

Как правильно выбрать надежного застройщика и не попасть на мошенников

**5 ошибок при покупке
квартиры в новостройке**

**Эксперт на рынке новостроек
Ростова -на-Дону
2021 год**

Андрей накопил 1 млн рублей и решил, что хватит снимать квартиру. Нужна своя. Увидел рекламу красивого жилого комплекса. Приехал в офис застройщика, там все рассказали.

Оказывается, у них как раз сейчас акция, и квартиру можно купить намного дешевле. Но до конца акции осталось всего 3 дня.

Андрей подумал: «Это судьба!». Подписал документы на ипотеку в банке, который порекомендовал застройщик. Спустя месяц он узнал, что были более выгодные предложения в других банках. Спустя полгода — эту стройку заморозили.

Чтобы не попасть в печальную историю с покупкой квартиры в новостройке, лучше заранее знать все подводные камни и учиться на чужих ошибках.

Ошибка №1. Спешить

Если вы покупаете квартиру, в которой ваша семья будет жить ещё много лет после сделки, нельзя спешить. Никакой суеты и непродуманных решений.

Когда речь идёт о дорогостоящих покупках нельзя принимать эмоциональные решения

Даже если вы уверены, что хотите жить именно в этой новостройке и именно в этом районе, всё же стоит рассмотреть и другие варианты — сравнить цены, планировки, инфраструктуру и условия банков на ипотеку в новостройке. Узнайте подробности о жилом комплексе — материал и толщина стен, сроки сдачи объекта и стоимость коммунальных услуг.

Не поддавайтесь панике! Если менеджер застройщика утверждает, что уже завтра эта квартира подорожает и нужно срочно соглашаться — помните, что ему выгодно заключить сделку с вами как можно быстрее.

Ошибка №2. Доверять и не проверять

Если не проверить репутацию застройщика, можно попасть на банкрота, компанию-однодневку или долгострой.

Главный аргумент в пользу надежности застройщика — аккредитация в банке

Банк тщательно проверяет репутацию и финансовую надежность застройщиков, их документы и просчитывают возможные риски.



Вам не нужно самостоятельно изучать разрешение на строительство, проектную декларацию на новостройку, ехать на стройку, проверять ход строительства и объекты, которые уже сданы в эксплуатацию.

Банк всё уже проверил

Вы можете быть уверены, что застройщик соблюдает 214 ФЗ, который гарантирует защиту интересов и прав покупателей квартир в новостройке.

Если вы хотите подробнее узнать об аккредитации, посмотрите требования банка к застройщикам и список документов, которые проверяет банк.

Если компания значится в списке проблемных застройщиков, есть негативные отзывы о работе или против неё ведутся судебные разбирательства — аккредитацию она не получит.

Банк регулярно проверяет ход и сроки строительства аккредитованных новостроек.

Если будут выявлены нарушения или негативная информация о застройщике, банк прекращает сотрудничество с компанией и снимает аккредитацию.

Ошибка №3. Гнаться за низкой ценой

Даже если вы ограничены в бюджете, внимательно изучите характеристики выбранного жилья. Кроме цены за квадратный метр, есть ещё несколько важных параметров для сравнения новостроев: количество квартир на этаже, толщина стен, безопасность и уровень преступности в районе, наличие инфраструктуры, парковок и т.д. От этого зависит цена.

Чем лучше характеристики, тем дороже квартира и тем комфортнее будет в ней жить

Например, если на этаже больше 15 квартир, цена за квадратный метр будет немного ниже. Но ваш дом будет похож на общежитие: шум, очереди к лифту, сдача квартир в аренду и постоянная смена жильцов.

Ошибка №4. Верить обещаниям застройщика

«Школы, детские сады и поликлиники...» — обещали район для комфортной семейной жизни. А по факту оказалось, что школа будет построена только через 10 лет, а сейчас ближайшая в 10 км.

Многие застройщики обещают, что будут развивать социальную инфраструктуру — построят школу, детский сад и поликлинику, а на первом этаже жилого комплекса — банки, супермаркеты, аптеки и фитнес-клубы.

Обещания должны быть подкреплены подготовленным проектом и разрешением на строительство



Ошибка №5. Не рассчитывать расстояния

В рекламе жилого комплекса пообещали «15 минут до метро». Это правда, только не пешком, а на автомобиле без пробок или на электричке.

Квартира уютная и цена подходящая, но до работы вам придётся добираться 1,5-2 часа и каждый день тратить много времени и сил на дорогу. Подумайте, сможете ли вы привыкнуть к таким сложностям?

Лучший способ узнать все о транспортной доступности и расположении — самостоятельно добраться до новостройки разными способами

Рассчитайте время, которое займет дорога на работу, в школу, детский сад, поликлинику, магазины. Важно также проверить, насколько безопасный путь вашего ребенка в школу: есть ли оживленные участки дороги, открытые перекрестки, трамвайные пути, гаражи или стройка.

Запомнить

1. Не спешите с покупкой квартиры, посмотрите другие варианты.
2. Выбирайте новостройки, аккредитованные банками.
3. Не гонитесь за низкой ценой, внимательно изучите все характеристики выбранного жилья.
4. Оцените инфраструктуру района.
5. Проверьте транспортную доступность жилого комплекса.

8 (800) 700-11-32

Адреса:

ул. Шаумяна, 30, оф.111

пр. Космонавтов, 32В/21В, 4 этаж, офис 403

ул. Еременко, 89 Б, ТЦ «Димбо, вход ТЦ 2,
оф.20