

**Кадастровая палата: топ-5 советов при покупке квартиры в новостройке**

«Российский союз промышленников и предпринимателей» совместно с «Национальным объединением застройщиков жилья» провели масштабное [исследование](https://www.vedomosti.ru/realty/blogs/2020/01/05/820134-novostroiki-v-udmurtii), цель которого – оценить потребительские характеристики и выработать единые стандарты оценки всех российских новостроек. Всего были проанализированы более 3500 жилых комплексов общей площадью 132,2 млн кв. м.

Самая высокая оценка досталась Москве. А вот второе место в рейтинге заняла Удмуртская Республика. Строящиеся жилые комплексы в Удмуртии по многим параметрам оказались лучше, чем в Санкт-Петербурге, Тюмени, Казани, Краснодаре и других городах – лидерах по качеству жизни. Новостройки Удмуртии опережают их по таким важным параметрам, как доступность социальной инфраструктуры, близость парков, театров и музеев, наличие в ЖК баскетбольной площадки, велодорожки. Республика заняла первое место среди всех регионов по таким характеристикам зданий, как входные группы и инженерные системы. Кроме того, средняя стоимость 1 кв. м в новостройках республики – 47 200 руб., что намного меньше средней цены по стране – 75 900 руб.

По данным региональной кадастровой палаты, в прошедшем году в республике были поставлены на кадастровый **учет 56 многоквартирных домов общей площадью 574 тыс. кв.м.** Специалисты палаты составили топ-5 советов, которые позволят обезопасить себя и не потерять деньги при покупке жилья в новостройке.

*-* Первое, что следует проверить при покупке новой квартиры - это застройщик. Необходимо узнать его историю, репутацию, наличие разрешительных документов на строительство многоквартирного дома, – говорит **заместитель директора Кадастровой палаты по Удмуртской Республике Екатерина Рублева**. – Изучите динамику строительства по фотографиям на сайтах, поищите информацию о других реализованных проектах застройщика. Познакомьтесь с  отзывами покупателей квартир на форумах и в социальных сетях, при этом будьте внимательны, так как нередко отзывы пишутся для рекламы.

Следующий шаг – проверка самого объекта недвижимости. Если дом находится на стадии застройки, потенциальному покупателю стоит подстраховаться и заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, на котором ведется строительство. Выписка будет содержать данные о самом участке и сведения об участниках долевого строительства, сведения об обременении, если оно есть.

*-* Если дом уже сдан, выписка из реестра на конкретную квартиру также будет очень полезна, – отмечает **Екатерина Рублева**. – В ней будет указано – кто является собственником квартиры (это могут быть перекупщики, риэлторы), ее технические характеристики, планировка, не обременена ли она правами третьих лиц - не сдана ли в аренду, не находится ли в залоге, под арестом, в ренте, не является предметом судебного разбирательства.

Если нет желания заказывать выписку, поскольку это платный документ, можно порекомендовать обратиться к сервису «Публичная кадастровая карта». На сервисе есть возможность изучить «сокращенный» вариант информации о земельном участке, так покупатели могут узнать – сформирован ли участок, поставлен ли он на кадастровый учет, оценить его реальные размеры, чтобы прикинуть будущие действительные размеры парковки, детской площадки. Если квартира уже готова – на этом сервисе можно узнать ее кадастровую стоимость, чтобы иметь представление о будущем налоге.

Еще один важный момент - непременное заключение договора долевого участия, – рекомендует **эксперт**. – Он не гарантирует  стопроцентное выполнение обязательств застройщиком, но защищает от строительных компаний  однодневок. Перед подписанием ДДУ внимательно читайте его пункты, а лучше обратитесь к знакомому юристу.

ДДУ — договор только между вами и застройщиком. В нем обязательно должен быть предмет договора — какую именно квартиру вы покупаете и в какой срок застройщик должен вам передать квартиру. В документе обязательно указывают: строительный адрес дома, кадастровый номер участка, на котором построят дом, этаж и порядковый номер квартиры, планировку и площадь квартиры, дату сдачи новостройки. Застройщик обязан вам передать именно такую квартиру, как указано в ДДУ.

Договор защищает вас от переноса сроков. Изменение сроков сдачи новостройки возможно, но требует обязательного согласования с каждым дольщиком через дополнительное соглашение. Вы не обязаны подписывать это дополнительное соглашение о сроках. Если будут нарушены сроки сдачи дома, вы имеете право на выплату пени.

Обратите внимание на пункты ДДУ, касающиеся изменения метража квартиры в большую и меньшую сторону по сравнению с заявленным.