

# Мифы и факты о надежности застройщика

+ бонус внутри



**Пять звезд**  
ЭКСПЕРТЫ В НЕДВИЖИМОСТИ

Мифы и факты о надежности застройщика: как купить квартиру в новостройке, чтобы не остаться без квартиры и без денег?

Пытливый покупатель найдет в интернете множество статей о том, как выбрать застройщика и проверить его надежность. Но вот только они ограничиваются общим набором рекомендаций, от которых будет мало пользы. Например, в них рекомендуется смотреть разрешение на строительство и проектную декларацию, но не говорится, на что именно обратить внимание.

**Мы решили взять на себя смелость составить наиболее полное и честное руководство как в Твери проверить застройщика на надежность, а заодно развенчать пару мифов и раскрыть несколько интересных фактов о застройщиках.**

Получилось много, но дочитайте до конца — в конце мы приготовили для вас “десерт”.



**Факт №1.** По данным Минстроя в России насчитывается более 800 проблемных объектов строительства и более 30000 “обманутых дольщиков”.

С одной стороны, в России ежегодно заключается более полумиллиона договоров долевого участия, поэтому шанс стать обманутым дольщиком у вас невелик. С другой стороны, получить квартиру с опозданием на год или с кучей недостатков — перспектива тоже не из приятных. А много ли вы знаете новостроек в Твери, введенных в эксплуатацию вовремя и без “косяков”?



**Факт №2.** 100% защиту дает только страховой полис (так вам скажет любой агент по страхованию). А мы скажем: не верьте в 100% гарантии, потому что не застрахован никто.

Стройка — процесс длительный, и при покупке квартиры на раннем этапе очень сложно предсказать что будет через 2 года. Если проблемного застройщика или мошенника можно хоть как-то “вычислить” по косвенным признакам и отказаться от покупки, то предсказать действия властей или очередную волну санкций (а всё это сказывается на стройке) просто нереально.

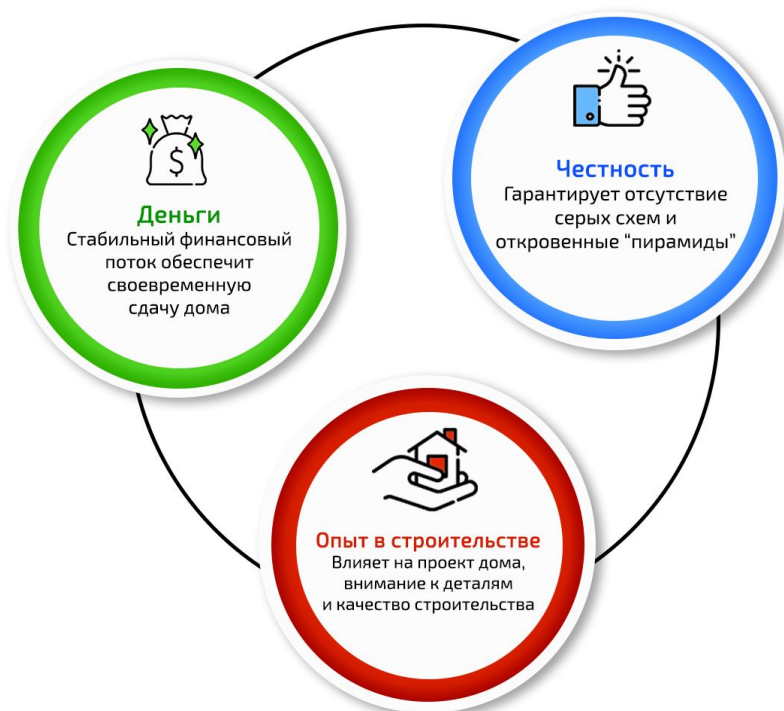


**Факт №3.** Любая “долёвка” — это инвестиция. Вы вкладываете деньги в строительство, получая дивиденды в виде квадратных метров жилья. А как и все инвестиции, она связана с рисками.

Как и в случае с финансами, в стройке тоже можно значительно снизить риски, вложившись в проверенный “банк” или “акции газпрома”, а не в новоиспечённую “шарашку” с 1000% годовых. Хотя опыт всяких МММ, Кэшбери и прочих пирамид показывает, что жизнь некоторых людей не учит и они продолжают наступать на те же грабли. Надеемся, вы не из их числа.

# Итак, как же избежать неприятностей с застройщиком при покупке квартиры?

Чтобы дом был построен вовремя и без существенных недостатков, у застройщика должны быть 3 вещи



1. деньги — стабильный финансовый поток обеспечит своевременную сдачу дома
2. опыт в строительстве — влияет на проект дома, внимание к деталям и качество строительства
3. честность — гарантирует отсутствие серых схем и откровенные "пирамиды".

Ну что, начнем нашу проверку?

## ПРОВЕРЯЕМ ФИНАНСОВУЮ СТАБИЛЬНОСТЬ



Каким бы честным ни был застройщик, если у него возникнут проблемы с деньгами — проблем не миновать. И если от финансовых кризисов и санкций мы не застрахованы, то проверить возможные финансовые риски возможно.

## Миф №1. Требуйте бухгалтерскую отчетность застройщика.



Да, по закону застройщик должен также публиковать бухгалтерскую отчетность за 3 года, поэтому многие советчики рекомендуют требовать её у застройщика. На наш взгляд - это бесполезное занятие.

Практика строительства в Твери такова, что под каждый объект (а иногда чуть ли не подъезд) регистрируется новое ООО, у которого просто не будет этой отчетности.

Гораздо полезнее будет **“пробить” застройщика** по открытым базам, используя информацию о собственниках и учредителях компании. Дело это тонкое, нудное и непростое, но лучше потратить несколько дней на поиск информации до покупки квартиры, чем потом судиться годами.



## Факт № 4. Убыточность застройщика не повод беспокоиться.

Как бы странно это не звучало, но это действительно так. Если заглянуть в отчеты по финансовому результату или в проектную декларацию, то у многих тверских застройщиков мы увидим миллионные убытки, особенно на ранних этапах строительства. На самом деле всё довольно просто: стройка требует вложений сразу, а основной поток средств от покупателей начинается

поступать спустя год или больше, поэтому на ранних этапах отсутствие прибыли (вернее, её отрицательное значение) — обычное явление.

Подпункт проектной декларации «*Финансовые показатели*» раздела «ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ» изложить в следующей редакции:

<i>Финансовые показатели</i>	Финансовый результат по состоянию на 30.09.2018 года <b>(-21605) тыс. рублей;</b> Дебиторская задолженность на 30.09.2018 года 65666 тыс. рублей; Кредиторская задолженность на 30.09.2018 года 28556 тыс. рублей.
------------------------------	--

### Итак, что нужно сделать:

1. Выписываем из проектной декларации или учредительных документов имена учредителей и директоров компании и/или названия юрлиц (если таковые имеются в списке учредителей ООО)
2. В любом поисковике или на сайте <https://www.rusprofile.ru> ищем, в каких компаниях данный человек/люди/ООО является или являлся учредителем (в первую очередь нас интересуют строительные компании)
3. На том же [rusprofile](https://www.rusprofile.ru) можно посмотреть финансовые показатели компаний и судебные процессы, а на сайте налоговой не лишним будет узнать, нет ли у них задолженности перед бюджетом <https://service.nalog.ru/zd.do>
4. Проверяем, не находятся ли организации в реестре банкротов <https://bankrot.fedresurs.ru>
5. На сайте <http://kad.arbitr.ru/> проверяем наличие исков к застройщику и аффилированным лицам (нас интересует количество дел и суммы исков).

Если по результатам нашей проверки вы узнаете, что компании ведут успешную деятельность, исправно платят налоги и не имеют судебных дел (или выигрывают имеющиеся), значит, можно выдохнуть и немного расслабиться. Собственники и директор крепко держат бизнес в руках.

**Слишком сложно?** Обратитесь в агентство недвижимости. В некоторых из них Вам объективно расскажут и о застройщиках, и об объектах, а Вам уже выбирать.

---

## В агентствах недвижимости **НЕТ** комиссий за покупку квартиры в новостройках

---

**В агентствах недвижимости нет комиссий за покупку квартиры в новостройках.**



**СЕКРЕТ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:** в проектной декларации указывается стоимость строительства, размер собственного капитала и официальные источники финансирования (кредитные линии в банках или заемные средства других организаций). По этой информации можно судить о том, насколько стабильно ведется финансирование проекта. Например, если стоимость строительства 150 миллионов, а собственных средств у застройщика 1 миллион и заемных средств нет, то стоит призадуматься, откуда деньги на стройку? Возможно, у него есть добрый дядя-миллионер, который спонсирует строительство (но это не точно), хотя, скорее всего, застройщик рассчитывает на поток денег от дольщиков (что в текущей рыночной ситуации практически нереально). Есть риск, что стройка остановится.

Наглядный пример об источниках финансирования проекта в одной из тверских новостроек.

денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства	Публичное акционерное общество (12247)
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы	Сбербанк России
	20.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства	7707083893
	20.1.5	Сумма привлеченных средств (рублей)	897 332 707
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств	29.06.2022
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств	

Раздел 21. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика

21.1. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика (руб.)	152 378 374
--	--------	--	-------------

В данном примере у застройщика было 152 миллиона своих денег (размер уставного капитала) и дополнительно он взял в долг у банка еще 897 миллионов (сумма привлеченных средств).

Некогда читать? Скачайте в PDF и прочитаете когда будет удобно.

## ОЦЕНИВАЕМ ОПЫТ



Если задать вопрос: “У кого вы купите квартиру: у застройщика с 20-летним опытом или с 5-летним?”, большинство ответят “У опытного”. А может и зря.

**Миф №2. Чем опытнее застройщик, тем он надежнее**



Довольно распространённое мнение, не всегда совпадающее с действительностью. Помните: ноев ковчег был построен любителями, а профессионалы сконструировали «Титаник».

Да, длительный опыт и большое количество построенных объектов позволяют разобраться в тонкостях строительства, наладить отношения с поставщиками и органами власти, но вовсе не гарантируют отсутствие ошибок. Недавний финансовый кризис это наглядно продемонстрировал, обанкротив немалое количество опытных Застройщиков (СУ-155, Мортон, Urban Group — это только вершина айсберга).



## Факт №5. Опытных тверских застройщиков вытесняет молодёжь.

Да, это так. “Динозавры” рынка постепенно вымирают, уступая место более современным и приспособленным к текущим реалиям игрокам. **Сегодня львиная доля рынка новостроек в Твери принадлежит компаниям, о которых 10 лет назад ещё никто и не слышал.** Вот такая экономическая эволюция в действии.

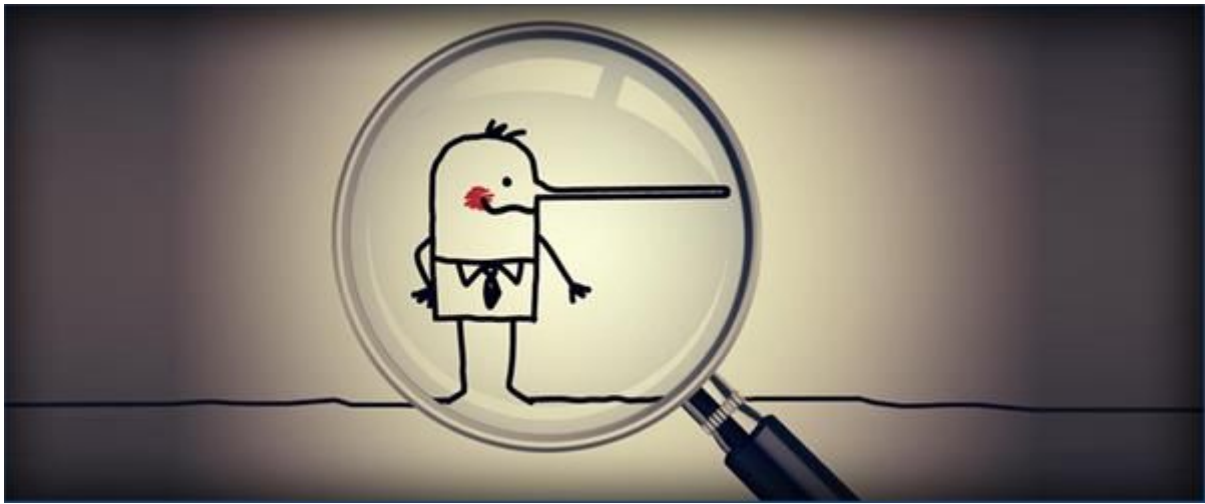
Тем не менее, на опыт застройщика стоит обратить внимание, особенно на его **самые свежие объекты** (при этом следует помнить, что под каждый новый объект часто регистрируется новое ООО, поэтому пользуемся инструкцией выше):

1. Сверяем изначально заявленные сроки сдачи и фактические. Для этого открываем самую первую редакцию проектной декларации (переносы сроков указываются либо в приложениях, либо в изменённых декларациях) и разрешение на ввод в эксплуатацию. Дом сдан вовремя — отлично, сдан с опозданием на месяц — хорошо, задержали на 3 месяца — удовлетворительно. Срыв сроков сдачи на полгода и более — повод отказаться от покупки квартиры на этапе строительства у этого застройщика.
2. Интересуемся качеством строительства сданных домов. Желательно съездить на объекты самому, чтобы оценить проект собственными глазами. Поищите в интернете отзывы: на специальных сайтах, в группе застройщика или дома, в группах про новостройки. Если повезёт, можно найти продающиеся квартиры в доме и съездить туда, притворившись покупателем.

Многие рекомендуют смотреть на грамоты и награды застройщика, якобы они свидетельствуют о его профессионализме. Скажем честно: если это не награда федерального уровня, типа **Urban Awards**, то скорее всего все эти награды — филькина грамота, которые застройщики вручают сами себе.

## ПРОВЕРКА НА ЧЕСТНОСТЬ





Чужая душа — потемки. Понять искренность побуждений и чистоту помыслов застройщика не получится.

Но не всё потеряно! Существенно снизить риски и неприятные последствия можно, покупая квартиру в строящемся доме по договору участия в долевом строительстве — **ДДУ**.

**Все остальные схемы покупки сопряжены с серьезным риском:**

1. **ЖСК** (жилищно-строительный кооператив): доброе наследие советского прошлого, упав на капиталистическую почву, превратилось в рискованную схему покупки.
2. **Вексель**: в данном случае Застройщик продаёт покупателю ценную бумагу (вексель), которую тот в свою очередь может обменять на квартиру. Ключевое слово здесь “может”, т.к. застройщик делать это не обязан.
3. **Всё остальное, что не ДДУ**: договор займа, договор соинвестирования, участия в хозяйственной деятельности и т.д.

Помимо рисков недостроя, данные схемы — отличная ширма для **двойной продажи квартир**, так что в результате вы можете разделить собственность с кем-то ещё.

**Только ДДУ или покупка готовой квартиры (договор купли-продажи)!** Но даже здесь существуют подводные камни...

**Миф №3. Наличие документов на сайте гарантирует безопасность**



Не гарантирует. Их наличие гарантирует только то, что строительство ведётся в соответствии с законом. Документы нам нужны, чтобы получить из них **ВАЖНУЮ ИНФОРМАЦИЮ**. О том, **что именно надо “выудить” из документов** почти никто не говорит, поэтому читайте и запоминайте:

1. **Разрешение на строительство:** внимательно смотрим **когда выдано и срок действия**. Если до окончания срока действия осталось 3 месяца, а на стройке ещё конь не валялся, вежливо прощаемся и уходим в закат.
2. **Проектная декларация:** в ней прописаны основные параметры объекта. Раньше застройщики были вольны решать, что писать в декларации, а что нет, но новым законом установлена единая форма декларации, с очень детальным описанием объекта строительства. Что нас интересует:
  - проектные площади квартир (сверяем с информацией на сайте)
  - сроки строительства: в новой декларации оно разбито по этапам 20-40-60-80-100% с указанием сроков каждого
  - источники финансирования
  - какое будет отопление (центральное, автономное, индивидуальное); если этого нет в декларации, требуйте документ, где это указано
  - наличие подземной/надземной парковки и количество парковочных мест
  - варианты благоустройства
  - Не забываем отслеживать изменения к проектной декларации и финансовую отчетность застройщика.
3. **Заключение государственной экспертизы** застройщика и проектной декларации (требуется для разрешений на строительство, полученных после 1 января 2018): тут просто проверьте наличие документа, если строительство объекта было начато в 2018 году. Его содержание для вас неважно.
4. **Правоустанавливающие документы на земельный участок** (договор аренды или купли-продажи): есть ли у застройщика вообще право строить на этом участке. Обращаем внимание на срок действия договора аренды. Также в дальнейшем нам пригодится кадастровый номер участка.

5. **Учредительные документы** (свидетельство о регистрации юридического лица и о постановке на учет в налоговой): они нужны для проверки застройщика.
6. **Договор страхования ответственности застройщика:** по закону каждый застройщик обязан страховать свою гражданскую ответственность перед дольщиками. Проверьте не только наличие такого договора, но и его срок действия и аккредитацию страховой компании в ЦБ (реестр аккредитованных страховых компаний [Тут](#)).

Устали? Понимаем. Потерпите, осталось чуть-чуть. Или скачайте статью в pdf, чтобы дочитать позже.



**Факт №6. Не все застройщики умеют «вести документы».**

Несмотря на то, что строительство требует знаний, опыта и денег, не каждый застройщик удосуживается изучить закон, не говоря уж о его соблюдении. На сайте одной тверской новостройки вместо проектной декларации мы увидели... архитектурный проект дома! После такого можно смело заносить проект и застройщика в чёрный список.

**ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ:** Минстрой РФ запустил Единую Информационную Систему Жилищного Строительства (**ЕИСЖС**), в которую все застройщики обязаны подавать данные о своих объектах. Ознакомиться с каталогом новостроек и застройщиков, а также посмотреть необходимые документы можно на сайте **<https://наш.дом.рф>**. Портал работает недавно, поэтому информация предоставлена не по всем новостройкам Твери.

В принципе, на этом можно было бы и закончить, но мы же обещали десерт, поэтому вот вам вишенка на торте: **откровения застройщиков про темпы строительства, количество проданных квартир и отзывы на сайтах.**



## МИФ ИЛИ ФАКТ?

### Продажи квартир в ЖК — индикатор надёжности

1к № 89 Продано 35.25 м <sup>2</sup>	1к № 90 По запросу 36.01 м <sup>2</sup>	1к № 91 Продано 42.36 м <sup>2</sup>	1к № 92 По запросу 43.98 м <sup>2</sup>	1к № 93 Продано 37.99 м <sup>2</sup>
1к № 78 Продано 35.25 м <sup>2</sup>	1к № 79 Бронь 36.01 м <sup>2</sup>	1к № 80 Продано 42.36 м <sup>2</sup>	1к № 81 По запросу 43.98 м <sup>2</sup>	1к № 82 Продано 37.99 м <sup>2</sup>
1к № 67 Продано 35.25 м <sup>2</sup>	1к № 68 Продано 36.01 м <sup>2</sup>	1к № 69 Продано 42.36 м <sup>2</sup>	1к № 70 По запросу 43.98 м <sup>2</sup>	1к № 71 Продано 37.99 м <sup>2</sup>
1к № 56 Продано 35.25 м <sup>2</sup>	1к № 57 Продано 36.01 м <sup>2</sup>	1к № 58 Продано 42.36 м <sup>2</sup>	1к № 59 По запросу 43.98 м <sup>2</sup>	1к № 60 Продано 37.99 м <sup>2</sup>

Многие издания, риелторы и агентства советуют следить за количеством проданных квартир в доме. Да, на сайтах многих ЖК можно увидеть полный список квартир и их статус (свободно, продано, бронь). Если количество свободных квартир быстро уменьшается, значит продажи идут хорошо и в стройку можно вкладываться. Так это или нет?

#### Откровения от застройщика:



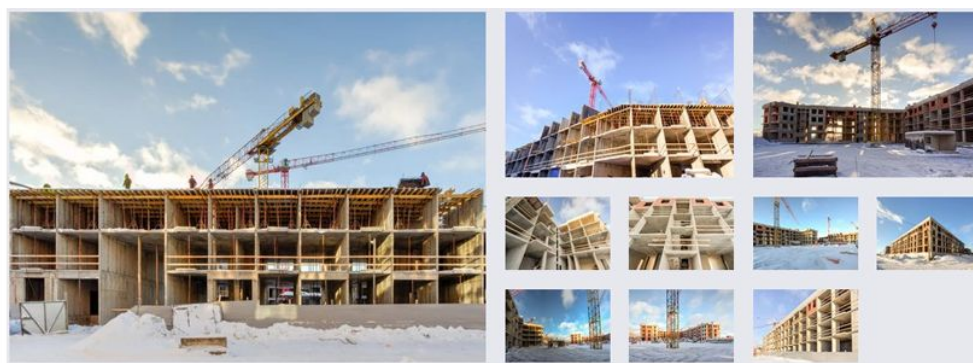
“во-первых, мы прекрасно знаем о том, что за нами следят, и некоторые застройщики иногда искусственно завышают количество забронированных или проданных квартир на сайте (это не сложно).

Во-вторых, бывает, часть квартир выкупается учредителями или директорами для дальнейшей продажи, что не отражает реального спроса.

В-третьих, высокие продажи на первоначальном этапе могут служить показателем того, что компания заманивает покупателя низкой ценой (как это было в Твери с СУ-155, “Социальной инициативой” и “Корона Парк”). В этом случае есть риск нарваться на мошенничество.”

**Лайфхак:** узнать истинное положение дел поможет выписка из Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН) в Росреестре на земельный участок о договорах долевого участия. Там отображены все зарегистрированные сделки.

## **МИФ ИЛИ ФАКТ?** Следить за темпами строительства?



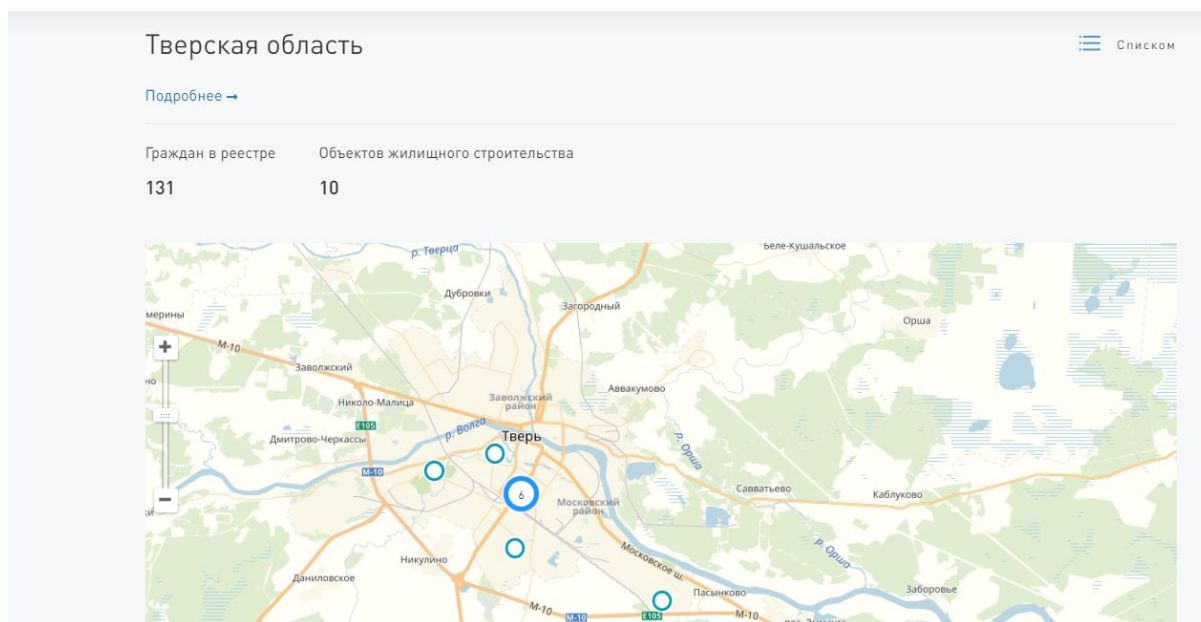
Если дом строится быстро, то у компании хорошо с финансами и организацией строительства. Но есть один нюанс...

**Откровения от застройщика:** быстро, хорошо и дешево не бывает. Поэтому если дом строится уж слишком резво, то возможно пострадает качество. Другой вариант — откровенно мошенническая (хоть и затратная) схема, когда за 100 млн начинают активно строить дом, собирают с дольщиков 200 млн и удаляются в закат.

**Лайфхак:** проверить финансовую обеспеченность стройки — собственный капитал или кредитная линия в банке должны покрывать хотя бы 50% указанной в декларации стоимости строительства.

# МИФ ИЛИ ФАКТ?

Реестры проблемных новостроек помогут уберечь от рисков.



Такие реестры действительно есть, их формирует как Министерство строительства, так и сторонние компании. Стоит ли им доверять?

**Откровения от застройщика:** причин не доверять этим данным нет, вот только туда попадают те объекты и застройщики, которые уже “умерли” окончательно и о них и так хорошо известно в городе.

**Лайфхак:** самый надёжный реестр — это агентства недвижимости, которые хорошо знают рынок и застройщиков лично.

# МИФ ИЛИ ФАКТ?

Самая правдивая информация — в отзывах и комментариях в соцсетях.

★★★★★

Отлично обустроенный микрорайон, все рядом. Очень радуют детские площадки и внутренние тихие дворики. Все на 5 баллов

★★★★★

Хорошие предложения жилья, взяли и не пожалели, много при этом не вкладывали. Все за разумные деньги. Зато теперь свое)

★★★★★

Очень хороший жилой комплекс! Максимальный комфорт и безопасность на территории комплекса! Плюс вся нужная инфраструктура в доме

★★★★★

Всё супер! Дети в безопасности! Охрана возвращает велики которые кто-то посмел украсть. Во внутреннем дворе нет машин. Жить комфортно.

★★★★★

Один из самых красивых и продуманных ЖК нашего города

Раньше чтобы найти отзыв о компании надо было обойти десяток знакомых, чтобы те спросили ещё десяток и так далее. Сейчас достаточно заглянуть в Гугл, Яндекс или Вконтакте, чтобы найти всё что нужно: отзывы, комментарии, скандалы-интриги-расследования. Насколько стоит им доверять?

**Откровения от застройщика:** Зависит от содержания отзыва или комментария. Наверное, ни для кого не секрет, что все эти жалобы или хвалебные оды пишутся не только реальными покупателями, но и самими застройщиками (в том числе конкурентами). Социальные сети и сайты-отзовики постепенно превращаются в поле битвы между компаниями, особенно в регионах с высокой конкуренцией.

**Лайфхак:** не стоит доверять анонимным отзывам на Яндекс.Недвижимости или откровенно льстивым комментариям в соцсетях. Негативные отзывы могут оставлять конкуренты, поэтому проследите за ответом застройщика: если он будет достаточно полным и аргументированным, то скорее всего негативный отзыв заказной.

**СПАСИБО ЗА ПРОЧТЕНИЕ!**

НЕ ЗАБУДЬТЕ СОХРАНИТЬ ПРОМО-код...

Ну вот и всё, спасибо за прочтение. Понимаем, было трудно осилить столько текста, поэтому вот вам специальный **промо-код на скидку 5%** в АН «Пять звезд» — ЯДОЧИТАЛ.