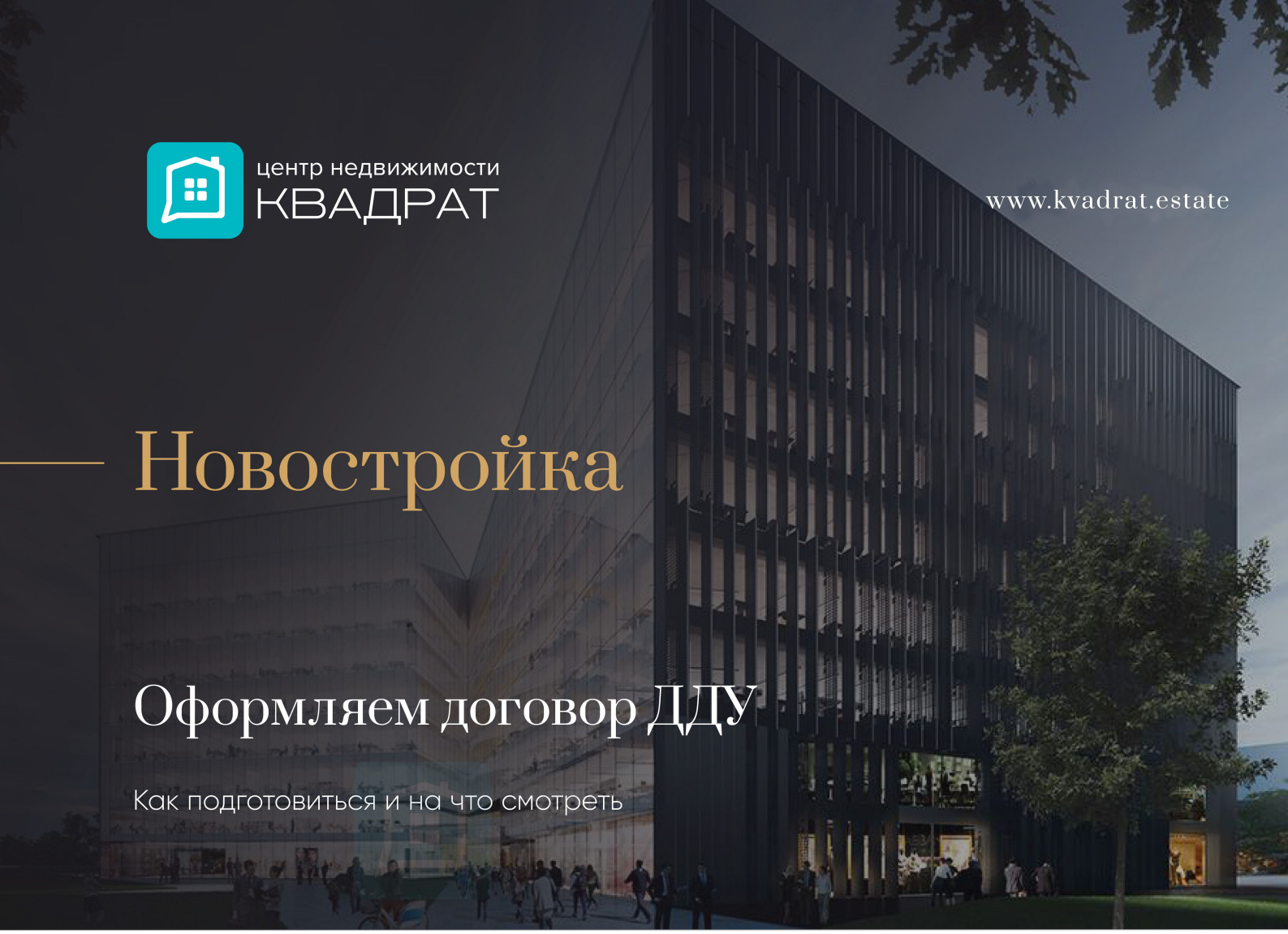


центр недвижимости
КВАДРАТ

www.kvadrat.estate

Новостройка

Оформляем договор ДДУ

Как подготовиться и на что смотреть

Вот вы выбрали дом и квартиру, договорились о цене и способе оплаты. Время заключать сделку.

По документам покупка квартиры в новостройке происходит в шесть незабываемых этапов:

1. Подготовить свои документы.
2. Подписать договор долевого участия с застройщиком.
3. Зарегистрировать договор в Росреестре.
4. Оплатить стоимость квартиры.

(Здесь надо подождать, пока застройщик сдаст дом.)

5. Подписать акты приема-передачи квартиры, получить ключи.
6. Зарегистрировать право собственности.

Полноправным собственником квартиры вы станете после того, как зарегистрируете право собственности. С этого момента вы сможете зарегистрироваться по новому месту жительства, перепродать квартиру, заселить жильцов или сделать перепланировку.

Мы расскажем, как происходят первые два этапа покупки: какие документы понадобятся и как не облажаться с договором.

01.

Готовим документы для покупки

Пакет документов зависит от того, на чье имя вы покупаете квартиру и как будете ее оплачивать.

Квартира на себя

Самый простой случай — вы не женаты или не замужем, оформляете договор только на себя, покупаете квартиру по предоплате или в рассрочку. В этом случае готовьте только паспорт.

Если вы женаты или замужем, но квартиру оформляете только на себя, кроме паспорта понадобится согласие вашего супруга на покупку квартиры. Такой документ оформят в присутствии вашего супруга в любой нотариальной конторе, с собой ему понадобится паспорт исвидетельство о браке. Вам быть у нотариуса не нужно: кто дает согласие, тот и приходит лично.

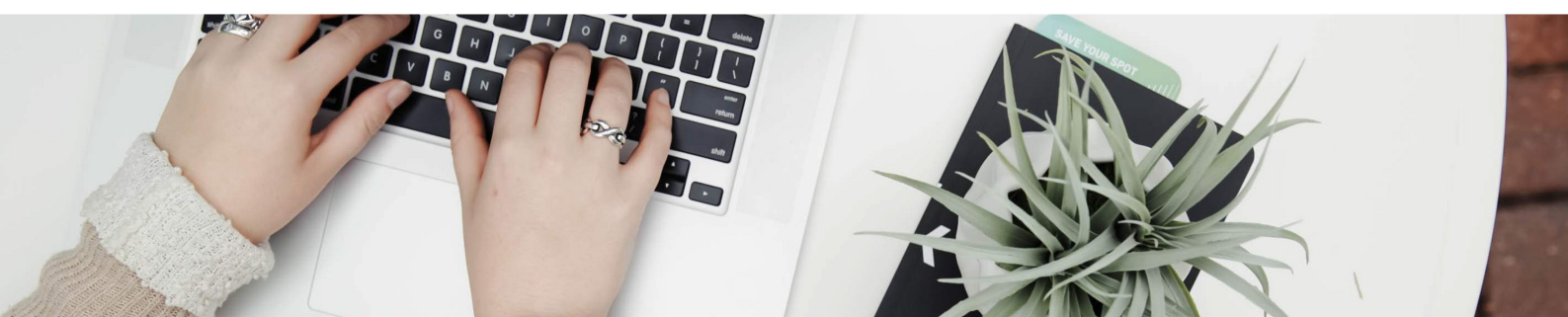
центр недвижимости КВАДРАТ

Здесь укажите застройщика, строительный адрес дома, номер квартиры — чем больше конкретики, тем лучше. По закону это предмет договора, и он должен быть конкретным

Если у вас есть брачный договор, в котором указано, что вы вправе покупать недвижимость без отдельного согласия, берите его с собой на сделку.

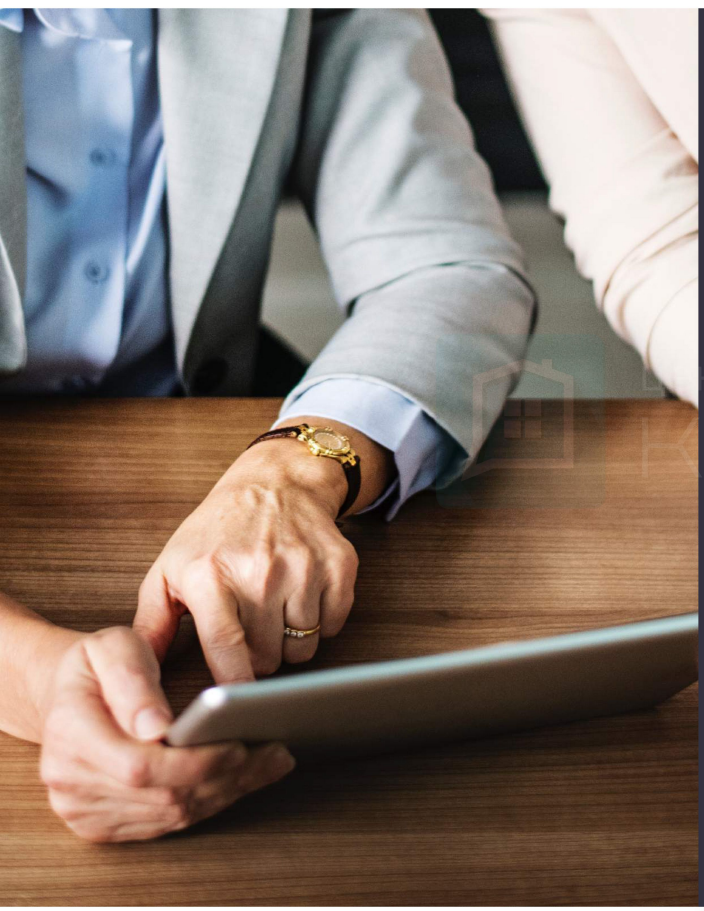
На двоих с супругом

Если вы покупаете квартиру на двоих с супругом, для сделки понадобятся ваши паспорта и свидетельство о браке. Если ваш супруг не сможет присутствовать лично на подписании договора, то понадобится нотариально заверенная доверенность — чтобы вы подписали договор за супруга.



В ипотеку

Если вы покупаете квартиру в ипотеку, придется готовить больше документов, причем у каждого банка свой список. В нашей компании (Центр недвижимости» Квадрат») работают ипотечные брокеры — люди, которые знают всё об ипотеке и помогают подготовить заявку и документы, чтобы вы получили ипотечное решение. Ипотечный брокер расскажет вам, на каких условиях банки дают ипотеку, какие приносить документы, сам оформит заявку и отправит ее в те банки, которые выдают ипотеку на квартиры вашего застройщика.



Если вы решили самостоятельно обращаться в банки, собирать документы и заполнять заявки. Готовьте такой пакет документов для каждого банка:

01. Анкету-заявление на кредит — у каждого банка своя форма, запрашиваете в банке.
02. Копию паспорта.
03. Копию свидетельства о браке или о расторжении брака.
04. Копию свидетельств о рождении или паспортов детей, если есть.
05. Копию трудовой книжки — попросите заверенную копию у работодателя в отделе кадров.
06. Копию справки о доходах по форме 2-НДФЛ — тоже берете на работе, в бухгалтерии.

Если у вас есть другие источники дохода, а официальной зарплаты не хватит для ипотеки, сообщите об этом банку — вам помогут заполнить анкету, в которой укажете реальные доходы. Ее называют справкой по форме банка.

Перед сделкой соберите пакет документов и созвонитесь с застройщиком: сверьте с ним, всё ли вы взяли.

Кстати, весь список документов мы знаем заранее и все согласования с застройщиком, банком и вами берет на себя наш отдел сопровождения.

02.

Подписываем ДДУ с Застройщиком

Когда менеджер выдаст вам договор, не подписывайте его тут же. Заберите договор домой и сравните с проектом. Если всё совпадает — хороший знак.

Проверить ДДУ у стороннего юриста

Даже если проект и реальный ДДУ не различаются, обратитесь к стороннему юристу, покажите ему окончательный договор. Юрист проверит опасные моменты. Вы рискуете несколькими миллионами, поэтому не постесняйтесь перепроверить каждую запятую и наймите независимого юриста.

центр недвижимости КВАДРАТ

- [ ] Стоимость квартиры.
- [ ] Дата сдачи новостройки.
- [ ] Строительный адрес дома.
- [ ] Кадастровый номер участка, на котором построят дом.
- [ ] Этаж и предварительный номер квартиры.
- [ ] Высота потолков, планировка и площадь квартиры.
- [ ] Пятилетняя гарантия на квартиру, трехлетняя — на инженерное оборудование: трубопроводы, системы отопления и вентиляции.
- [ ] Страхование ответственности застройщика.
- [ ] Ваши паспортные данные.
- [ ] Реквизиты застройщика.

В договоре юристы всегда стараются предусмотреть ошибки и минимизировать потери от них. Часто застройщики включают заведомо невыгодные для покупателя пункты. Их невыгодность прячут за казенным юридическим языком, через который трудно продираться обычному человеку. Все договоры с застройщиками одинаково непонятны обычному человеку. Поэтому просто выдохните, запаситесь терпением, призовите на помощь юриста и расшифруйте договор. Но есть три момента, на которые особенно внимательно надо смотреть: срок выдачи ключей, порядок компенсации площади и представитель застройщика, который подписывает ДДУ.

Смотрим в договоре срок передачи ключей

Бывает, что строители невольно увеличивают или уменьшают площадь квартиры. Это реже бывает в типовых панельках, чаще происходит в монолитных и кирпичных домах — их строят каждый раз как с нуля. Чуть в стороне поставили стену — на всю квартиру начинается отклонение по площади.

Застройщику невыгодно доплачивать вам компенсацию, если площадь окажется меньше, чем по договору. Если же площадь окажется больше, чем по договору, а отдельно этот пункт застройщик в договоре не учел, то по закону о защите прав потребителей вы не обязаны доплачивать застройщику за лишние метры. Опять это невыгодно застройщику.

Застройщики не любят просто так упускать деньги, поэтому их юристы перестраховываются в обоих случаях и пишут сложные конструкции в договоре, чтобы получить ваши деньги или не заплатить компенсацию.

Мы взяли ДДУ двух крупных застройщиков и перевели на простой язык пункты о площади:

Площадь Помещения, указанная в п. 1.1 договора, может быть изменена (уточнена) согласно данных технической инвентаризации. Указанное уточнение площади Квартиры не является для сторон договора недостатком качества Квартиры. В этом случае стороны взаимных претензий не имеют, цена договора перерасчету не подлежит. Окончательная (фактическая) площадь указывается сторонами в акте приема-передачи.

В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 1 кв. м по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат, по сравнению с той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора, Участник обязуется доплатить Застройщику цену Договора, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв. м, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после направления письменного требования Застройщика к Участнику.

Что это значит. Если на приемке или при обмерах БТИ выяснится, что площадь квартиры меньше, чем указано в договоре, компенсацию вы не получите.

Если на приемке или при обмерах БТИ выяснится, что площадь квартиры превышает договорную на 1 м² или больше, вы доплатите застройщику деньги за каждый «лишний» метр.

Смотрим в договоре, кто подписывает ДДУ со стороны застройщика

По закону только генеральный директор может без доверенности подписывать ДДУ с дольщиками. Но на практике не бывает застройщиков, у которых генеральный директор подписывает ДДУ. Обычно за него по доверенности подписывают договоры коммерческий директор, руководитель службы продаж или директор по продажам — у каждого застройщика по-своему.

Ваша задача — посмотреть в ДДУ, кто подписывает договор. Если это не гендиректор, попросите менеджера, чтобы вам показали оригинал доверенности и сделали заверенную копию.

Копия доверенности — это перестраховка и доказательство того, что ваш договор, как говорят юристы, действителен.

Если вдруг что-то пойдет не так, то вы докажете, что подписывали договор с представителем застройщика, у которого было право подписывать такие документы.

В идеале копию заверяют нотариально, но сойдет и заверенная печатью и подписью гендиректора Если какие-то пункты вас не устраивают, обсудите их с застройщиком, внесите изменения в договор — это законно и нормально. Помните, что не только вы хотите купить квартиру, но и застройщик — продать ее. Раз у вас общая цель, важно договориться об условиях.

Сверьте ДДУ с проектом и покажите независимому юристу. Если какие-то пункты вас не устраивают, предложите застройщику изменить договор — это законно и нормально.