

ПАМЯТКА ИНВЕСТОРУ квартиры

Для тех, кто решился приобрести квартиру или другую недвижимость в новостроящемся доме, сегодня необходимо понимать, с какими рисками придётся столкнуться. К большому сожалению, большинство застройщиков начинают строительство без полного комплекта разрешительной документации на строительство. Поэтому, отличить реального застройщика от мошенника бывает довольно-таки непросто даже для опытного строителя. Однако, я попробую вкратце изложить, на что необходимо обращать внимание перед заключением инвестиционного договора.

Каждое строительство имеет один алгоритм с небольшими расхождением в зависимости от категории сложности здания/ жилого комплекса.

Итак, по порядку:

1. **Документы на землю** – акт права собственности, либо договор аренды. Обязательно нужно проверить целевое назначение и срок действия в случае с договором аренды. Например, в документах на землю указано следующее целевое назначение: «Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений (приусадебный участок)». Однако такое целевое назначение не позволяет строительство многоквартирного дома, т.к. для него есть чёткая формулировка: «Для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома». Чем это чревато? Да просто, когда на участке под частный дом, построена коробка многоквартирного дома, то другие городские службы, просто могут отказать в подключении сетей к такому строению, так как по плану застройки города, к этому участку не планируется подведение соответствующих потребностям дома энергопомощностей.
2. **Градостроительные условия и ограничения «ГУ и О»** – это документ, который содержит в себе комплекс планировочных и архитектурных требований к проектированию и строительству касательно этажности и плотности застройки земельного участка, отступов домов и зданий от красных линий, границ земельного участка, его благоустройства и озеленения, другие требования к объектам строительства, установленные законодательством и градостроительной

документацией. По сути этот документ является основой, техническим заданием на проектирование. Поэтому первое, на что нужно обратить внимание, выдан ли он соответствующим уполномоченным органом градостроительства и архитектуры. Некоторые застройщики предоставляют этот документ только под своими печатями, с оговоркой, что документ находится на согласовании. Не удивляйтесь если потом над вашим этажом появиться ещё не один, или вместо обещанного детского сада или парковки, ещё одна высотка. К согласованным градостроительным условиям и ограничениям необходимо будет постоянно обращаться, сверяясь с данными в декларации на строительство, техническими условиями и проектной документацией.

3. Теперь когда выданы «ГУ и О» разрабатывают **проектную документацию.**
4. Наряду с проектированием идёт **получение технических условий** на подключение к городским инженерным сетям и инфраструктуре. Перечислю основные жизненно важные ТУ для эксплуатации дома:
 - технические условия и решения на воду и канализацию;
 - технические условия и решения на электроэнергию;
 - технические условия на центральное отопление, либо на газ при автономной котельной.
5. Только после того, как есть «ГУ и О», получены ТУ, утверждена заказчиком проектная документация, которая в некоторых случаях должна пройти экспертизу, а также выбран генподрядчик, можно получить **Декларацию / Разрешение на строительство.**
6. Если Вам предоставили всю выше перечисленную документацию и Вы удостоверились в её соответствии, то можно преступить к вычитке основного **инвестиционного договора.** Однако будьте бдительны к жилью с сравнительно низкой ценой, т.к. такие дома не достраиваются до полной готовности к эксплуатации. Также необходимо обратить внимание на то чтобы в договоре, либо к договору, была зафиксирована информация касательно требований к строительной готовности (комплектности) вашего жилья, сроков его строительства и ввода его в эксплуатацию, с указанием даты передачи в Вашу собственность. При всём при этом обязательно должен быть прописан

механизм возврата средств и возмещения убытков за невыполнение стороной своих обязательств, как по качеству так и по срокам.

7. Бывает так, что застройщик предоставляет **Сертификат / Декларацию о вводе объекта в эксплуатацию**, выданный инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля (ГАСК). Данный документ действительно должен гарантировать соответствие законченного строительством объекта: проектной документации, требованиям государственных стандартов, строительных норм и правил, и подтверждать его готовность к эксплуатации. Однако на практике, такой документ выдают на основании информации, поданной застройщиком, который и несёт всю полноту ответственности за соответствие поданной информации. Иногда ГАСК обязуют в судебном порядке выдать застройщику Декларацию/ Сертификат о вводе объекта в эксплуатацию. Поэтому необходимо проверить, чтобы запись в сертификате (внизу) гласила следующее: «Сертификат выдан на основании Акта готовности объекта к эксплуатации дата». Если запись гласит о том, что сертификат выдан по решению суда, то это ещё один из рисков получить недострой. То есть, юридически такое может быть, но фактически готовьтесь, что господа судьи могут забыть Вам подвести в дом воду, канализацию, электрику или выполнить дымоудаление. Также необходимо обратить внимание на дату получения Декларации/ Сертификата соответствия и фактического состояния выполненных работ. Все работы должны быть выполнены в полном объёме, и даже отделка мест общего пользования. Если всё же Сертификат есть, а работы до сих пор не закончены, значит доверять такому документу не стоит. В последующем мало приятного, если в доме не будет какого-то лифта, или габаритных сигнальных маячков на кровле от авиа столкновения, или ещё лучше, вместо 16-ти этажей появятся над Вами ещё 5-10 этажей, и по итогу Вам не будет хватать энергопотребностей: тепла, электричества, воды, и дом начнёт трещать от перенагрузки, а фасады с дешёвого утеплителя просто сползут, если не сгорят до того времени от перегрузки кабелей и щитовой.
8. И даже если у застройщика будет на руках Декларация/ Сертификат о вводе объекта в эксплуатацию, нужно проверить **договора с соответствующими службами на предоставление услуг поставки**

Профессионал - это не тот у кого «нет проблем», а кто знает КАК их решать.

электроэнергии, воды и отвода канализации, отопления и поставки газа.

9. **Приёмка стройготовности квартиры.** Теперь, когда Ваша квартира готова, застройщик пригласит Вас её принять. Вот тут-то и пригодится информация из инвестиционного договора о строительной готовности. Вам нужно чётко понимать и разбираться какие будут у Вас окна, двери, фасады, отделка, электрика, отопление, вплоть до мощности радиаторов при автономном отоплении, и т.д. **Помимо чёткого понимания что Вам продают, Вам необходимо знать как это принять, а именно какие требования нормативных и других технических документов для нормальной эксплуатации к конструкциям, покрытиям, изделиям и оборудованию в Вашей квартире.** Результатом Вашей приёмки должен стать либо **дефектный акт**, либо **акт приёма – передачи стройготовности.**

Как показывает практика устранение дефектов во время проведения последующего ремонта стоит гораздо дороже стоимости услуг технического надзора.

- 10.Только теперь начинают оформлять **Технический паспорт и выписку (витяг) БТИ.**
- 11.Далее оформление **Права собственности.**
- 12.Теперь остаётся заключить договора со всеми поставщиками энергоресурсов (газ, вода, канализация, электроэнергия, отопление, слаботочные сети).

***Инженер технического надзора
Игорь Григорьев.***