

# Как проверить застройщика на надежность

Вы долго копили, много работали и накопили достаточно денег, чтобы купить квартиру. Ищите ту самую квартиру мечты, находите ее и общаетесь с представителями строительной компании. У вас возникают сомнения, но вы их игнорируете и подписываете договор. Через три года все деньги ушли в трубу, а строительная компания отмывала денег и закрылась.

Рассказываем какие документы проверить у застройщика, чтобы не попасть на фирму-однодневку:

## Что проверить у застройщика не обращаясь в офис

Сначала стоит изучить сайт застройщика. Там надо поискать следующие документы:

— Устав

— Свидетельство о регистрации

УСТАВ  
закрытого акционерного общества «1» - строительной компании

Органы управления: Общее собрание,  
Президиум, Генеральный директор «3»

г. \_\_\_\_\_

«1» Согласно абз. 2 и 3 ст. 7 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" (далее - ФЗ "Об акционерных обществах") число акционеров закрытого акционерного общества не должно превышать пятидесяти.

«2» Согласно абз. 2 и 1 ст. 64 ФЗ "Об акционерных обществах" в обществе с числом акционеров - владельцами голосующих акций менее пятидесяти устав общества может предусматривать, что функции совета директоров общества (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров. В этом случае устав общества должен содержать, в частности, об определенном виде для общего собрания, в компетенции которого отнесены решения вопросов и проведения общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Закрытое акционерное общество "Строительная компания" \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Общество", создано в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах", Гражданским кодексом Российской Федерации и иными действующими законодательными актами РФ.

1.2. Общество является кредитным лицом и свою деятельность осуществляет на основании настоящего Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. Полное фирменное наименование «1» Общества на русском языке: Закрытое акционерное общество "Строительная компания" \_\_\_\_\_, сокращенное фирменное наименование на русском языке: ЗАО "Строительная компания" \_\_\_\_\_, полное фирменное наименование на английском языке: " \_\_\_\_\_", сокращенное фирменное наименование на английском языке: " «2»".

1.4. Общество вправе в установленном порядке открывать расчетный, валютный и другие банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

1.5. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения «3».

Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

1.6. Место нахождения Общества: \_\_\_\_\_ «4». (Указывается полный адрес, основания его приобретения, договор аренды, свидетельство на право собственности с номером и датой заключения/выдачи и т.п.)

По данному адресу располагается единственный исполнительный орган Общества - Генеральный директор \_\_\_\_\_

«1» Фирменное наименование юридического лица выбирается с учетом требований ст.ст. 1473 - 1474 Гражданского кодекса РФ.

«2» Согласно п. 1 ст. 4 ФЗ "Об АО" общество должно иметь полное и вправе иметь сокращенное фирменное наименование на русском языке. Общество вправе иметь также полное и (или) сокращенное фирменное наименование на языках народов Российской Федерации и (или) иностранных языков.

«3» В печать может быть указано также фирменное наименование общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации (см. п. 7 ст. 2 ФЗ "Об акционерных обществах").

«4» Место нахождения общества определяется местом его государственной регистрации (п. 2 ст. 4 ФЗ "Об акционерных обществах").

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Уральский Промыслов Консалтинг"  
(далее: наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "УПК"  
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Уральский Промыслов Консалтинг", ООО  
(фирменное наименование)

18 марта 2005 за основным государственным регистрационным номером  
(дата (месяц, прописью) (год))

110566044404361

Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Екатеринбург  
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя  
инспекции ФНС России \_\_\_\_\_ Д.И.Кузнецов  
(подпись, ФИО)

серия 66 № 003392347



Table with columns for company name, INN, OGRN, and registration details. Includes a section for authorized representatives.

Table with columns for company name, INN, OGRN, and registration details. Includes a section for authorized representatives.



Если на сайте нет этих документов — не страшно. При посещении офиса попросите сотрудника предоставить вам эти документы. После чего можно сделать копию документов и проверить все данные дома.

# Какие документы проверить у застройщика новостройки

После проверки документов строительной компании — проверьте документы на строительство новостройки. Для этого нужно проверить:

— Разрешение на строительство

— Проектную декларацию



Table titled 'ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ № 1' containing detailed technical specifications and data for a residential building project.

Разрешение на строительство подписывается мэром города, комитетом государственного строительства или другим органом власти. Все это регулируется ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

В проектной декларации указывается вся информация о застройщике: о самой компании, о результатах гос. экспертизы, о разрешении на строительство и т.д. Также застройщик обязан вносить изменения каждый месяц и каждый квартал — так строительные компании отчитываются о проделанной работе. Это регулируется ст. 19 закона 214-ФЗ.

## Как проверить финансирование новостройки от застройщика

Есть два вида финансирования новостройки

— От покупателей

— От банка

Если говорить о финансировании от покупателей — здесь все просто. Застройщик выставляет проект дома на уровне котлована и снижает цену на минимум. Заключает договоры ДДУ на строительство объекта и покупатели перечисляют деньги.

Если застройщик привлекает деньги от банка — проверьте банк на чистоту. Возможно, банк не имеет хорошего кредитного рейтинга и скоро обанкротится. Тогда застройщик не сможет сдать объект и стройка затянется.

**Где посмотреть:** в проектной декларации найдите строчку «Строительство за счет заемных банковских средств».

## Как проверить застройщика по срокам строительства

Дома строят разными методами и с применением различных материалов: панельные, монолитно-каркасные и кирпичные. Долго строящийся из всех этих домов — кирпичный. В среднем его строят за 2.5 года. Самый быстрый по постройке — панельный. С момента залива котлована до сдачи дома проходит 7-10 месяцев.

Часто застройщики делают поправку на погоду в регионе: в Сибири дома строят дольше чем на юге России. Грамотные застройщики добавляют год к строительству объектов. Это делается, чтобы обезопасить себя от непредвиденных обстоятельств: разорился подрядчик или резко изменилась погода. Если возьмем панельный дом, то в проектной декларации сроки постройки должны быть 22 месяца — это вместе с запасом на непредвиденные обстоятельства. Если вы видите, что застройщик сделал расчет времени с запасом — значит проверку прошел.

# Как проверить застройщика по фотоотчетам и лайв-трансляциям

Еще один этап для проверки: посмотреть фотоотчеты со стройки или лайв-трансляцию если она есть.



## Какие документы запросить у застройщика

Вы посмотрели сайт и там есть лайв-трансляция, учредительные документы, сроки строительства стоят адекватные, финансирование идет из надежного банка, пора познакомиться с застройщиком поближе и провести второй этап проверки.

Сделайте копию учредительных документов. В них входят:

- Учредительные документы;
- Договор страхования;
- Проект договора долевого строительства.

После того как вы сделали копию с оригиналов, придите домой и проверьте все данные из них на сайте налоговой службы. Если все совпадает — это хороший знак. Если есть несовпадения — стоит насторожиться.

## Что проверить в договор долевого участия

ДДУ — это договор, который заключается только между строительной компанией и вами. В нем прописываются все детали вашей будущей квартиры:

- Адрес дома;
- Кадастровый номер объекта;
- Этаж и предварительный номер квартиры;
- Планировка и площадь квартиры
- Дата сдачи объекта

ДДУ защищает вас если например квартира оказалась меньше на несколько квадратных метров или застройщик задерживает сроки сдачи объекта.

Если строительная компания поставила плохие окна в вашу будущую квартиру — договор ДДУ вас защитит. Вы пишете претензию застройщику — он передает ее подрядчику. Замену подрядчик производит бесплатно, либо выплачивает компенсацию. Все это прописано в ДДУ: застройщик несет ответственность за квартиру в течение 5 лет и за инженерное оборудование — 3 года. То есть трубопровод, вентиляцию и система отоплений поменяет застройщик.

Если вы получили проект договора долевого участия в строительстве и не согласны с каким-либо из пунктов — наймите юриста на стороне. Менять пункты в договоре можно. Это не противоречит закону.

## Что проверить в договоре страхования на новостройку

Застраховать новостройку — обязанность застройщика. При заключении договора ДДУ застройщик обязан показать вам договор страхования строительства. Вы можете запросить этот документ заранее, сделать копию с оригинала и уже дома проверить его в списке страховщиков Центробанка. Если такой компании нет — лучше не заключать договор с застройщиком.

## Что еще стоит посмотреть перед покупкой квартиры в новостройке

Еще один из способов проверки застройщика: посетить объекты, которые уже сданы. Лучше найти такой дом, который был сдан год назад или два.

**Что оценить:** если вы поднимались по лестнице, а лифт не работал — будьте бдительны. Спросите у жильцов часто ли сломан лифт и что делает с этим застройщик. Если уже год как лифт не работает — стоит несколько раз подумать прежде чем покупать квартиру у такого застройщика.

Осмотрите чистоту двора и подъезда. Узнайте кто в доме отвечает за порядок в подъезде: ТСЖ или УК. Если ТСЖ то это значит, что всех электриков, сантехников и уборщиц нанимают сами собственники жилья. Если за дом отвечает УК, то узнайте кто учредители. Если УК это дочерняя компания застройщика, то можно через застройщика решить проблемы со двором или подъездом.

# Памятка

- 1. Прodelать работу заранее: узнать учредительные документы, фотоотчеты, лайв-трансляции на сайте застройщика;**
- 2. Внимательно прочитайте проектную декларацию и разрешение на строительство;**
- 3. В проектной декларации обратите внимание на источники финансирования и финансовые риски;**
- 4. Посмотрите фотоотчет и лайв-трансляцию объекта, который вас заинтересовал. Если это лайв-трансляция: смотрите дольше 5 минут;**
- 5. Сделайте копии учредительных документов строительной компании. Сверьте их с данными налоговой службы у себя дома.**
- 6. Проект договора ДДУ попросите у сотрудника строительной компании. Если договор не устраивает — наймите стороннего юриста и измените их.**
- 7. Исследуйте сданные объекты застройщика. Обращайте внимание на детали: как лежит штукатурка, как убрано, что отваливается.**



**rosreestr.net**