

Как не попасть в долгострой

Изучаем закон

Федеральный закон № 214 («Об участии в долевом строительстве жилья») регулирует взаимоотношения между застройщиком и покупателем жилья. Прежде, чем покупать квартиру в еще не построенном доме, стоит ознакомиться с этим документом.

Из закона Вы можете узнать, к примеру, о том, что застройщик может принимать средства граждан только после того, как оформит в собственность или аренду землю, а также получит разрешение властей на строительство. Еще один важный пункт гласит, договор должен быть обязательно зарегистрирован в Росреестре.

Также Вы должны знать: застройщик обязан страховать свою гражданскую ответственность перед дольщиком. Без страхового полиса договор не регистрируют. Передавать деньги за квартиру можно только после регистрации ДДУ. Таким образом, закон защищает Вас от мошенничества.

Едем на строительную площадку

Желательно посетить строительную площадку дома, в котором Вы хотите купить квартиру. Если на участке не вырыт хотя бы котлован либо работы не ведутся, это может говорить о том, что у компании мало собственных средств для того, чтобы начать стройку. Если работы заморожены или на объекте находятся два-три человека, один из которых — охранник, это, опять же, не очень хороший признак. Попробуйте поговорить с рабочими о том, какие работы на данный момент ведутся, что планируется делать дальше. Если стройка стоит, а строителям не платят зарплату, они обязательно выскажут недовольство.

Низкие цены

Продолжительное снижение стоимости квартир может быть свидетельством того, что у застройщика не хватает средств на достройку дома. Возможно, застройщик пытается за Ваш счет поправить свое финансовое положение. Впрочем, скидки не всегда означают недобропорядочность застройщика. Нередко компании продают с дисконтом квартиры большой площади или не очень ликвидные жилые помещения, например, на первом этаже и без балкона.

Изучаем отзывы

Полезно будет изучить отзывы о застройщике в интернете. Если у компании уже были просрочки в сдаче объектов, не исключено, что и Ваш дом не построят вовремя. Так, просрочка в полгода считается стандартной и зачастую бывает вызвана техническими проблемами на стройплощадке. Другое дело, если у компании есть объект, просрочка по которому составляет более года или же объект вовсе не достроен и находится в законсервированном состоянии.

Долгие простои на площадке, когда работы не ведутся совсем, говорят о том, что компания не оплатила материалы и труд рабочих. Возможно, в будущем доме продано слишком мало квартир. Или же деньги дольщиков используются не по назначению.

Перенос в сроках сдачи жилья

Ознакомьтесь с проектной декларацией на дом. Если срок сдачи уже перенес, а работы толком не начались либо приостановлены, это плохой знак.

Смена руководства

Постоянные смены руководства — тревожный сигнал. Конечно, настоящую причину увольнения одного директора и назначения нового застройщик публично никогда не озвучит. Как вариант, собственник не может выбрать эффективного руководителя либо ищет «козла отпущения», на которого можно будет свалить проблемы со сдачей дома.

Судебная практика

Наличие предъявленных исков к застройщику – это открытая информация и ее можно получить с использованием ресурсов сети интернет. Необходимо посмотреть сайты районных судов вашего города и сайт службы судебных приставов, на предмет наличия предъявленных к застройщику судебных требований - как по просрочкам так и по качеству.

Банки

Перед тем как начать выдавать ипотечные кредиты по конкретному строительному объекту, юридические службы банков тщательно проверяют всю документацию застройщиков и банк не начинает работать с застройщиком, если имеются какие-то вопросы к документам. Плохим сигналом является отсутствие интересующего застройщика или объекта в ипотечном списке больших банков.