

Стоит ли покупать квартиру на стадии котлована?

При покупке недвижимости на первичном рынке все больше людей старается отдавать предпочтение квартирам на этапе котлована, так как в таком случае можно неплохо сэкономить. С одной стороны это так, но с другой стороны существует немало рисков, из-за которых можно потерять не только деньги, но и жилье. В данной статье мы рассмотрим основные плюсы и минусы такой покупки, а также расскажем, как минимизировать риски.

Преимущества покупки недвижимости на этапе котлована

- Низкая цена. Покупка недвижимости на этапе котлована обойдется дешевле в среднем на 20% в отличие от квартир, сданных в эксплуатацию.
- Практически все застройщики предоставляют покупателям рассрочку, сроком, как правило, до окончания строительных работ.
- Покупая квартиру на старте продаж, у покупателя будет возможность выбрать желаемый этаж, подходящую планировку, количество комнат и расположение на этаже. К завершению строительства остаются, как правило, менее ликвидные варианты, которые не пользуются спросом.

Недостатки

- Есть риск нарваться на мошенника. Самая распространенная схема мошенничества — двойная продажа. (Это когда одна квартира продается нескольким покупателям). Но этого можно избежать, если при покупке заключить договор долевого участия (ДДУ).
- На строительство многоэтажного дома уходит в среднем от 2 до 4 лет. Кроме того, застройщики часто переносят сроки сдачи объекта, причем делать они это могут не один раз. В результате вместо обещанных 3 лет, дом могут построить, например, через 5-6 лет. В первую очередь это касается людей, которым приходится помимо ипотеки еще платить за аренду съемной квартиры.

Поэтому, чтобы минимизировать риски, нужно тщательно подходить к выбору строительной компании.

На что обратить внимание при выборе застройщика

1. Репутация застройщика. Постарайтесь найти как можно больше информации на специальных форумах, сообществах и новостных сайтах о выбранной строительной компании. Ведь обманутые дольщики, как правило, активно размещают негативные отзывы о компании, которая их обманула. И если негативных отзывов больше, чем положительных, стоит задуматься.
2. Наличие аккредитации. Если у застройщика есть аккредитация в крупном банке, это говорит о его надёжности, так как банки тщательно проверяют застройщика, прежде чем заключить с ним договор.
3. Почитайте информацию о последних сданных объектах - вовремя ли они были сданы или с задержкой. Если была задержка, то как долго. Также не лишним будет лично осмотреть уже построенные дома. Если спустя несколько лет после строительства дома на стенах появились трещины, а штукатурка на фасаде стала отваливаться, это повод насторожиться. Вероятнее всего качество строительства вашего дома будет таким же.
4. Убедитесь, что строительная компания не объявляла о банкротстве. Узнать эту информацию можно на сайте Единого федерального реестра в разделе “Сведения о банкротстве”.

Проверяем документы

Прежде чем заключить договор, для начала нужно ознакомиться с документами. Строительная компания должна вам предоставить:

- Свидетельство о внесении юридического лица в Единый Росреестр.
- Устав компании.
- Свидетельство о присвоении ИНН.

- Свидетельство о праве собственности на земельный участок. (Обратите внимание на целевое назначение земли. В графе должно быть указано "Для строительства жилого дома по указанному адресу").
- Лицензия на строительство. (Смотрим на срок её действия. Он должен покрывать сроки строительства дома).
- Проектная декларация и государственная экспертиза проектной документации.
- Разрешение на строительство. Обратите внимание на срок его действия. Если он в ближайшее время истекает, то возможны проблемы, например, строительство может заморозиться или сроки сдачи дома будут переноситься.

Важно: все эти документы должны находиться в открытом доступе. То есть покупатель с ними может ознакомиться на сайте или в офисе компании. Если застройщик отказывается предоставлять их, то от заключения договора с ним лучше отказаться.

Заключаем договор с застройщиком

Самый безопасный вариант — это заключение договора долевого участия. В нем указывается информация о недвижимом объекте, стоимости квадратного метра, сроках окончания строительных работ, адрес объекта и гарантийные обязательства. Договор регистрируется в Росреестре, что полностью исключает факт двойных продаж. В случае несоблюдения сроков или если недвижимый объект будет не соответствовать действительности, покупатель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.

Важно: если застройщик предложит заключить договор другого типа, лучше отказаться, так как в таком случае шансы быть обманутым очень велики.

Как происходит покупка недвижимости на первичном рынке

С 1 июля 2019 года все строительные компании перешли на приём оплаты через эскроу-счета. То есть покупатель переводит деньги на

эскроу-счет, где они хранятся до того момента, пока застройщик не выполнит все условия, прописанные в договоре. Если все условия соблюдены, то деньги переходят к застройщику.

Подводим итоги

Если рассматривать покупку квартиры на стадии котлована и в доме, сданном в эксплуатацию, то первый вариант окажется дешевле в среднем на 20%. С одной стороны, это большое преимущество. Но с другой стороны, несмотря на то, что государство делает все возможное, чтобы защитить покупателей от недобросовестных застройщиков, покупка квартиры на этапе котлована считается рискованной, так как, во-первых, у покупателя нет возможности вживую увидеть и оценить будущее жилье, а во-вторых, если строительство заморозится и покупатель решит расторгнуть ДДУ, чтобы вернуть деньги, то за это время цены на недвижимость могут значительно вырасти. В результате деньги обесценятся.