

**Пошаговая инструкция:  
КАК САМОСТОЯТЕЛЬНО ПРОВЕРИТЬ  
КВАРТИРУ  
В НОВОСТРОЙКЕ**



**г. Киев**

- 2017 -

Для безопасной покупки жилья в новостройке рекомендуется в обязательном порядке, перед подписанием документов на инвестирование строительства квартиры, комплексно проверить все необходимые документы.

С этой целью проверяются соответствующие документы застройщика, генерального подрядчика, других компаний, которые участвуют в строительстве, документы на земельный участок, на котором проводятся строительные работы, разрешительная документация на начало строительных работ, а также специальные регистрационные и судебные реестры.

## **1. Проверка всех участников стройки в государственном реестре юридических лиц и физических лиц – предпринимателей.**



Для этой цели рекомендуется использовать специальный сервис Министерства юстиции Украины, - Единый государственный реестр юридических лиц, физических лиц – предпринимателей и общественных формирований.

В указанном государственном реестре проверяется информация относительно всех участников строительства:

- компании застройщика;
- компании генерального подрядчика;
- финансовой компании, которая принимает денежные средства от покупателей / инвесторов.

При проведении проверки необходимо обращать внимание на дату создания компаний, размер уставного капитала, состав учредителей.

Рекомендуется особенно внимательно изучать документы застройщиков, которые зарегистрированы в государственном реестре в недавнем времени и у которых значится минимальный размер уставного капитала.

*При этом важно помнить!*

Для Обществ с ограниченной ответственностью размер минимального уставного капитала законодательно не установлен.

Для Акционерных обществ минимальный уставной капитал составляет 1 250 минимальных заработных плат (согласно ст. 24 Закона Украины «О хозяйственных обществах в Украине»).

Для финансовых компаний минимальный уставной капитал составляет не менее 3 млн. гривен.

## **2. Проверка всех участников стройки в реестре судебных решений.**



С целью выявления всех действующих и предыдущих судебных дел, касающихся застройщика, подрядчиков и финансовых компаний, необходимо тщательно проанализировать решения судов по данным лицам.

Следует обращать внимание не только на судебные дела и решения судов первой инстанции, но и на все дела в апелляции, кассации, Верховном суде Украины.

Также, при проведении проверки необходимо работать с реестрами по гражданским делам (которые рассматриваются в судах общей юрисдикции) и хозяйственным делам (рассматриваются в хозяйственных судах). Поскольку иски к застройщикам могут быть как со стороны физических лиц инвесторов, в порядке гражданского судопроизводства, так и со стороны контрагентов юридических лиц, в порядке хозяйственного судопроизводства.

## **3. Проверка всех участников стройки в средствах массовой информации.**

В данном случае осуществляется анализ информации, размещенной в средствах массовой информации, относительно репутации застройщика, генерального подрядчика, финансовых компаний, которые получают денежные средства от покупателей.



Также, детально проверяется информация непосредственно о строящемся доме, - есть ли в наличии технические проблемы при постройке жилья, как обстоят дела с коммуникациями, близость к детским садам, школам, больницам, наличие удобной транспортной развязки и т.д.

## **4. Проверка разрешительных документов на строительство.**



Согласно положениям Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» режим постройки территорий, определенных для строительных нужд, устанавливается в

генеральных планах населенных пунктов, планах зонирования и детальных планах территорий.

Проектирование и строительство домов осуществляется в таком порядке:

- получение застройщиком соответствующих исходных данных на строительство:
  - градостроительных условий и ограничений;
  - технических условий (комплекс условий и требований к инженерному обеспечению объекта строительства относительно водопотребления, тепло-, электро- и газоснабжения, водоснабжения, внешнего освещения, отвода сточных вод и телекоммуникации);
  - проектной документации на строительство;
- подготовка необходимой проектной документации и проведение в отдельных случаях дальнейшей ее экспертизы;
- утверждение проектной документации;
- осуществление подготовительных и строительных работ (после регистрации декларации о начале строительных работ);
- ввод в эксплуатацию завершеного строительства (с последующей регистрацией декларации в вводе в эксплуатацию)
- регистрация права собственности на объект строительства.

Таким образом, при проведении строительных работ и продаже квартир застройщик обязан иметь в наличии оформленные вышеуказанные разрешительные документы. Данные документы необходимо тщательно проверить.

Во время проверки разрешительной документации рекомендуется обращать внимание, чтобы все данные относительно строительства совпадали в предоставленных документах, также, следует проверить адрес стройки, этажность, технические характеристики строящегося дома, площадь и т.д.

*При этом важно помнить!*

В соответствии с положениями ст. 38 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» в случае выявления факта самовольного строительства объекта жилого дома, перестройка которого с целью устранения существенного отклонения от проекта или устранения нарушений законных прав и интересов других лиц, существенного нарушения строительных норм невозможна, - должностное лицо органа государственного архитектурно-строительного контроля выдает предписание об устранении нарушений требований законодательства в сфере градостроительной деятельности.

В случае если застройщик в установленный срок добровольно не выполнил указанное предписание, орган государственного архитектурно-строительного контроля

подает иск в суд о сносе самовольно построенного объекта и компенсации расходов, связанных с таким сносом.

## **5. Проверка земельного участка.**

В этом случае проверяется земельный участок, на котором строится жилой дом, в Государственном реестре имущественных прав на недвижимое имущество, в Государственной публичной кадастровой карте Украины, а также, - в реестре Государственной службы Украины по вопросам геодезии, картографии и кадастра.



Рекомендуется обращать внимание на следующее:

- адрес, площадь, целевое назначение участка должны совпадать с адресом, который указан в разрешительной документации на строительство;
- целевое назначение земельного участка обязательно должно предоставлять возможность постройки именно жилого многоквартирного дома (в связи с этим любое другое целевое назначение земли будет юридически ограничивать оформление документов на постройку дома);
- нет ли арестов, обременений на земельный участок по разного рода судебным, уголовным делам;
- собственник / арендатор земли должен быть одинаковым во всех реестрах.

## **6. Проверка объекта строительства.**



В данном случае объект строительства проверяется в Государственном реестре имущественных прав (в случае, если объект стройки уже введен в эксплуатацию и застройщик зарегистрировал в реестре право собственности на дом), в градостроительном кадастре г. Киева (в котором обозначается информация о всех самовольных стройках на территории г. Киева), в судебных реестрах (по запросу адреса стройки или названия соответствующего жилого комплекса), а также в средствах массовой информации.

## **7. Проверка схемы купли-продажи и оплаты стоимости квартиры.**

На сегодняшний день существует несколько схем купли-продажи и оплаты стоимости квартир в новостройках.

Оплата стоимости квартиры по предварительным договорам.

Застройщик заключает с покупателем квартиры в новостройке предварительный договор купли-продажи квартиры. По данному договору Застройщик обязуется продать квартиру после завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию.

При заключении предварительного договора покупатель оплачивает Застройщику предоплату стоимости квартиры. После завершения строительства оплачивается остаток стоимости квартиры. Некоторые застройщики требуют 100% оплату при заключении именно предварительного договора купли-продажи квартиры.

Оплата стоимости квартиры при помощи Фондов финансирования строительства.

В данном случае устанавливается такой порядок получения денег от физических лиц для строительства жилого дома:

- Застройщик предварительно привлекает к сотрудничеству финансовую компанию с лицензией на финансовые услуги (с данной компанией заказчик должен заключить договор);
- указанная финансовая компания создает Фонд финансирования строительства;
- после этого физические лица инвесторы, которые намерены приобрести квартиры, заключают договор именно с финансовой компанией и перечисляют деньги для строительства не заказчику, а указанной финансовой компании;
- далее финансовая компания перечисляет денежные средства заказчику строительства и контролирует целевое использование данных денежных средств;
- при этом на время строительства заказчик / застройщик передает финансовой компании в ипотеку свои имущественные права на объект строительства.

Необходимость привлекать Фонды финансирования строительства при оплате стоимости квартир в новостройках предусмотрена Законом Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью».

В соответствии с положениями Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» внесение / перечисление физическими лицами денежных средств для строительства жилого дома может осуществляться исключительно на банковский счет соответствующей финансовой компании (Фонда Финансирования Строительства).

В соответствии со ст. 4 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью»: «Управляющим может быть финансовое учреждение, получившее в установленном законодательством порядке разрешение / лицензию на осуществление определенной настоящим Законом деятельности».



Так, в соответствии со ст. 5 этого закона: финансовые компании создают фонды финансирования строительства с целью получения в собственность жилья доверителями (это физические лица, которые заключают договоры с финансовой компанией и перечисляют денежные средства в качестве оплаты стоимости жилья).

В соответствии со ст. 9 закона: финансовая компания заключает с застройщиком договор, по которому застройщик обязуется построить один или несколько объектов строительства, ввести их в эксплуатацию в установленном законодательством порядке и передать объекты инвестирования установщикам этого фонда в сроки и на условиях, определенных настоящим законом, Правилами фонда и договором управления имуществом, а управляющий обязуется осуществлять финансирование строительства этих объектов строительства на условиях договора.

В соответствии со ст. 19 Закона:

«После ввода объекта строительства в эксплуатацию застройщик письменно уведомляет об этом управляющего и предоставляет данные о фактической общей площади объектов инвестирования.

На основании данных о фактической общей площади объектов инвестирования доверитель по текущей цене измеримой единицы объекта инвестирования осуществляет окончательные расчеты с управителем ФФС и получает у управляющего ФФС в обмен на свидетельство об участии в ФФС справку по установленной форме. Этот документ является документом, подтверждающим право доверителя на приобретение в собственность закрепленного за ним объекта инвестирования.

Полученную от управляющего ФФС справку о праве доверителя на приобретение в собственность объекта инвестирования доверитель предоставляет застройщику для дальнейшей государственной регистрации за доверителем права собственности на закрепленный за ним объект инвестирования.

Для проведения государственной регистрации права собственности на закрепленный за доверителем объект инвестирования застройщик и доверитель подписывают составленный застройщиком акт приема-передачи объекта инвестирования».

Оплата стоимости квартиры путем вступления в состав кооператива.

В этом случае застройщик предварительно создает кооператив перед началом строительства.

Далее данный кооператив оформляет на себя разрешительную строительную документацию и выступает заказчиком строительства.

Застройщик осуществляет продажу квартир в доме путем принятия покупателей / инвесторов в состав кооператива.

После завершения стройки и регистрации права собственности на построенный дом кооператив продает квартиры инвесторам на основании соответствующих гражданско-правовых договоров.

Оплата стоимости квартиры путем заключения договоров купли-продажи деривативов.

В соответствии со ст. 4 Закона Украины «Об инвестиционной деятельности» инвестирование и финансирование строительства объектов жилищного строительства с использованием негосударственных средств, привлеченных от физических и юридических лиц, в том числе в управление, может осуществляться исключительно через:

- а) фонды финансирования строительства,
- б) фонды операций с недвижимостью,
- в) институты совместного инвестирования,

г) а также путем эмиссии целевых облигаций предприятий, выполнение обязательств по которым осуществляется путем передачи объекта (части объекта) жилищного строительства.

В соответствии со ст. 1 Закона Украины «Об институтах совместного инвестирования» институт совместного инвестирования - корпоративный или паевой фонд.

Корпоративный фонд - юридическое лицо, которое образуется в форме акционерного общества и осуществляет исключительно деятельность по совместному инвестированию.

Паевой фонд - совокупность активов, принадлежащих участникам такого фонда на праве общей долевой собственности, находятся в управлении компании по управлению активами и учитываются ней отдельно от результатов ее хозяйственной деятельности. Паевой фонд не является юридическим лицом и не может иметь должностных лиц (создается компанией по управлению активами).

При использовании данной схемы компания по управлению активами осуществляет управление активами института совместного инвестирования.



В данном случае заказчик строительства получает денежные средства от покупателей на основании договоров купли-продажи имущественных прав (договоров купли-продажи деривативов, форвардных контрактов).

Форвардный контракт заключается между Застройщиком и компанией, которая выступает посредником между покупателем и Застройщиком (данная компания посредник представляет интересы покупателя перед Застройщиком).

По Договору купли-продажи дериватива осуществляется передача покупателю Форвардного контракта.

По Договору купли-продажи имущественных прав, который заключается между покупателем и Застройщиком, покупатель покупает непосредственно имущественные права на квартиру.

На основании вышеуказанной схемы Институтов совместного инвестирования (которая предполагает заключение 3-х основных договоров: Форвардного контракта, Договора купли-продажи дериватива, Договора купли-продажи имущественных прав на квартиру) при вводе жилого дома в эксплуатацию оформляется право собственности непосредственно на покупателя. Соответственно, отсутствуют дополнительные платежи 1%, 5% от оценочной стоимости квартиры.

Указанная схема также предполагает регистрацию Форвардного контракта на бирже.

Чтобы сэкономить время для проверки недвижимости перед покупкой, рекомендуем привлекать профессиональных юристов по недвижимости <http://abal.com.ua/nadezhnyi-iurist-po-nedvizhimosti-v-kieve.html>