

*Я проверяю каждого застройщика
по этому списку — до сделки.
Не из недоверия. Из 12 лет опыта.*

ЧЕК-ЛИСТ · БЕСПЛАТНО

12 вопросов застройщику до сделки

Список, который я держу в голове на каждой первой встрече с застройщиком. Без этих вопросов покупать квартиру в новостройке — лотерея, а не сделка.

12

ВОПРОСОВ ДО
ПОДПИСАНИЯ

| КОМПАНИЯ И ДОКУМЕНТЫ

01 Сколько лет работает на рынке Москвы — и сколько объектов сдано конкретно в бизнес-классе?

Сегмент бизнес-класса требует другой компетенции, чем эконом: материалы, отделка МОП, инженерия, сервис УК. Минимум 5 лет в нише и хотя бы 3 сданных объекта.

🚩 Только эконом за плечами + первый «бизнес-класс» — будут косяки в шумоизоляции и сервисе.

02 Покажите акты ввода в эксплуатацию последних 5 объектов с датами по плану и по факту.

Срыв сроков на 3-6 месяцев — норма. Срыв на 12+ месяцев на двух подряд проектах — система.

🚩 «Документов на встрече нет, вышлем позже» — проверьте сами в ЕИСЖС (наш.дом.рф).

03 Какой банк держит эскроу-счета и какой процент стройки покрыт проектным финансированием?

ТОП-10 банков по 214-ФЗ — нормальный риск-профиль. Региональный малый банк или непрозрачная структура — риск.

🚩 На дату подписания ДДУ эскроу не открыто или у банка отозвана аккредитация — стоп.

04 Какая степень готовности дома сегодня — по факту, а не в рекламе?

ЕИСЖС (наш.дом.рф) показывает реальную степень готовности объекта. Сверяйтесь публично, не верьте на слово.

🚩 В рекламе «готовность 60%», а на стройке нулевой цикл — обманывают и дальше.

| СТОИМОСТЬ И СЕРВИС

05 Что входит в стоимость квартиры — отделка, кладовка, машиноместо, благоустройство, балкон?

В бизнес-классе часто «голые стены без отделки». Парковка и кладовка — отдельные договоры. Машиноместо в бизнес-классе Москвы — от 3-5 млн ₽, в премиум-сегменте — до 7-10 млн.

🚩 «Уточним при подписании» — закладывайте к цене квартиры ещё цену машино-места и кладовой.

06 На каком этапе известна управляющая компания, кто за ней стоит, какой тариф в ₽/м²?

Аффилированная с застройщиком УК на старте — норма. Тариф 90-180 ₽/м² типичен. Ниже 70 ₽/м² — экономия на сервисе.

🚩 Тариф не назван или «определит общее собрание» — будете платить надбавку позже.

07 Условия пересчёта стоимости после обмера БТИ — кто компенсирует разницу?

Метраж по ДДУ часто отличается от БТИ на 0,5-2 м². Норма: за плюс доплачиваете вы, за минус возвращает застройщик.

🚩 «Доплачивает покупатель» при любом отклонении (включая минус) — заведомо невыгодно.

08 ВРИ земельного участка — под многоэтажное жилое строительство? Разрешение на строительство действующее?

Вид разрешённого использования и РНС публично проверяются в ЕИСЖС и Росреестре по адресу участка.

🚩 ВРИ «коммерция» с переоформлением «по ходу стройки» — стройка может встать.

| ПЕРЕДАЧА И РИСКИ

09 Сроки и условия передачи квартиры: приёмка, штрафы, как фиксируются дефекты?

От ввода дома до подписания акта — до 6 месяцев. За просрочку застройщик платит неустойку (1/300 ставки ЦБ за день для физлиц).

🚩 Договор обязывает к «приёмке без замечаний» — невыгодно покупателю.

10 Условия переуступки прав по ДДУ до сдачи: процент, согласования, ограничения?

Обычно 1-3% от цены ДДУ за согласование переуступки + сделка только через эскроу того же банка.

🚩 «Переуступка только с нашего согласия» без условий — выход зависит от воли застройщика.

11 Социальная и транспортная инфраструктура — что застройщик обязан построить и когда?

Школа/детсад/паркинг — отдельные этапы, часто +1-3 года к жилью. Метро/развязки — обещания vs планы города.

🚩 Инфраструктура есть в буклете, но в проектной декларации отсутствует — значит, не будет.

12 История судов с дольщиками: сколько исков за 3 года, какие выиграны / проиграны / в работе?

Бесплатно проверяется по ИНН застройщика на kad.arbitr.ru. Один-два проигрыша — норма. 20+ исков за 3 года — система.

🚩 «У нас не бывает судов» — проверьте сами за 5 минут на сайте арбитражного суда.

РЕШАЮ ЗАДАЧУ КЛИЕНТА — ЛИЧНО

Хотите проверить вашего застройщика по этому списку — лично со мной?

Пришлите кодовое слово в Telegram, SMS или звонком

СПИСОК

TELEGRAM @IVAN_SUNSIDE

ЗВОНОК / SMS +7 (925) 078-80-90

Иван Гладышев

НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ · 12 ЛЕТ НА РЫНКЕ