку на дороги и метро в часы пик
- Наличие детских садов, школ, поликлиник
- Парки и общественные зоны
- Наличие магазинов, банков, предприятий сферы услуг и развлечений.

Выбор конфигурации

Жилье понарошку: опасно ли покупать апартаменты

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

Апартаментов в Москве сейчас строится едва ли не больше, чем жилья. Хотя в законодательстве такого термина не существует. Это лишь маркетинговый термин. Чтобы в этом убедиться достаточно прочитать договор, который покупателям предлагает подписать застройщик.

«Чтобы не было написано в договоре (а как правило в договоре пишут, что апартаменты являются нежилым помещением), застройщик в данном случае говорит правду, что продает нежилое помещение. Но далее лукавит и пишет о возможности проживать в апартаментах. Но от этого не легче. Например, вы можете проживать в гостинице, но гостиничный номер не является жильем», поясняет заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров.

Как правило, застройщики преподносят апартаменты как обычные квартиры, в которых можно жить и получать тот же уровень комфорта, что и в объектах жилой недвижимости. В столичных новостройках большинство апартаментов продается по договору долевого участия (ДДУ), поэтому создается впечатление, что приобретать их так же безопасно, как и квартиры.

Но так ли это? Какие особенности апартаментов и дополнительные риски, возникающие при их покупке, надо иметь в виду?

Из того, что апартаменты не являются жильем вытекает ряд особенностей:

- Нельзя получить регистрацию более чем на 5 лет (но только если является гостиницей);
- Постоянная регистрация не возможна;
- Налог на имущество, ЖКУ выше;
- Ниже требования к естественной освещенности, чем требования к квартире;
- Не обязана строиться социальная инфраструктура.

Однако есть свои плюсы в сравнении с квартирами: планировки разнообразнее, а цены ниже.

Большинство строящихся в Москве апартаментов продаются по ДДУ. Поэтому может показаться, что дольщики квартир и апартаментов одинаково хорошо защищены. Однако, не все требования закона о долевом строительстве распространяются на апартаменты. Отличия станут заметными, если стройка превратится в долгострой, а застройщик в банкрота.

«В рамках процедуры банкротства по 214-ФЗ нельзя забрать апартаменты и передать его на достройку новому застройщику», - комментирует Александр Гончаров.

Таким образом, при выборе апартаментов, стоит учитывать все их особенности и дополнительные риски.

Отделка от застройщика: выгода и подводные камни

Квартиры, в которых к моменту сдачи дома будет выполнена отделка от застройщика, предлагают в доброй половине московских новостроек. Считается, что дольщикам такие варианты выгодны, потому что экономят их время и деньги:

- Можно быстрее въехать
- Если покупаешь квартиру в ипотеку, то сможешь сэкономить на процентах, включив ремонт в ипотечный договор
- Будущую отделку можно заранее увидеть, потрогать и даже понюхать. Застройщики покажут шоу-рум.

Но есть у отделки от застройщика и свои подводные камни, которые можно обнаружить, лишь внимательно вчитавшись в договор долевого участия (ДДУ) или приложение к нему. Либо увидеть своими глазами пост-фактум, придя на приемку квартиры в уже построенном доме.

Но, в договоре прописывается, что застройщик в праве менять те или иные позиции отделочных материалов.

Но самая темная лошадка – черновые отделочные материалы, которые в договоре не прописывает никто. Именно черновые материалы определяют потребительские качества квартиры. Например, материал звукоизоляции. Если такие детали для вас принципиальны, стоит выбрать не типовую отделку, а индивидуальную. В последней все особенности отделки можно подстроить

под себя.

Особая тема – качество отделочных работ. Насколько в готовой квартире качество соответствует уровню, что представлен в шоу-руме будет зависеть от того, насколько внимательно сам застройщик контролирует отделку. Это стоит уточнить заранее.

«Перед тем как передавать квартиру дольщику, проводится 3х ступенчатая приемка от генподрядчика: Сначала принимает Технадзор, а затем совместная комиссионная приемка от генподрядчика совместно со службой по работе с клиентами. Это дает возможность не передавать квартиры, которые находятся в не совсем качественном состоянии. Мы их отправляем на доработку», - рассказала представитель группы компаний «Пионер» Татьяна Нелиповская.

Стоит обратить внимание и на гарантийный срок отделки. Закон обязывает давать гарантию не менее чем на 5 лет.

Так на что же нужно обратить внимание, выбирая будущую квартиру с готовой отделкой? Что именно стоит искать в ДДУ и какие вопросы задать в отделе продаж застройщика?

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Жилье на вырост: как учесть свое будущее при выборе квартиры в новостройке

При выборе конкретной будущей квартиры в уже найденной новостройке, как правило, исходят из бюджета сделки и своих текущих потребностей. От них зависят размеры квартиры, количество комнат и особенности планировки.

Скажем, семье из двух человек для комфортного проживания обычно достаточно «двушки». Однако уже через год-другой семья может увеличиться, появятся дети, и жилье, которое еще вчера было удобным, превратиться в не очень подходящее.

Чтобы заново не проходить весь процесс приобретения очередной квартиры, будущие нужды стоит учесть заранее. На первый взгляд, самый разумный выход – вместо двухкомнатной квартиры сразу приобрести трехкомнатную (или даже четырехкомнатную).

«Лишние» комнаты при той же самой площади квартиры (а только в этом случае получится не выйти за рамки своих финансовых возможностей) сделают маленькими габариты и всех остальных комнат, которыми покупатели планируют активно пользоваться сразу. А жертвовать их размерами готов далеко не каждый. То есть, некомфортной квартира станет сразу, а не после прибавления в семействе. А это явно не тот результат, который хочется получить.

Более оптимальный выход – подобрать квартиру-трансформер. То есть, такую, в которой исходно имеется две комнаты, но при необходимости ее можно

перепланировать в «трешку». Возможно такое преобразование далеко не всегда, но понять это, к счастью, можно заранее. О том, на что нужно обратить внимание, рассказывает управляющий партнер агентства недвижимости «Метриум» Мария Литинецкая (на фото ниже).

Чек-лист для выбора квартиры на вырост:

Первое. Чтобы впоследствии получилась удобная «трешка», выбираем «двушку» не менее 55 кв.м

– На столичном рынке новостроек сегодня можно встретить самые разные планировки и метражи двухкомнатных квартир. В некоторых проектах есть объекты такого типа даже площадью 45 кв.м. Однако реальность сурова: чтобы сохранить пригодность для жизни спален в трехкомнатной квартире после ее превращения из «двушки», необходимо изначально выбирать объект площадью не менее 55 кв.м. В этом случае метраж жилых комнат составит порядка 10 кв.м. Еще лучше отдать предпочтение двухкомнатной квартире площадью порядка 60-62 кв.м., чтобы расширить спальню до 12-16 кв.м.

Второе. Ищем «двушку» с четырьмя окнами

– Обязательное условие превращения «двушки» в «трешку» – это дополнительное окно. Если в квартире есть только три окна (по одному на каждое отдельное помещение), скорее всего не удастся создать лишнюю комнату, не оставив при этом без естественного освещения какую-либо часть квартиры. Впрочем, есть «экстремальные» вари-

анты планировок, предполагающие так называемые «кухни-ниши». По сути, речь идет о переносе кухни в увеличенную версию коридора. В ней можно только приготовить еду, но предусмотреть обеденную зону уже не выйдет.

Но даже найдя «двушку» с четырьмя окнами, каждую планировку нужно тщательно изучать, потому что даже необходимое количество оконных проемов может быть размещено неудачно. К примеру, два окна могут вплотную примыкать друг к другу или к углу, что не позволит возвести между ними перегородку.

Третье. Делаем ставку на угловые квартиры

– Лучше всего трансформации поддаются угловые квартиры. Как правило, они обладают дополнительными оконными проёмами, которые не найти в аналогичных по площади линейных квартирах. Более того, в торцевых квартирах технические помещения, связанные общедомовыми коммуникациями, обычно размещаются в глубине квартиры, а не вдоль внешних стен. Это также позволяет сэкономить полезное пространство. Поэтому оптимальный вариант – это угловая двухкомнатная квартира с четырьмя окнами, причем одно из них должно размещаться на торцевой стене здания.

Четвертое. Минимизируем количество сложных для будущей перепланировки зон и помещений

– Нередко в больших двухкомнатных квартирах могут быть предусмотрены два санузла или две гардеробные. Для жизни двух людей такие изыски вполне

оправданы, однако при перепланировке квартиры эти помещения, скорее всего, не удастся перестроить. Санузел невозможно ликвидировать по техническим требованиям. Присоединение гардеробной к одной из комнат не позволит решить проблему с организацией третьей спальни. Тем не менее в совокупности эти помещения как раз отбирают 6-8 лишних квадратных метров.

Пятое. Ориентируемся на первый этаж

– Оптимальная перепланировка может потребовать переноса «мокрых» зон в квартире. По строительным и санитарным нормам это сделать нельзя, если такая зона в результате перепланировки оказывается над другими жилыми помещениями. Переместить санузел или кухонные коммуникации можно только в квартирах, находящихся над нежилыми площадями, то есть на первом жилом этаже. Соответственно, двухкомнатные квартиры на первом жилом этаже легче перестроить, чтобы получить дополнительную спальню.

Пример преобразования «двушки» в «трешку»:



Изучение документов

Начни с декларации: как по одному документу убедиться в надежности застройщика

С 15 сентября 2019 года изменилась форма проектной декларации – сводного документа, который есть у каждой новостройки и где указана масса сведений о строящемся жилом комплексе. Теперь этой информации еще больше, поэтому именно с декларации стоит начинать знакомство со своим будущим жильем.

Зачем будущему дольщику изучать документы застройщика и новостройки? Когда начинаешь выбирать новостройку, ориентируешься на массу факторов: расположение строящегося жилого комплекса и его архитектурные особенности, планировки квартир и удобство подъездов, внутреннюю инфраструктуру и то, что располагается вокруг дома, стоимость квартир, условия выдачи ипотечных кредитов и многое другое.

Однако все эти достоинства не будут иметь равным счетом никакого значения, если стройка замрет и превратиться в долгострой, или того хуже – недострой. Второй серьезный риск связан с тем, что сам строящийся дом, а также его окрестности будут совсем не такими, как обещалось в рекламе новостройки и показывалось на эффектных картинках. Поэтому первое, что нужно сделать, задумываясь о покупке на первичном рынке – попытаться снизить эти риски.

Еще не так давно для тщательной проверки новостройки и ее застройщика

требовалось найти и изучить множество разных документов. По мере развития долевого строительства, которое в России существует с 2004 года, часть этих сведений интегрировалась в проектную декларацию – сводный документ, в котором описывается кто и что именно строит на данном земельном участке. Скажем несколько лет назад в нее добавился перечень всех квартир и прочих помещений, что запроектированы в доме. С 15 сентября 2019 года по указанию Минстроя проектная декларация стала еще обширнее. Поэтому для первичной оценки рисков будущему дольщику теперь достаточно ознакомиться и проанализировать всего один документ.

Что добавилось в проектную декларацию и о чем расскажет эта информация

ПЕРВОЕ

ЧТО ДОБАВИЛОСЬ. Теперь в проектной декларации указывается не только застройщик, но также физические и юридические лица, которые входят ту же группу, что и застройщик. Это новое требование законодательства о защите конкуренции.

ЗАЧЕМ МНЕ ЭТО ЗНАТЬ. Зачастую застройщик новостройки и компания, которая ее продвигает – это совершенно разные юридические лица. Более того: застройщик обычно вообще не на слуху, громко звучат лишь названия девелоперских компаний. Теперь будет проще понять, какая между ними связь. А знать это нужно, например, затем, чтобы понимать, к кому при возникновении проблем с новостройкой предъявлять претензии.

ВТОРОЕ

ЧТО ДОБАВИЛОСЬ. Из проектной декларации теперь можно узнать, какие суммы застройщик обязан перечислить на развитие застроенной территории и ее комплексное освоении. Подробнее о том, что это такое, можно узнать из 1-ой части статьи 18 (пункты 7 и 8) закона «Об участии в долевом строительстве» (214-ФЗ).

ЗАЧЕМ МНЕ ЭТО ЗНАТЬ. Зная размеры этих сумм, покупатель может представить, хватит ли их, например, на то, чтобы в окрестностях дома создать комфортную среду.

ТРЕТЬЕ

ЧТО ДОБАВИЛОСЬ. Еще одна новая строчка проектной декларации – информация о целевом кредите, выданном застройщику, а также остатке средств по нему.

ЗАЧЕМ МНЕ ЭТО ЗНАТЬ. Напомним, что с 1 июля 2019 года часть новостроек возводится по новым правилам – не на деньги дольщиков (они до окончания стройки хранятся на эскроу-счетах в банке), а на кредитные средства, они же – проектное финансирование. Из этого пункта проектной декларации можно будет понять, достаточно ли у застройщика финансов, чтобы завершить стройку, или нет.

ЧЕТВЕРТОЕ

ЧТО ДОБАВИЛОСЬ. Отныне в декларации будет указано, сколько квартир, машиномест и пр. в новостройке уже продано. То есть, сколько заключено договоров долевого участия (ДДУ), какие именно помещения выбрали дольщики, какова их площадь, по какой

цене они были реализованы. Отдельно укажут те ДДУ, что заключены по старым правилам, и те, по которым средства зачислены на счета-эскроу.

ЗАЧЕМ МНЕ ЭТО ЗНАТЬ.

Количество заключенных ДДУ говорит о популярности новостройки среди покупателей. Чем больше в ней совершено сделок, тем больше поводов для роста цен. А это очень важно тем, кто совершает сделку в инвестиционных целях. Кроме того по скорости продаж можно предположить, сколько квартир к сдаче дома окажутся непроданными. Остатки могут реализовываться еще долго, поэтому столь же долго будут продолжаться и ремонты квартир, а звуки перфораторов затихнут не скоро. И, наконец, от количества проданных к моменту сдачи дома квартир может зависеть размер коммунальных платежей: чем меньше будет собственников, тем платежи будут выше. Это тоже важно понимать заранее.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Серые схемы или какие договоры заключать опасно

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

С 1 июля 2019 года вступили в силу поправки к закону «Об участии в долевом строительстве» (214-ФЗ) – основному закону, который в России регламентирует строительство и реализацию будущих квартир в многоквартирных домах. Те застройщики, чьи дома находятся на низкой степени готовности, теперь деньги граждан обязаны принимать лишь на счета-эскроу и никак иначе.

Поправки направлены на защиту прав дольщиков, однако не всех застройщиков это устраивает. Некоторые отнеслись к нововведению халатно и не успели подготовиться к новым правилам игры. Есть опасность, что такие компании могут попытаться использовать «серые» схемы. продаж новостроек, которые в последние годы в Москве встречались не часто. Например, могут быть применены следующие схемы:

- Предварительный договор долевого участия (пред-ДДУ)
- Предварительный договор купли-продажи, обеспечением по которому является вексель («вексельная схема»)
- Любые другие виды предварительных договоров.

Если вы обнаружили «серую» схему, просим сообщить в Москомстройинвест по телефону +7 495 645 8096.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



ДДУ: на что обратить внимание и что можно и нужно менять в договоре

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ссылке](#).

подавляющее большинство московских новостроек возводят по закону «Об участии в долевом строительстве» (214-ФЗ). Поэтому тех, приобретает в них будущие квартиры, называют дольщиками, а самый главный документ, который они заключают с застройщиком, называется договором долевого участия или ДДУ. Проект этого договора составляет застройщик, но внимательно его изучить и, возможно, предложить свои корректировки должен каждый дольщик, потому что его этот документ касается в первую очередь.

Внимательно изучить ДДУ можно еще до визита в офис продаж. Как правило договор и другие документы выложены на сайте новостройки. Но в нем будут заполнены не все поля. Пустыми останутся те, которые касаются:

- Конкретной квартиры
- Цены
- Порядка оплаты
- И моменты передачи ключей

Начнем с квартиры, которая будет описана в договоре особым образом. Это не только площадь квартиры, количество комнат и основные параметры (подъезд, секция, этаж), но и подробный перечень всех помещений с указанной площадью. Летние помещения (лоджии и балконы) обычно отражены с определенным коэффициентом:

- Лоджии с коэффициентом 0,5;
- Балконы с коэффициентом 0,3.

Эту информацию нужно сверить с

проектной декларацией в разделе 15.2. Здесь указывается перечень всех объектов недвижимости, которую может продавать застройщик.

Следующая важная часть ДДУ – сроки заселения. Обязательно проверить и оговорить этот пункт.

Договориться можно и об особой схеме оплаты. Это может быть рассрочка, ипотека. В настоящее время застройщики ведут достаточно гибко. Можно обговорить дату первой оплаты, продление срока оплаты.

ВАЖНО! Оплачивать ДДУ вы должны лишь после того, он будет зарегистрирован в Росреестре. Если застройщик предлагает заключить сделку раньше – он грубо нарушает закон. Соглашаться нельзя.

Проверить прошел ли ваш договор регистрацию можно на сайте Росреестра. Если система находит ваш договор, то можно вносить деньги. Если нет, то с оплатой стоит повременить и обратиться к застройщику за разъяснениями.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Проверяем застройщика: как не нарваться на долгострой

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

Начинать выбор будущей квартиры в строящемся доме нужно не деталей конкретного объекта (цен, планировок и прочего) и даже не с изучения особенностей окрестностей новостройки, а с документов застройщика и жилого комплекса. Потому что если с документами не все в порядке, все остальное уже не имеет смысла.

Первое в чем нужно убедиться – имеет ли застройщик право возводить новостройку и продавать в ней будущие квартиры.

«Застройщик может начать стройку при наличии разрешения на строительство и прав на земельный участок. Чтобы начать продажи, застройщику необходимо подготовить проектную декларацию, опубликовать ее на сайте, и получить главный документ, позволяющий начать продажи – заключение о соответствии (ЗОС)», - рассказала представитель компании «Донстрой» Анастасия Петрухина.

Внимательно изучать все перечисленные выше документы не обязательно. Достаточно ознакомиться с проектной декларацией, которая содержит полную информацию о новостройке, в том числе и о разрешительных документах.

В проектной декларации обратите внимание на сроки реализации проекта строительства. Все остальные данные уже проверены Москомстройинвестом.

Во-вторых, нужно убедиться в надеж-

ности застройщика. То есть понять, насколько велик шанс достроить дом в срок и завершить строительство.

Есть два способа:

1. Посмотреть на новостройки, которые застройщик завершил ранее. Если сдал вовремя, то и следующий дом сдаст в срок.

2. Но если проблем не было в прошлом, не факт, что их нет сейчас или не будет в будущем. Проверить будущее не возможно. Зато можно узнать ситуацию застройщика на сегодняшний момент. Один из способов – в картотеке арбитражных дел посмотреть те иски, по которым застройщик выступает ответчиком. Чем таких дел больше, и выше общая сумма исков, тем положение застройщика нестабильнее. В это случае разумнее покупку квартиры отложить на потом, либо выбрать другую новостройку.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Новые и старые правила

Пять шагов нового дольщика: заключаем сделку по эскроу

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

Принято считать, что с 1 июля 2019 года часть новостроек, как и раньше, продается по договору долевого участия (ДДУ), а часть – по договору эскроу.

Но так ли это?

Любое новшество часто вызывает путаницу. Вот и с переходом на новые правила продажи новостроек та же история. Однако, следует помнить, что в обоих случаях: по новой или по старой схеме, с застройщиком всегда подписывается договор долевого участия (ДДУ). Он как был, так и остается главным документом дольщика. А эскроу – это добавочный документ. Он касается лишь особенностей оплаты ДДУ по новой схеме.

Ниже приведен порядок заключения ДДУ по новой схеме.

Шаг_1. Заключение ДДУ. Основные отличия договора без эскроу от договора с эскроу следующие: условия оплаты, сроки, суммы, реквизиты эскроу-агента с контактными данными, адресами. Это делается чтобы участник долевого строительства знал с кем он будет иметь взаимоотношения во время строительства и где будут храниться его денежные средства.

Внести какие-либо изменения в эту часть договора вряд ли получится. Например, нельзя пометить банк, в кото-

ром будет открыт эскроу-счет. Банк выбирает застройщик, потому что этот банк будет не только аккумулировать деньги дольщиков, но и кредитовать застройщика. Об условиях кредитования застройщик и банк договариваются задолго до того как откроются продажи в новостройки.

Шаг_2. Подписание индивидуальных условия договора счета эскроу. Более подробно суть оплаты по эскроу изложена в двух банковских документах: общих и индивидуальных условиях договора счета эскроу, которые можно найти на сайте банка.

При этом индивидуальные условия дольщик сначала оговаривает и подписывает с застройщиком. И происходит это сразу после того как будет заключен договор долевого участия. И лишь потом этот документ попадет в банк. Этот шаг – новый. При продаже по старым правилам такого не было.

Индивидуальное условие (ИУ), где прописывается номер договора, дата договора, депонируемая сумма, условия оплаты. Подписывают бумагу: застройщик, банк и участник долевого строительства.

Шаг_3. Открытие счета эскроу. Когда ДДУ и ИУ подписаны, самое время идти в банк и подписать договор эскроу счета. В течение 24 часов после подписания договора, банк сообщает застройщику, что счет эскроу открыт и можно регистрировать ДДУ в Росреестре.

Шаг_4. После того как эскроу счет открыт, у дольщика наступают короткие

каникулы. А застройщик регистрирует ДДУ в Росреестре. Участие покупателя не требуется. По законодательству, в течение 7 дней ДДУ должен быть зарегистрирован. Дольщику направляется сообщение о том, что договор зарегистрирован и его можно получить.

Шаг_5. Поход в банк для оплаты ДДУ. Как только договор зарегистрирован, дольщику остается прийти в банк и оплатить стоимость будущей квартиры. Таким образом сделка по новым правилам стала чуть длиннее. Но это делает покупку будущей квартиры более безопасной.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Стоимость и торг

Трейд-ин в новостройке: настоящий или фальшивый?

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

Приобрести будущую квартиру в строящемся доме можно и в том случае, если свободных средств на ее покупку нет или не хватает. Причем для этого совершенно не обязательно брать ипотечный кредит. Если в наличии имеется другая квартира, можно воспользоваться схемой трейд-ин в новостройке, она же – взаимозачет.

Такую услугу предоставляют некоторые застройщики. Но не все они предлагают настоящий трейд-ин, хоть и используют этот термин. Как понять, трейд-ин ли предлагается и чем отличается настоящий взаимозачет от не настоящего?

Программа трейд-ин на рынке очень давно. Схема простая. Квартира покупателя берется агентством или застройщиком на реализацию, приобретаемая квартира бронируется. Остается только ждать. Однако такая схема не совсем трейд-ин.

При настоящем трейд-ин застройщик заключает договор долевого участия на новостройку почти сразу же, не дожидаясь пока найдется покупатель на прежнее жилье своего клиента. Более того, если дом еще продолжает строиться а у клиента квартира была единственной, застройщик может предоставить временное место жительства в аренду. Это тоже пойдет в зачет старой квартиры. Вся процедура оформления занимает считанные дни.

Агентства недвижимости тоже предлагают трейд-ин. Однако, берут за свои услуги 3-5 % от стоимости жилья. При этом предлагают цену ниже рынка, объясняя это тем, что так квартира продается быстрее. Клиенту это совсем не выгодно.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Торгуйся, если можешь: пять поводов снизить цену на квартиру

Выбирая квартиру хоть в новостройке, хоть на вторичном рынке, нет причин сразу соглашаться с ценой застройщика или собственника. Можно попытаться сэкономить и совершить сделку подешевле. Главное – приводить правильные аргументы. Какие именно, рассказывают эксперты агентства недвижимости «БЕСТ-Новострой».

Повод первый: а кто продает?

Квартиры, которые продаются по доверенности или по вызывающим сомнения документам предлагаются к продаже со значительным дисконтом в силу рисков подобных сделок. Снижают цену объекта его частые перепродажи в течение короткого времени (ведь неспроста же!). Также значительно дешевле выставляются в базах квартиры, продающиеся из-под залога банка, поскольку процесс купли-продажи может затянуться из-за сложности расчетов, а также создать дополнительные риски для покупателя. Все вышеперечисленные варианты – это минус 5-15% от цены квартиры в зависимости от каждого конкретного случая.

Повод второй: а что вокруг?

Веским поводом для торга с собственником квартиры может стать ее расположение на первой линии шумной магистрали (особенно с окнами на трассу), а также наличие рядом с домом линии электропередач, ТЭЦ (подобное соседство отнимает у цены квартиры до 20%). Кроме того, скажется на цене и наличие рядом не слишком приятных (тюрьма) или просто шумных заведе-

ний, таких как вокзал или ЗАГС.

Повод третий: а так ли хорош дом?

Плохое состояние дома и самой квартиры, разумеется, тоже в списке оснований для дисконта. К примеру, отсутствие в подъезде ремонта, трещины в здании или неистребимый запах требуют скидки в 5-10%, а квартира после пожара теряет в цене до 20%. Кстати, отсутствие балкона для большинства покупателей – также повод для торга.

Повод четвертый: а что с планировкой?

Перепланировка, несогласованная в установленном законом порядке, которая сегодня встречается все чаще и чаще, – это также повод для дисконта в размере 5-10%. Покупка такой квартиры чревата неприятностями со стороны государственных органов и может обернуться не только хлопотами, но и серьезными штрафами. Кроме того, такую квартиру сложно купить в ипотеку, поскольку банки могут отказать в одобрении объекта.

Повод пятый: а кто под нами?

Окружение. Непросто продать без дисконта квартиру с неблагополучным соседством – факт проживания рядом асоциальных личностей может не только повлиять на окончательную цену объекта, но и вообще отпугнуть потенциального покупателя. Если, конечно, он узнает об этом до переезда. Соседство квартиры с офисами, расположенными на первых этажах, также может повлиять на ее стоимость – в этом случае квартира будет стоить дешевле примерно на 10%.



Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой»:

«Своего покупателя найдет любое жилье, но чтобы это удалось сделать в приемлемые сроки и по оптимальной цене, потребуется грамотно организовать рекламную кампанию и приложить силы по подготовке квартиры к показам, чтобы представить ее наилучшие стороны. Хороший специалист поможет справиться с этими задачами».

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Ипотека

Ипотечные лайфхаки: как оптимизировать затраты на кредит на новостройку

Увеличение процентных ставок не сильно повлияло на суммарные затраты по кредитам, о чем портал МосДольщик.рф уже рассказывал. Однако платить лишние деньги, даже если они не очень существенны, мало кто хочет. К счастью, можно и не платить, если правильно подойти к выбору ипотечной программы.

О том, как сэкономить на кредите, уменьшив процентную ставку, а также о том, как сделать ежемесячные платежи менее обременительными для семейного бюджета, рассказывает руководитель отдела ипотеки и кредитов «НДВ-супермаркет недвижимости»

Ирина Туманова (на фото).



Четыре способа снизить ипотечную ставку

Способ первый

Что делаем: обращаемся не сразу в банк, а сначала к застройщику

Что получаем: снижение ставки на 1%

– Гарантированную выгоду покупатель квартиры получит, обратившись в компанию, реализующую квартиры напрямую от застройщика. Как правило, по каждому жилому комплексу такая компания сотрудничает сразу с несколькими банками, предлагающими более привлекательные условия имен-

но ее клиентам. Таким образом можно сэкономить до 1% ипотечной ставки и даже больше.

Например, ВТБ по некоторым объектам предлагает ипотеку по ставке от 6,5%, на срок 30 лет с первоначальным взносом от 15%. Сбербанк предоставляет эксклюзивную ипотеку – по ставке от 8,2% на срок до 7 лет с первоначальным взносом от 15%. ПАО АКБ «Связь-Банк» реализует ипотечную программу «Новостройка» по ставке от 9% на срок до 30 лет с первоначальным взносом от 15%.

При этом предварительное одобрение не заставит себя долго ждать. Ответ придет в течение нескольких часов после заполнения онлайн-заявки на сайте агентства недвижимости.

Способ второй

Что делаем: обращаемся в тот банк, куда перечисляется зарплата

Что получаем: снижение ставки на 0,5-1%

– Ипотечную ставку можно понизить от 0,5 до 1%, воспользовавшись зарплатной картой того банка, в котором будет оформлен кредит.

Способ третий

Что делаем: выбираем из тех новостроек, где есть ипотека с господдержкой

Что получаем: ставка уменьшается до 5% годовых

– Не забывайте о программах господдержки. Например, в жилых комплексах «Город», «Мытищи Lite», «Речной» и мкр. «Красногорский» можно оформить ипотеку в банке ВТБ по выгодной

программе «Семейная ипотека». Клиентам, у которых родился второй или третий ребенок после 1 января 2018 года, предлагается 5% ставка на весь срок кредитования при первоначальном взносе 20%. Максимально возможный срок погашения по кредиту составляет 30 лет.

Способ четвертый

Что делаем: оформляем страховку

Что получаем: снижение ставки на 1%

– Не стоит отказываться от страхования жизни и здоровья при оформлении кредита. Это не обязательно, однако, в случае отказа очень вероятно, что процентная ставка повысится в среднем на 1 и более %.

Как взять ипотеку на более существенную сумму, чем по умолчанию одобряет банк?

– Если не хватает собственного дохода для оформления нужной суммы кредита, могут помочь созаемщик или поручитель.

Как уменьшить ежемесячные выплаты по ипотеке при том же размере кредита?

– Советуем оформлять ипотеку на более длительный срок – 30 лет. Это уменьшит ежемесячный платеж, а все свободные средства можно направлять на досрочное погашение, тем самым сокращая срок кредита и переплату по нему. Основная масса банков сегодня не ограничивает заемщиков в данном вопросе.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Кредит на новостройки: опасно ли просить ипотеку во всех банках сразу

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

Каждая вторая будущая квартира в московских новостройках приобретается по ипотеке. Кто-то берет ипотечный кредит на максимально возможную сумму, кто-то за счет кредита оплачивает лишь часть стоимости договора долевого участия, а остальные средства у него уже имеются. Но все без исключения сталкиваются с проблемой выбора банка и наиболее оптимальной ипотечной программы.

Отправиться сначала в банк, а уже потом искать новостройку вполне логично, ведь если ипотеку не одобряют, то остальные действия будут бессмысленны. Проблема в том, что выдают кредиты множество банков, а выбирать стоит лишь из нескольких.

Можно ориентироваться на банки, которые выдали больше всего кредитов. Скорее всего к заемщикам там относятся максимально лояльно.

А можно, например, выбрать те банки, которые обещают самые низкие процентные ставки. Можно сэкономить на платежах.

Поиск наилучшего варианта может сильно затянуться. Поэтому если вы уверены, что ваши доходы подтвердить легко, то вместо обхода банков можно начать с выбора новостройки, и лишь потом выбирать банк.

А выбирать есть из чего: почти все застройщики уже к началу продаж в новостройке договариваются с не-

сколькими банками о том, что те будут кредитовать их покупателей – такие переговоры называются аккредитацией объекта. А дальше количество банков может лишь увеличиваться.

Клиенту уже не нужно ходить по разным банкам. Менеджер застройщика может подать заявку и отправить во все банки. После получения решения от банков, можно выбрать с каким банком в дальнейшем иметь дело.

Некоторые ипотечные брокеры утверждают, что одновременно посылать анкеты в несколько банков опасно. Однако, застройщики опровергают данную точку зрения.

Но не опасно ли обращаться сразу во все банки за одобрением ипотеки? И вообще – к застройщику ли нужно идти в первую очередь или поискать банк с выгодной ипотечной программой еще до выбора конкретной новостройки?

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Следим за новостройкой

Стройка под лупой: как следить за ситуацией на стройплощадке

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

Когда договор долевого участия (ДДУ) уже подписан и оплачен, кажется, что остается лишь ждать завершения стройки и момента, когда можно будет принять новую квартиру. Но это не самая удачная стратегия.

Любая стройка – это риск, поэтому в любой момент может что-то пойти не так: возможно, возникнут проблемы при подключении дома к сетям инженерных коммуникаций, а может быть, процесс строительства по каким-то причинам приостановят проверяющие инстанции.

Все это может привести к тому, что дом не будет построен в обещанный срок. Это особенно критично для тех, кто сразу же планировал переехать в новую квартиру.

Чтобы быть готовым к таким ситуациям и вовремя понять, как действовать дальше, за происходящим на стройке стоит регулярно следить.

По закону застройщик обязан публиковать информацию о ходе строительства ежемесячно для того чтобы дольщики могли видеть как в динамике меняется стадия строительства.

Стадию строительства можно оценить по фото и видео отчетов застройщиков. А также по онлайн трансляциям с камер видео наблюдения, что есть на большинстве новостроек. А затем све-

рить эти данные с графиком работ.

В сокращенной форме график указан в проектной декларации новостройки в разделе №17. Но разобраться в этом графике не так просто. Сам процесс строительства является сложным и технологичным. Например, иногда технология строительства предполагает что одна секция корпуса может быть в высокой стадии готовности в 10 этажей, а соседний подъезд может быть на уровне второго этаже. Если это предусмотрено проектной документацией, то это является допустимым. Поэтому, с учетом всех этих важных деталей, дольщику сложно самостоятельно оценить на сколько заявленные графики строительства соответствуют фактическим. Для этого надзорную функцию на себя берет Москомстройинвест, который на ежемесячной основе получает от Мосгорстройнадзора информацию динамики строительства по каждой стройке. Если по этим данным Москомстройинвест видит, что динамика строительства не соответствует заявленному графику, то застройщика ждет внеплановая проверка для выявления причин отставания.

Некоторые думают, что оценить скорость стройки можно по количеству проданных квартир – чем их больше, тем новостройка возводится быстрее. Узнать сколько квартир продано, можно на сайте Росреестра. Однако, прямой связи между темпами продаж и динамикой строительства может не быть.

Соотношение проданных и не проданных квартир не является критичным для оценки качества строительства и

темпа строительства. Возможно, застройщиком была предусмотрена такая финансовая модель, что основная площадь будет продана после ввода в эксплуатацию.

Но иногда отставание по срокам заметно даже не специалисту. Ускорить такую стройку дольщик вряд ли может. Зато может спасти свои деньги, если заметит проблему во время.

Если вдруг случается, что есть понимание нарушения сроков передачи квартиры. В данном случае дольщик может в судебном порядке расторгнуть договор и получить свои деньги и проценты, которые ему причитаются по закону.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Смотри в оба: как инициировать проверку новостройки

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

После того, как заключен договор долевого участия, расслабляться рано. Самое время начинать внимательно следить за новостройкой. Это всегда было полезно, а с этого года полезно вдвойне. Дело в том, что с 1 января 2019 года отменены все плановые проверки, которые застройщикам устраивали контролирующие инстанции. Остались лишь внеплановые, главными инициаторами которых являются сами дольщики.

Что нужно заметить, наблюдая за новостройкой, чтобы своевременно пресечь нарушения? Как оформить заявление, чтобы внеплановая проверка началась? И во всех ли случаях стоит тут же жаловаться на застройщика? Об этом рассказывает заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров: «Это должно быть конкретное нарушение обязательств: неразмещение проектной декларации, например. Либо выявление несоответствия между проектной декларацией и реальным положением дел, нарушение сроков по передаче объекта».

К сожалению заметив нарушение, дольщики совершают фатальную ошибку, ограничиваясь тем, что сообщают о нарушении по горячей линии, либо оставляют заявление на сайте. Такие обращения не являются основанием для проведения внеплановой проверки.

Чтобы проверка состоялась, нужно?

1. Письменно изложить суть проблемы

2. Указать паспортные и контактные данные
3. Подписать заявление (собственноручная для бумажного заявления или электронно-цифровая подпись для электронного заявления)
4. Отправить по адресу 125009, Москва, ул.Воздвиженка, д 8/1, стр.1 или подать электронное заявление на сайте www.mos.ru/invest

Если все сделано правильно, начинается процедура проверки: выпускается приказ о проведении проверки, формируется проверочная комиссия, определяется статус проверки (выездная, документальная).

Если нарушение подтверждается, то в зависимости от нарушения застройщик привлекается к административной ответственности.

Также, Москомстройинвест может приостановить регистрацию договоров долевого участия или инициировать ликвидацию застройщика.

Дольщикам стоит дважды подумать, не помешают ли их действия достройке дома, объективны ли их претензии. Ведь потребитель может воспрепятствовать застройщику выполнить свои обязательства по достройке дома. Нужно помнить, что дольщик и застройщик плывут в одной лодке.

Приёмка квартиры

Проверка на ровность: как принимать квартиру без отделки

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

Когда дом уже построен и введен в эксплуатацию, дольщика приглашают принять приобретенную им квартиру и подписать акт приема-передачи. Это радостное событие, но расслаблять и давать волю эмоциям пока не стоит. Наоборот: нужно быть беспристрастным, чтобы правильно оценить качество построенной квартиры и понять, все ли сделано так, как обещалось. Ведь строительные недоделки могут обойтись довольно дорого, даже если квартира без отделки. Если есть сомнения в своих силах, на помощь можно пригласить специалиста – сейчас услуги по приему квартир в новостройках предлагает множество компаний. Но можно все сделать самому.

«После того как дольщик получил уведомление от застройщика о готовности передачи квартиры, следует записаться на просмотр квартиры. Совместно с представителем застройщика покупатель осматривает квартиру и подписать акт приема-передачи. Последний является важнейшим документом, который необходим для оформления права собственности.

На просмотр квартиры рекомендуется записываться днем. Так вы сможете рассмотреть все детали передаваемой квартиры при дневном свете. Обязательно проверьте все механизмы, которые устанавливает застройщик: стеклопакеты, двери, запорная арматура, отопительные приборы, стены и

вентиляция.

В случае выявления недостатков, составляется дефектная ведомость. У дольщика есть три варианта действий:

1. Потребовать устранения недостатков в разумный срок
2. Потребовать уменьшения цены договора
3. Потребовать устранения недостатков третьими лицами за счет застройщика.

Если у вас есть вопросы - напишите нам в социальные сети:



Последний шаг дольщика: оформляем право собственности

Есть видеOVERсия. Смотрите по [ССЫЛКЕ](#).

Когда дом достроен и акт приема-передачи уже подписан, кажется, что квартира уже ваша. Но это не так. Полноправным хозяином становишься лишь тогда, когда на квартиру будет оформлено право собственности.

Почему не все бывшие дольщики торопятся зарегистрировать право собственности в тот срок, в который советуют это сделать застройщики, и чем они рискуют, поступая так? Что можно, а что нельзя делать с квартирой, пока она юридически не считается вашей? Как зарегистрировать право собственности самому?

Еще не так давно каждый владелец недвижимости получал на руки свидетельство о праве собственности. Теперь это не так. Сейчас нет бланка на гербовой бумаге, удостоверяющего право собственника на владение квартирой. При первичной передаче права собственности Регистрационная палата выдает выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В выписке указаны все параметры помещения, кадастровый номер, кадастровая стоимость. Документ имеет штамп Регистрационной палаты и подпись регистратора.

Застройщики советуют регистрировать собственность в течение 30 дней после подписания акта приемки-передачи квартиры и получения ключей. Однако законодатель на этом настаивает.

Для регистрации можно обратиться

в МФЦ «Мои документы», в офис Росреестра или подать заявку на портале Госуслуги. Вам потребуются следующие документы:

- Заявление о регистрации права собственности
- Договор долевого участия (ДДУ)
- Акт приема-передачи квартиры
- План квартиры
- Экспликация
- Квитанция об оплате госпошлины

В подаче документов нет ничего сложного. На этом сделку в новостройке можно считать окончательно завершённой.