

## Финансовые конфликты с застройщиком

Если застройщик не сдает квартиру в указанные сроки, то вы вправе отказаться от исполнения договора. Расторгнутым договор становится со дня направления застройщику уведомления об отказе исполнять договор.

**При расторжении договора** застройщик обязан вернуть деньги в течение двадцати рабочих дней, а также оплатить проценты.

### Особенности расторжения договора

- Многие застройщики прописывают в договоре неустойку в размере 10–15 % от стоимости жилья.
- Если при расторжении договора застройщик не вернул вам деньги, ссылайтесь на ст. 177 УК РФ (злостное уклонение от погашения задолженности).
- Дольщик-кредитор вправе подать иск о банкротстве компании.

### Что делать, если застройщик не сможет завершить проект?

- Если «недострой» расположен на арендованной у города земле, обратитесь в администрацию за помощью.
- Если стройка была заморожена на начальных этапах, выставите участок с недостроенным объектом на торги.

### Что делать, если застройщик сдал проект, но его качество вас не устраивает?

- Составьте претензию к застройщику без передачи дела в суд.
- Один экземпляр претензии передайте застройщику, а второй, заверенный подписью или печатью застройщика, оставьте у себя.
- Обратиться в суд.



## Важно!

- Требуйте нотариально заверенный документ о согласии супруга на продажу жилья.
- Проверяйте подлинность и актуальность доверенности, если сделка происходит по ней. Запросите копию доверенности и справку о том, что она не аннулирована и действует до сих пор.
- Если в сделке участвуют несовершеннолетние или недееспособные владельцы жилья, запросите согласие органа опеки и попечительства.
- Возьмите у продавца расписку о получении аванса.
- Не подписывайте акт приема-передачи квартиры до момента ее фактической передачи и осмотра.
- Если вы используете материнский капитал, лучше сразу передайте детям доли жилья.

Подготовлено по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» в рамках конкурсной поддержки инициатив в области развития финансовой грамотности и защиты прав потребителей.

Жилфин.рф ООО «АНСЭП-Центр»  
620142, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 516  
жилфин.рф www.ansep.ru



## Памятка для покупателя недвижимости



### Как покупать «вторичное жилье»

- Запросите в ЕГРН сведения о квартире: основные характеристики, кадастровую стоимость, площадь квартиры, наличие/отсутствие наложенного ареста и иных обременений. Эта информация предоставляется в электронной форме на сайте Росреестра за сумму 250 руб.
- Изучите оригиналы правоустанавливающих бумаг: свидетельство на наследство, договор купли-продажи.
- Выдача свидетельств о государственной регистрации права на недвижимость отменена с 15.07.2016 г.
- Узнайте об отсутствии/наличии задолженности по коммунальным платежам, попросив предоставить платежную квитанцию.
- Выясните, зарегистрированы ли в квартире недееспособные, с помощью выписки из домовой книги, выдаваемой бесплатно по запросу собственника квартиры. Или закажите выписку из ЕГРН в электронной форме за 400 руб.

**Запросите у собственника** список всех, кто был зарегистрирован в квартире на момент совершения приватизации, запросите нотариальный отказ от приватизации у тех, кто в ней не участвовал

- Поговорите с соседями о том, хорошо ли отапливается дом, надо ли менять коммуникации.
- Пригласите специалиста для осмотра квартиры и оценки ее состояния.
- Узнайте, не находятся ли на первом этаже дома нежелательные шумные соседи, например клуб или бар.

### На что стоит обратить внимание при оформлении договора купли-продажи

- Проверьте, верная ли цена прописана в договоре.
- Сумма аванса должна составлять 10–20 % от стоимости жилья, чтобы в случае расторжения сделки вы смогли быстро вернуть деньги.
- Проверьте полную информацию о жилье: конечную стоимость и принадлежность.
- Цена покупки не может быть изменена без оповещения и согласия двух сторон.
- Проверьте сроки заключения договора купли-продажи. Если срок не указан, автоматически он становится равен году.
- Если вы не успели заключить договор купли-продажи в оговоренные сроки, то договор становится долговой распиской на выплату аванса.

### Как зарегистрировать сделку

- Составьте и согласуйте с продавцом квартиры договор купли-продажи.
- Зафиксируйте на бумаге передачу денежных средств за квартиру.
- Проверьте, подлежит ли сделка нотариальному заверению.
- Оплатите госпошину за регистрацию сделки.
- Зарегистрируйте сделку в Росреестре.
- Получите расписку с перечнем документов, уточните их дату и место получения.
- Получите правоустанавливающие документы на жилье, проверьте их. Регистрационная запись должна подтверждаться штампом о переходе права собственности.
- Получите выписку из ЕГРН о государственной регистрации права.

### Оформление «первичного жилья»

- Получите от застройщика копии разрешения на строительство дома и право аренды или собственности на земельный участок.
- Посетите место строительства будущего дома, наблюдайте за ходом строительства или выясните, насколько активно идет стройка.
- Выберите квартиру, бронируйте ее в отделе продаж и предоставьте паспорт для заключения договора долевого участия (ДДУ).
- Перед регистрацией договора проверьте адрес, описание и расположение приобретаемой квартиры в доме, а также порядок оплаты по ДДУ.
- Оплатите госпошину за регистрацию сделки.

**Оплата по договору** долевого участия происходит только после регистрации в Реестре (ЕГРН).

- Получите зарегистрированный договор в Росреестре и произведите оплату.
- Возьмите у застройщика справку после полной оплаты квартиры.
- После сдачи дома в эксплуатацию застройщик обязан передать документы в Росреестр для регистрации права собственности.
- Получите кадастровый паспорт с уникальным номером квартиры у застройщика.
- Подпишите акт приема-передачи квартиры.
- Получите выписку из ЕГРН о государственной регистрации права.

**При совершении сделок** выдавайте доверенности только тем людям, которым доверяете, иначе вы можете лишиться денег!