



8 ПУНКТОВ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО ПРОВЕРИТЬ ПЕРЕД ТЕМ, КАК ЕГО ПОДПИСЫВАТЬ.

Самые элементарные:

Пункт 1. Запросить доверенность на подписанта со стороны застройщика, если подписывает не Директор.

Пункт 2. Проверить собственные паспортные данные.

Особо важные:

Пункт 3. Проверить адрес строительства.

— Что проверять: Введите кадастровый номер в поисковую строку на публичной [кадастровой карте](#) - проверьте совпадает ли кадастровый номер границам участка на карте, там же увидим назначение земель (должно быть Категория земель: Земли населенных пунктов, ВРИ: Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка))

Пункт 4. Точные характеристики квартиры.

— Что проверять: проектную площадь, количество комнат, строительный номер, этаж, подъезд, планировка, отделка. Все должно соответствовать параметрам из договора бронирования

А также понижающий коэффициент для лоджий/балконов, право застройщика на «несущественное» изменение планировки. Допустимый процент изменения площади (норма до 5%)

Если коэффициент не указан или размыта формулировка — Вас могут обмерить не в Вашу пользу.

Пункт 5. Сроки передачи квартиры и реальные штрафы.

— Что проверять: в ДДУ указывается конкретная дата (а не квартал/год) получения разрешения на ввод в эксплуатацию и получения ключей в соответствии с проектной документацией. В отделе продаж могут вести речь о более ранних сроках, но документально они не подтверждаются, поэтому сразу лучше рассчитывать на сроки, указанные в ДДУ.

Смотрите также право застройщика на «форс-мажор» (какие именно обстоятельства считаются форс-мажором — часто туда пишут всё, что угодно). И главные штрафные санкции — неустойка за задержку сдачи: 1/300 или 1/150 ставки ЦБ. И за какой период.

Пункт 6. Цена. Условия изменения цены. Порядок расчетов.

— Что проверять: цена должна быть фиксированная, изменению не подлежит, кроме случаев изменения площади при конечных обмерах БТИ и то не всегда. Очень редко бывает, что застройщик при изменении конечной площади, стоимость квартиры не пересчитывает, но в большинстве случаев пересчету подлежит изменение площади более, чем на 0,5м² в большую или меньшую сторону.

— Опасный пункт: если застройщик оставляет за собой право поднять цену при удорожании стройматериалов, изменении курса валют и т.д. — это риск переплатить миллионы.

Обязательно прописан весь порядок расчетов, т.е. за счет каких средств приобретаете:

- сумма — собственных средств
- сумма — материнский капитал
- сумма — Ипотека
- сумма — Военная ипотека и пр.

При рассрочке, дополнительное соглашение с графиком внесения оплат.

Пункт 7. Права на внесение изменений в проектную декларацию и дом.

— Застройщик может «улучшить» планировку — и убрать лифт, изменить этажность или заменить окна на витражи. Проверяйте: требуется ли ваше письменное согласие на существенные изменения. Если нет — Вы не сможете отказаться.

Пункт 8. Одностороннее расторжение ДДУ застройщиком. Уступка права требования.

— Самый опасный пункт. Иногда прописывают: «если Вы не вышли на связь 2 недели — договор расторгается, а деньги возвращаем по старой цене». Вы остаётесь без квартиры и без индексации. Проверяйте: строгое условие — только через суд или по вашему заявлению.

Ознакомьтесь с порядком уступки права требования, если вдруг решите продать квартиру до сдачи ее в эксплуатацию.

Ко мне Вы можете обратиться по вопросам покупки квартиры, апартаментов для жизни или сдачи в аренду, по вопросам одобрения ипотеки, по лизингу недвижимости, по оценке, по страхованию недвижимости.

И просто проконсультироваться тоже можно.

С наилучшими пожеланиями,

Ваш эксперт в области недвижимости

Карина Корнекшева,

т. +7 988 521 37 42

