

Сейчас вы узнаете, как проверить надежность застройщика, чтобы не попасть в ряды обманутых дольщиков.

Это перечень основных критериев,

по которым мы проводим проверку надежности застройщиков и их объектов. Критериев больше, но остальные мы не публикуем, поскольку они не подходят для самостоятельной проверки.

Хороший застройщик

- застройщик, который отвечает всем перечисленным критериям надежности.

1. [Соответствие законному определению застройщика](#)
2. [Государственная регистрация застройщика](#)
3. [Проверка учредительных документов застройщика](#)
4. [«Чистота» юридического адреса застройщика](#)
5. [Анализ выписки из ЕГРЮЛ в отношении застройщика](#)
6. [Включение застройщика в Единый реестр застройщиков](#)
7. [Информация об учредителях застройщика](#)
8. [Информация о руководителе застройщика](#)
9. [Проверка полномочий руководителя](#)
10. [Соответствие руководителя и главного бухгалтера застройщика требованиям закона](#)
11. [Наличие разрешения на строительство](#)
12. [Количество разрешений на строительство](#)
13. [Кому выдано разрешение на строительство](#)
14. [Срок действия разрешения на строительство](#)
15. [Продлевалось ли разрешение на строительство](#)
16. [Соответствие юридического лица в разрешении на строительство юридическому лицу в договоре](#)
17. [Проверка застройщика по Единой информационной системе жилищного строительства](#)
18. [Исполнение застройщиком обязанности по уплате отчислений \(взносов\) в компенсационный фонд](#)
19. [Отсутствие задолженности по уплате налогов. Предоставление налоговой отчетности](#)
20. [Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации объекта требованиям, установленным законодательством](#)
21. [Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности](#)
22. [Принадлежащее застройщику имущество](#)
23. [Обеспечение исполнения обязательств перед третьими лицами за счет имущества застройщика](#)
24. [Отсутствие у застройщика заемных обязательств](#)
25. [Размер обязательств застройщика, не связанных с привлечением денег участников долевого строительства и строительства](#)
26. [Осуществление застройщиком выпуска и выдачи ценных бумаг](#)
27. [Структура финансирования строительства](#)
28. [Нахождение застройщика в стадии реорганизации или ликвидации](#)
29. [Участие застройщика в судебных процессах в судах общей юрисдикции](#)
30. [Участие застройщика в судебных процессах в арбитражном суде](#)
31. [Наличие исполнительных производств, их длительность](#)

32. [Приостановление деятельности застройщика по решению арбитражного суда как мера административного наказания](#)
33. [Введение в отношении застройщика одной из процедур, предусмотренных ФЗ о несостоятельности \(банкротстве\)](#)
34. [Наличие поданных кредиторами заявлений о признании должника \(застройщика\) банкротом](#)
35. [Членство застройщика в СРО строителей](#)
36. [Наличие свидетельства о допуске к определенным видам работ, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства](#)
37. [Участие застройщика в госконтрактах и тендерах](#)
38. [Отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков \(подрядчиков\)](#)
39. [Отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже или аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности](#)
40. [Наличие сайта в интернете](#)
41. [Принадлежность доменного имени сайта застройщику](#)
42. [Дата регистрации доменного имени сайта застройщика](#)
43. [Анализ поисковой выдачи сайта застройщика](#)
44. [Проверка количества и видов рекламы по объекту и застройщику](#)
45. [Аккредитация банками](#)
46. [Количество счетов в банках у застройщика](#)
47. [Открытие застройщиком счета только в уполномоченном банке](#)
48. [Размещение денег дольщиков на счете эскроу](#)
49. [Проверка рейтингов застройщиков вашего региона](#)
50. [Изучаем отзывы и комментарии на форумах дольщиков](#)
51. [Общаемся с реальным и дольщиками](#)
52. [Количество ранее сданных застройщиком объектов](#)
53. [Количество сданных с нарушением срока объектов](#)
54. [Период просрочки по сданным объектам](#)
55. [Причины нарушения срока передачи квартир дольщикам](#)
56. [Сколько объектов строится сейчас](#)
57. [Строящиеся сейчас объекты с просрочкой](#)
58. [Предоставление застройщиком информации о проекте строительства](#)
59. [Исполнение застройщиком обязанности по раскрытию информации](#)
60. [Предоставление застройщиком для ознакомления документов](#)
61. [Прозрачность хода строительства](#)
62. [Посещение объекта строительства](#)
63. [Соответствие графика реализации проекта фактическому строительству](#)
64. [Консультация строительного эксперта](#)
65. [Сравнение цен на рынке недвижимости](#)
66. [Проверка срока передачи дольщику квартиры](#)
67. [Вид предлагаемого застройщиком договора](#)
68. [Анализ предлагаемого застройщиком договора](#)
69. [Внесение изменений в условия предлагаемого договора](#)
70. [Проверка наличия и срока действия полномочий на заключение договора](#)
71. [Проверка полномочий, включаемых застройщиком в доверенность для регистрации договора](#)
72. [Безопасность передачи и оприходования денег](#)
73. [Условия раскрытия аккредитива](#)
74. [Страхование гражданской ответственности застройщика](#)
75. [Надежность страховой компании](#)
76. [Консультация с судебными юристами вашего города/региона](#)

Взыскать неустойку с застройщика по ДДУ Ждать получения квартиры?

## **1. Соответствие законному определению застройщика**

Для соответствия определению «застройщик», содержащемуся в законе, застройщик должен:

- иметь опыт 3 и более года в строительстве введенных в эксплуатацию МКД общей площадью 10000 кв. м. (опыт может иметь основное или дочернее хозяйственное общество)
- иметь в собственности (на праве аренды, на праве субаренды) земельный участок
- иметь в наименовании слова «специализированный застройщик»

## **2. Государственная регистрация застройщика**

Государственную регистрацию застройщика можно проверить, увидев Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, которое застройщик обязан вам предоставить.

Выглядит свидетельство — вот так:



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "НЕПТУН"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "НЕПТУН"

(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "НЕПТУН"

(фирменное наименование)

16                      марта                      2007 за основным государственным регистрационным номером  
(дата)                      (месяц прописью)                      (год)

1 0 7 5 6 0 3 0 0 0 4 7 2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Оренбургской области  
(Наименование регистрирующего органа)

Начальник межрайонной  
ИФНС России №3 по  
Оренбургской обл.



Л.А.Кузнецова

(подпись, ФИО)

МП



серия 56 №002336213

Наличие такого свидетельства

Вовсе не означает, что такое юридическое лицо является застройщиком.

Свидетельство о государственной регистрации не подтверждает это!

Оно позволяет установить:

- что поименованное в нем юридическое лицо прошло государственную регистрацию
- номер ОГРН (основной государственный регистрационный номер)
- дату государственной регистрации юридического лица

Эту информацию

можно соотносить с тем, что вам говорят представители застройщика и с содержанием остальных документов: разрешения на строительство, договора долевого участия и т.д.

Если вам говорят

что застройщик построил и сдал уже 10 объектов, при этом вы видите, что с даты государственной регистрации юридического лица прошло несколько лет, это значит, что вас вводят в заблуждение.

Возможно

что такие ранее построенные объекты имеют какое-то отношение к данному застройщику, например, строительство велось юридическими лицами с тем же руководством или учредителями.

Но, тем не менее, это лишь косвенно характеризует положительно вашего застройщика.

Напротив

Создание отдельного юридического лица под строительство одного объекта, с очевидным отсутствием цели его дальнейшего функционирования – для застройщика признак негативный.

Проверить

государственную регистрацию застройщика можно также, посмотрев сведения в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ)

Сделать это можно [на официальном сервисе Федеральной налоговой службы](#).

Просто введите название или ОГРН/ИНН застройщика в соответствующее поле.

Выглядит это так:



## Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств

Сведения размещаются в соответствии с положениями пункта 8 статьи 6 [Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ](#) и приказом Минфина России от 5 декабря 2013 г. № 115н.

Выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, можно получить [здесь](#).

### КРИТЕРИИ ПОИСКА

| Юридическое лицо         | Индивидуальный предприниматель/КФХ  |
|--------------------------|---|
| Поиск по:                | <input type="radio"/> ОГРН/ИНН <input checked="" type="radio"/> Наименованию юр. лица |
| Наименование:            | <input type="text" value="ООО 'ЗАСТРОЙЩИК №1'"/>                                      |
|                          | <input type="checkbox"/> Искать по точному соответствию наименования                  |
| Регион места нахождения: | <input type="text" value="78 - САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г"/>                                   |

- Для поиска сведений о юридическом лице необходимо выбрать опцию "Юридическое лицо" и ввести ОГРН или ИНН этого юридического лица либо указать наименование и (опционально) регион места нахождения;
- Для поиска сведений об индивидуальном предпринимателе или крестьянском (фермерском) хозяйстве нужно выбрать опцию "Индивидуальный предприниматель/КФХ" и ввести его ОГРНИП или ИНН либо указать ФИО и регион места жительства.
- Сведения в сервисе актуализируются ежедневно.

### ВВЕДИТЕ ЦИФРЫ С КАРТИНКИ

Цифры с картинки: \*

|                                     |
|-------------------------------------|
| <input type="text" value="716855"/> |
|-------------------------------------|

## 3. Проверка учредительных документов застройщика

Любой застройщик по закону обязан предоставить учредительные документы для ознакомления любому желающему лицу.

Устав

Является учредительным документом застройщика.

Поэтому вы можете требовать у застройщика предоставить вам устав застройщика.

Устав лучше показать юристу. Из его содержания юрист сделает нужные выводы о застройщике и безопасности вкладывать деньги в его объект строительства.

Самостоятельно

Вы можете обратить внимание на срок полномочий исполнительного органа застройщика (директора), если договор с вами подписывает руководитель компании, проверить адрес местонахождения юридического лица.

## 4. «Чистота» юридического адреса застройщика

Официальная позиция Федеральной налоговой службы такова, что если по одному адресу зарегистрировано более 5 юридических лиц, то такой адрес признается адресом массовой регистрации юридических лиц.

Это плохой признак.

Как минимум, он может свидетельствовать о том, что на самом деле по этому адресу ни одно из зарегистрированных юридических лиц не находится, а сами юридические лица имеют признак фирм - «однодневок».

Проверить, какое количество юридических лиц зарегистрировано по адресу местонахождения вашего застройщика можно [на официальном сервисе Федеральной налоговой службы](#).

Просто набираете интересующий вас адрес и нажимаете «Найти».

### РЕКВИЗИТЫ ПОИСКА

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Регион:           | 78 - САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г |
| Район:            |                        |
| Город:            |                        |
| Населенный пункт: |                        |
| Улица:            | НЕВСКИЙ ПР-КТ          |
| Дом:              | 151                    |

При отсутствии реквизитов поиска выдается весь список адресов, указанных при государственной регистрации в качестве места нахождения несколькими юридическими лицами.

Дата актуализации: 23.06.2018 (сведения обновляются 1 раз в неделю).

### ВВЕДИТЕ ЦИФРЫ С КАРТИНКИ

Цифры с картинки:\*

782785

[Обновить картинку с цифрами](#)

Очистить форму

Найти

### РЕЗУЛЬТАТЫ ПОИСКА (ДАТА ФОРМИРОВАНИЯ СВЕДЕНИЙ 27.06.2018)

Всего записей в реестре: 22475, найдено записей: 1, представлено записей: 1

[Выгрузка полного списка найденных записей в формате Excel](#)

| № п.п | Адрес, указанный в качестве места нахождения при государственной регистрации юридического лица | Количество зарегистр. ЮЛ |
|-------|--|--------------------------|
| 1     | САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г, НЕВСКИЙ ПР-КТ, дом (владение) 151, корпус (строение) А, квартира (офис) 10Н | 17                       |

Обратите внимание, что если застройщик фактически не находится по адресу регистрации, указанному в ЕГРЮЛ, то проверить необходимо не только юридический адрес застройщика, но и адрес его фактического местонахождения.

## 5. Анализ выписки из ЕГРЮЛ в отношении застройщика

Из содержания выписки из ЕГРЮЛ в отношении застройщика можно получить полезную информацию о нем, необходимую при его проверке

Так, вы можете понять:

- ▶ как давно зарегистрировано юридическое лицо


| содержащей указанные сведения   |   | 07.05.2015   |
|---|---|--|
| <b>Сведения о регистрации</b>   |   |  |
| 11  | Способ образования  | Создание юридического лица путем реорганизации до 01.07.2002               |
| 12  | ОГРН  | 1027801544308  |
| 13  | Дата присвоения ОГРН  | 28.10.2002 ←   |
| 14  | Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года                        | 22446  |
| 15  | Дата регистрации до 1 июля 2002 года  | 28.12.1995 ←   |
| 16  | Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года | Регистрационная палата Администрации Санкт-Петербурга                      |
| 17  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения             | 1027801544308<br>28.10.2002  |
| <b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b> |   |  |
| 18  | Наименование регистрирующего органа   | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу |
| 19  | Адрес регистрирующего органа  | ,191124, Санкт-Петербург г.,, Красного Текстильщика ул, д 10-12 лит.О,,    |
| 20  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения             | 29.04.2005   |

- ▶ основной и дополнительные виды деятельности юридического лица



|  |   |  |
|--|---|--|
| 48   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 8147847616964<br>15.10.2014                |
| <b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b> |   |  |
| <i>Сведения об основном виде деятельности</i>  |   |  |
| 49   | Код и наименование вида деятельности                              | 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий |
| 50   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2057812326614<br>09.09.2005                |
| <i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>  |   |  |
| 1  |   |  |
| 51   | Код и наименование вида деятельности                              | 43.21 Производство электромонтажных работ  |
| 52   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2057812326614<br>09.09.2005                |
| 2  |   |  |
| 53   | Код и наименование вида деятельности                              | 43.31 Производство штукатурных работ       |
| 54   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2057812326614<br>09.09.2005                |
| 3  |   |  |
| 55   | Код и наименование вида деятельности                              | 43.32 Работы столярные и плотничные        |

- ▶ кто является руководителем юридического лица (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица)
- ▶ какой уставный капитал застройщика

|   |   |  |
|---|---|--|
| 33  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 6137847178848<br>09.04.2013  |
| <b>Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)</b>    |   |  |
| 34  | Вид   | УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ   |
| 35  | Размер (в рублях)   | 2100200000  |
| 36  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 6127847118338<br>28.03.2012  |
| <b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b> |   |  |
| 37  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице                | 2077847220955<br>26.02.2007  |
| 38  | Фамилия   | ЩЕРБИНА  |
| 39  | Имя   | ГЕННАДИЙ   |
| 40  | Отчество  | ФИЛИППОВИЧ   |
| 41  | ИНН   | 781412509800   |
| 42  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2077847220955<br>26.02.2007  |
| 43  | Должность   | <u>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР</u>  |
| 44  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2077847220955<br>26.02.2007  |
| <b>Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества</b>                          |   |  |
| 45  | ОГРН  | 1027801569014  |

► кто является учредителями юридического лица

► сведения о держателе реестра акционеров, если застройщик является акционерным обществом

|  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
|  | содержащей указанные сведения                                     | 26.02.2007                  |
| 43   | Должность   | ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР        |
| 44   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2077847220955<br>26.02.2007 |
| <b>Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества</b> |   |                             |
| 45   | ОГРН  | 1027801569014               |
| 46   | ИНН   | 7816077988                  |

Сведения с сайта ФНС России  
27.06.2018 12:19

ОГРН 1027801544308

Страница 2 из 24



|  |   |  |
|--|---|--|
| 47   | Полное наименование   | ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО<br>"ПЕТЕРБУРГСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ<br>РЕГИСТРАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" |
| 48   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 8147847616964<br>15.10.2014  |
| <b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b> |   |  |
| <b>Сведения об основном виде деятельности</b>  |   |  |

► какие лицензии выданы застройщику

|                             |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| 100                         | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения          | 0107047200434<br>19.06.2018   |
| 26                          |  |   |
| 101                         | Код и наименование вида деятельности                                       | 71.11 Деятельность в области архитектуры  |
| 102                         | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения          | 2057812326614<br>09.09.2005   |
| <b>Сведения о лицензиях</b> |  |   |
| 1                           |  |   |
| 103                         | Номер лицензии   | ГС-2-781-02-27-0-7802084569-011445-1  |
| 104                         | Дата лицензии  | 03.10.2005  |
| 105                         | Дата начала действия лицензии  | 03.10.2005  |
| 106                         | Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия                 | Строительство зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения                                    |
| 107                         | Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переоформившего лицензию | ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ<br>"ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЛИЦЕНЗИОННЫЙ<br>ЦЕНТР ПРИ ГОССРОЕ РОССИИ"<br>ФИЛИАЛ ПО СЕВЕРО-ЗАПАДНОМУ<br>ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ |
| 108                         | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения          | 2067847174129<br>02.02.2006   |
| 2                           |  |   |
| 109                         | Номер лицензии   | ГС-2-781-02-26-0-7802084569-004239-1  |
| 110                         | Дата лицензии  | 02.02.2004  |

► не находится ли застройщик в стадии ликвидации или реорганизации

► не введена ли в отношении застройщика какая-либо из банкротных процедур

|     |   |  |
|-----|---|--|
|     | которым запись внесена в ЕГРЮЛ                                    | налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу   |
|     | Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ |  |
| 115 | Наименование документа  | СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО  |
| 116 | Номер документа   | A56-20298/2015   |
| 117 | Дата документа  | 28.12.2015   |
| 118 | Наименование документа  | РЕШЕНИЕ СУДА О БАНКРОТСТВЕ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА                                     |
| 119 | Номер документа   | A56-20298/2015   |
| 120 | Дата документа  | 28.12.2015   |
|     | 7   |  |
| 121 | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                | 6167847773318<br>10.05.2016  |
| 122 | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                   | Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства |

► не совершались ли в последнее время регистрационные действия в отношении застройщика: смена руководителя, учредителей, смена адреса местонахождения (в совокупности с другими признаками такие действия могут являться негативным признаком)

## 6. Включение застройщика в Единый реестр застройщиков

Если юридическое лицо, именуемое себя застройщиком и предлагающее вам вступить с ним в договорные отношения, соответствует установленным законодательством требованиям, предъявляемым к застройщикам, то оно должно быть включено в Единый реестр застройщиков.

ЕРЗ

Единый реестр застройщиков - это государственный информационный ресурс в интернете, который представляет собой систематизированный перечень юридических лиц - застройщиков.

Является обязательным

Присутствие застройщика в этом Реестре. Если его там нет - ищем другого застройщика.

## **7. Информация об учредителях застройщика**

Узнав, кто является учредителем юридического лица, по возможности проверьте сведения, включенные в ЕГРЮЛ в отношении каждого из таких лиц.

По этой информации можно получить общую информацию о застройщике, понять структуру компании, а также выявить конечных выгодоприобретателей.

В идеале

в отношении каждого из учредителей застройщика проводить отдельную проверку по всем указанным в этой статье позициям.

Чем больше информации – тем лучше. Часто бывает, что какая-то незначительная на первый взгляд информация, в совокупности с другими сведениями дает общее представление и позволяет сделать правильные выводы о застройщике.

## **8. Информация о руководителе застройщика**

После того, как вы проверили по выписке из ЕГРЮЛ, соответствует ли лицо, указанное в документах застройщика действующему руководителю юридического лица, следует проверить его по ряду признаков.

► Найти информацию о руководителе застройщика в интернете.

Простой поиск в поисковой системе иногда дает много полезной информации.

**📰 Мошенничество Ирины Бонд и ООО «Девелопмент...»**  
 potreb Alliance.ru > Мошенничество на Сегалева ▾  
 Новую серию «Бондианы» устроила Гендиректор ООО «Девелопмент групп» Ирина Бонд на Сегалева 10 в Санкт-Петербурге для доверчивых граждан. Читать ещё >

Нашлось 28 млн результатов

57 показов в месяц

[Дата объявления](#)

**📰 Бонд Ирина Александровна биография и пресс-портрет.**  
 whoiswho.dp.ru > cart/person/1933147/ ▾  
 Гендиректор «Девелопмент Групп» Ирина Бонд в конце июля была арестована, но отпущена под подписку.... Читать ещё >

**📰 Виновной в хищении 130 млн бизнес-леди Бонд...**  
 fontanka.ru > 2017/11/07/6... ▾  
 Ирина Бонд выступала гендиректором компании «Девелопмент групп», долю в которой имел ее супруг Евгений Бонд. Читать ещё >

**Я Ирина Бонд — смотрите картинки**

Яндекс.Картинки > ирина бонд ▾

докудурей певица инстаграмм биография визажист мельбури москва



**📰 Ирине Бонд дали шесть лет за махинации с деньгами...**  
 nsp.ru > Новости > stroitelli-na-shest-let... ▾  
 В 2012 году Ирина Бонд приобрела на торгах деревянную дачу-памятник, поврежденную во время пожара, для реконструкции под особняк. Читать ещё >

**📰 В армии обманутых дольщиков Петербурга прибыло**  
 ok-inform.ru > stroitelstvo/1250-v-armii-obmanutykh... ▾  
 В отношении гендиректора «Девелопмент групп» Ирины Бонд заведено уголовное дело по факту мошенничества в особо крупном размере. Читать ещё >

**📰 Ирина Бонд может оказаться в тюрьме из-за незаконной...**  
 kaponeg.com > 2013/07/25/125455/ ▾  
 Таким образом, Ирина Бонд не только незаконно возводила дом, но и нарушила законодательство в сфере долевого строительства. Читать ещё >

► Проверить, в каких еще компаниях (юридических лицах) человек является руководителем и/или учредителем.

Сделать это можно [на официальном сервисе Федеральной налоговой службы](#).

► Не входит ли руководитель застройщика в реестр дисквалифицированных лиц.

Включение человека в этот реестр означает, что он не вправе занимать руководящие должности.

Проверить это можно [на официальном сервисе Федеральной налоговой службы](#).

Просто наберите известные вам сведения о руководителе застройщика.



## Поиск сведений в реестре дисквалифицированных лиц

### РЕКВИЗИТЫ ПОИСКА

Фамилия:

Имя:

Отчество:

Дата рождения:

Наименование организации:

ИНН организации:

При отсутствии реквизитов поиска выдается весь список записей, внесенных в реестр дисквалифицированных лиц.

Сведения обновляются ежедневно.

### ВВЕДИТЕ ЦИФРЫ С КАРТИНКИ

Цифры с картинки:



[Обновить картинку с цифрами](#)

► Также проверить вхождение в состав конкретного юридического лица дисквалифицированных лиц можно [здесь](#).

## 9. Проверка полномочий руководителя

Это важно в любом случае, даже если не он сам подписывает с вами договор.

Если договор с вами от имени застройщика подписывает руководитель – вы поймете, вправе ли он это делать.

Если договор от имени застройщика подписывает другое уполномоченное руководителем лицо, то нужно проверить его доверенность или иные документ, подтверждающие наличие у него таких полномочий.

Обратите внимание:

на то, имелись ли у руководителя застройщика полномочия на дату выдачи такому лицу доверенности.

Является ли лицо действующим руководителем юридического лица (вашего застройщика) можно посмотреть по выписке из ЕГРЮЛ в разделе «лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица».

Вот так это выглядит:

| Содержащей указанные сведения   |   | 20.10.2010                  |
|---|---|-----------------------------|
| <b>Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)</b>    |   |                             |
| 33  | Вид   | УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ            |
| 34  | Размер (в рублях)   | 10000                       |
| 35  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1107847346463<br>15.10.2010 |
| <b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b> |   |                             |
| 36  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице                | 7167847374633<br>06.06.2016 |
| 37  | Фамилия   | БОЛЬШАКОВ                   |
| 38  | Имя   | АНДРЕЙ                      |
| 39  | Отчество  | АЛЕКСАНДРОВИЧ               |
| 40  | ИНН   | 519053212206                |
| 41  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 7167847374633<br>06.06.2016 |
| 42  | Должность   | КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ      |
| 43  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 7167847374633<br>06.06.2016 |
| <b>Сведения об учредителях (участниках) юридического лица</b>                                 |   |                             |
| <b>1</b>  |   |                             |
| 44  | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о                            | 1107847346463               |

Ещё нужно проверить, соответствует ли руководитель застройщика требованиям закона, предъявляемым к нему п.3 ст.3.2 ФЗ об участии в долевом строительстве.

Если окажется, что договор с вами или доверенность на его заключение были подписаны руководителем, не соответствующим требованиям указанной нормы, т.е. лицом, не имеющим полномочий руководителя, то такой договор может быть признан незаключенным.

## 10. Соответствие руководителя и главного бухгалтера застройщика требованиям закона

Закон об участии в долевом строительстве устанавливает перечень лиц, которые не могут занимать должность руководителя или главного бухгалтера застройщика.

Ознакомиться с этим перечнем можно в п.3 ст.3.2 ФЗ об участии в долевом строительстве.

Если руководитель или главный бухгалтер застройщика попадает, хотя бы под один из указанных в нем признаков – значит, эту должность занимает лицо, не имеющее таких полномочий.

Чем это грозит

Все действия, которые совершены ими без полномочий являются незаконными. Например, если в подтверждение получения от вас денежных средств вам выдали квитанцию к приходному кассовому ордеру, в котором стоит подпись главного бухгалтера, не имевшего на дату приема денег полномочий

То есть вероятность,



Что, например, в случае банкротства ваши деньги «потеряются» и окажется, что они не дошли до застройщика. По этой причине вам откажут во включении в реестр требований о передаче жилых помещений.

## 11. Наличие разрешения на строительство

Для начала нужно просто понять, существует оно или нет.

Помимо того,

что его копию или номер вам предоставит сам застройщик, необходимо убедиться в его подлинности.

Проверить,

выдавалось ли разрешение на строительство конкретному застройщику в отношении конкретного объекта можно на официальном сайте [Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга](#).

В отношении застройщиков

и объектов других регионов – смотрите информацию на официальном сайте того госоргана, который занимается выдачей разрешений на строительство.

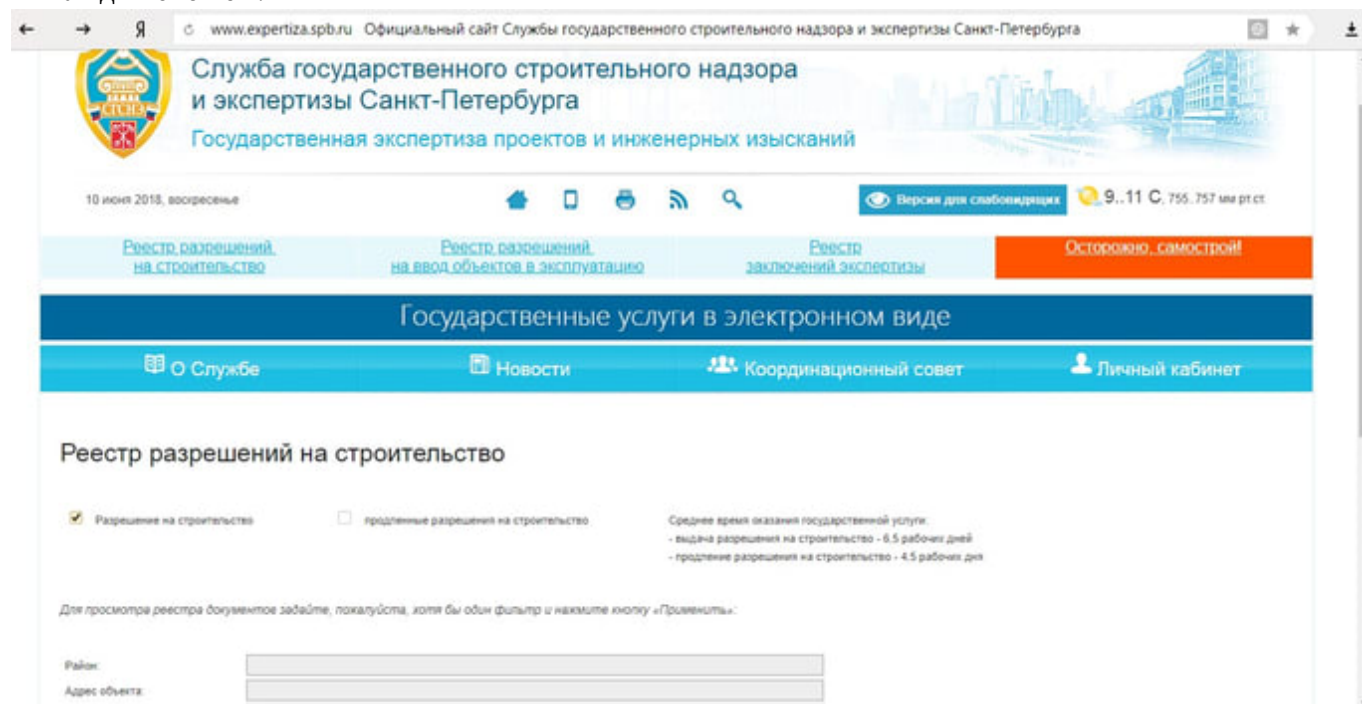
Например, для Москвы это Комитет государственного строительного надзора г. Москвы.

Там публикуется

соответствующий реестр выданных разрешений на строительство.

Просто вводите в поиске данные о застройщике и смотрите.

Выглядит это так:



www.expertiza.spb.ru Официальный сайт Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга  
Государственная экспертиза проектов и инженерных изысканий

10 июня 2018, воскресенье

Регистр разрешений на строительство | Регистр разрешений на ввод объектов в эксплуатацию | Регистр заключений экспертизы | Осторожно, самострой!

Государственные услуги в электронном виде

О Службе | Новости | Координационный совет | Личный кабинет

### Регистр разрешений на строительство

Разрешения на строительство  продленные разрешения на строительство

Среднее время оказания государственной услуги:  
- выдана разрешения на строительство - 6,5 рабочих дней  
- продление разрешения на строительство - 4,5 рабочих дней

Для просмотра реестра документов зайдите, пожалуйста, хотя бы один фильтр и нажмите кнопку «Привлечь»:

Район:

Адрес объекта:

## **12. Количество разрешений на строительство**

С 01.07.18 застройщики вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только при условии, что такое строительство ведется в пределах одного разрешения на строительство.

Привлечение денежных средств дольщиков на строительство в пределах нескольких разрешений на строительство возможно только:

- в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории
- либо на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории
- территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории.

При этом застройщик не вправе одновременно осуществлять деятельность по нескольким договорам о развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории.

## **13. Кому выдано разрешение на строительство**

Нужно проверить, соответствует ли юридическое лицо – застройщик, указанное в разрешении на строительство тому юридическому лицу, с которым вам предлагают заключить договор.

При этом недостаточно

При этом недостаточно

Нужно посмотреть, соответствуют ли реквизиты юридического лица, например, ОГРН или ИНН.

Если разрешение

на строительство выдано юридическому лицу с иными реквизитами, нежели те, которые у вас в договоре – ищем другой объект.

Даже если объяснения представителя застройщика по этому поводу покажутся вам логичными и обоснованными.

Ищем другой объект.

## **14. Срок действия разрешения на строительство**

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства.

Поэтому

содержание разрешения на строительство в этой части позволяет оценить, в какой срок изначально планировалось построить объект, а также вероятность нарушения такого срока.

Например,

если до окончания срока действия разрешения на строительство осталось несколько месяцев, либо до истечения данного срока остался период времени, составляющий менее 30% от общего срока, на который было выдано разрешение – это следует считать негативным признаком при проверке застройщика и выборе объекта строительства.

Нужно оценить,

на каком этапе сейчас находится стройка.

Оценить, возможно ли с технической точки зрения завершение строительства объекта в оставшийся до истечения срока действия разрешения на строительство период поможет строительный эксперт.

## **15. Продлевалось ли разрешение на строительство**

Продление застройщику разрешения на строительство многоквартирного дома – признак специфический.

Это означает,

что в срок, изначально рассчитанный по проекту строительства, закончить строительство объекта не удалось. На первый взгляд ничего хорошего в этом нет.

Но если вы заинтересованы

в приобретении квартиры именно в этом объекте – нужно выяснять причины продления разрешения на строительство, а также оценивать этот критерий в совокупности с другими.

Чтобы узнать,

продлевалось или нет выданное вашему застройщику разрешение на строительство, ставим отмечаем «продленные разрешения на строительство» на странице поиска в Реестре выданных разрешений.

Решение суда о Продленные разрешения на строительство

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга  
Государственная экспертиза проектов и инженерных изысканий

13 июня 2016, 19:48

Регистр разрешений на строительство | Регистр разрешений на ввод объектов в эксплуатацию | Регистр разрешений на строительство | ОБЩЕДОМНОЕ СМОНТОЖ

Государственные услуги в электронном виде

О Службе | Новости | Координационный совет | Личный кабинет

### Регистр разрешений на строительство

Разрешение на строительство |  Предварительное разрешение на строительство

Среднее время оказания государственной услуги:  
- выдача разрешения на строительство - 4.5 рабочих дней  
- предварительное разрешение на строительство - 4.3 рабочих дня

Для просмотра реестра документов задайте параметры, если бы они были введите пометку «Применить»:

Район: \_\_\_\_\_  
 Адрес объекта: \_\_\_\_\_  
 Назначение территории: \_\_\_\_\_  
 Тип объекта: **Все типы объектов** ▼  
 Назначение объекта: \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер: \_\_\_\_\_  
 Дата начала реестра: \_\_\_\_\_ | Дата окончания реестра: \_\_\_\_\_

## 16. Соответствие юридического лица в разрешении на строительство юридическому лицу в договоре

При изучении содержания разрешения на строительство обратите внимание на то, какому юридическому лицу оно выдано.

А именно:

на его наименование, адрес местонахождения и иные реквизиты, позволяющие его идентифицировать.

В разрешении на строительство обязательно должно быть указано кому оно выдается.

Вот пример разрешения на строительство:



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
ГОРОДА МОСКВЫ  
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**



ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059; телефон/факс: (499) 240-03-12; e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru  
ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № **24275**

экз. № 1

Кому: **ОАО "Московский комбинат хлебопродуктов"**  
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации для юридических лиц))  
107066, Москва, ул. Нижняя Красносельская, дом 32/29, стр. 2, комн. №2,  
тел. 326 58 22, 788 38 38 ИНН/КПП 7724051468/770801001  
(его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на строительство**

**И** РЕГИСТРАЦИОННЫЙ  
**С** № 45911000-08-83605  
**О** от 07.10.2010  
**Г** Подпись [Подпись]  
**Д**

**№ RU77111000-005531**

**Комитет государственного строительного надзора города Москвы**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства,  
(непужное зачеркнуть)

**жилой дом с подземной автостоянкой**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

|  |   |  |                  |   |   |                      |              |
|--|---|--|------------------|---|---|----------------------|--------------|
| Общая площадь (кв.м):  | жилого здания-<br><b>105042,42</b><br>подземной автостоянки-<br><b>34078,91</b> | Площадь участка (га):                          | <b>2,98</b>      | Количество этажей:  | <b>15+2 подз.+<br/>техподполье<br/>+ чердак</b> | Верхняя отметка (м): | <b>52,90</b> |
| Объем (куб.м):   | <b>528902,45</b>  | в том числе подземной части (куб.м):           | <b>134035,93</b> | Площадь квартир без летних помещений (кв.м): <b>73830,55</b> , квартир с учетом летних помещений (кв.м): <b>76141,65</b> . Количество квартир (шт): <b>856</b> . Площадь помещений без конкретных технологий (кв.м): <b>3379,65</b> . Количество маш/мест: <b>792</b> |   |                      |              |
| Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.): | -   | Удельная стоимость 1 кв.м площади (тыс. руб.): |                  | -   |   |                      |              |

краткие проектные характеристики,

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: **г. Москва, ЮАО, 6-я Радиальная улица, вл. 7, корп. 8**

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до **« 31 » декабря 2010 г.**

Заместитель председателя

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

А.Б. Пирогов

(расшифровка подписи)

**« 7 » октября 2010 г.**

М.П.



Это юридическое лицо и является застройщиком объекта.

И оно должно соответствовать тому юридическому лицу, от имени которого вам предлагается заключить договор.

Если вам предлагают

заключить договор в отношении этого объекта с каким-то иным юридическим лицом, нежели с указанным в разрешении на строительство, то такой договор заключать не следует.

Во всяком случае пока ситуацию не проанализирует профессиональный юрист.

Не пытайтесь даже вникать

В те доводы, которыми вам объясняют такое несоответствие представители отдела продаж. Какими бы логичными они вам не показались.

Они могут говорить, что они являются «группой компаний» и строят по факту все равно они, что это «стандартная практика», что иначе стоимость вашей квартиры будет выше и тому подобные объяснения.

Просто запомните

Разрешение на строительство выдано другому юридическому лицу – договор вы не заключаете.

## **17. Проверка застройщика по Единой информационной системе жилищного строительства**

Актуальную информацию о любом застройщике и объекте строительства в России призвана объединить в себе Единая [информационная система](#) жилищного строительства.

Минстрой обещает, что данная система обеспечит полную «прозрачность» рынка долевого участия в строительстве в России для его участников.

Перечень информации, которую вы можете извлечь для себя, посетив систему, содержится в ст. 23.3 Федерального закона об участии в долевом строительстве.

## **18. Исполнение застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.**

Компенсационный фонд – специальный фонд, созданный Правительством РФ для возмещения денежных средств участникам долевого строительства в случае несостоятельности (банкротства) застройщика.

Компенсационный фонд формируется публично – правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Застройщик обязан

делать отчисления в компенсационный фонд, при условии, что договор долевого участия в строительстве с первым дольщиком представлен застройщиком на государственную регистрацию позднее 20.10.17.

Проверить, делает ли ваш застройщик отчисления в компенсационный фонд можно [здесь](#).

Проверка уплаты взносов в компенсационный фонд

Главная / Проверка уплаты взносов по ДДУ

## Проверка уплаты взносов по ДДУ

Введите номер регистрации

00-000-00/000/0000-000

328M Введите код

Проверить

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ регистрации участка \_\_\_\_\_

Применение государственной регистрации: договор долевого участия

Дата регистрации \_\_\_\_\_

№ регистрации: 00-00-00/000/000-000

Регистрация \_\_\_\_\_

Если договор долевого участия еще не был заключен, то ищите вашего застройщика в базе застройщиков Фонда.

Если застройщик

не исполняет обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, то по закону он не вправе привлекать денежные средства граждан для строительства.

## 19. Отсутствие задолженности по уплате налогов. Предоставление налоговой отчетности

Наличие задолженности перед налоговой- плохой признак сам по себе, независимо от того, насколько она крупная.

Если задолженность существенная, то это может являться предвестником начала процедуры банкротства.

Кроме этого, в случае необходимости взыскания денежных средств с застройщика за неполученную квартиру или неустойку, Налоговая служба может быть вашим серьезным конкурентом в этом вопросе, а денег на удовлетворение требований всех кредиторов скорее всего не хватит.

Непредставление налоговой отчетности  
- это тоже плохо.

Это показатель негативных процессов в компании, которые не позволяют совершать с ним никакие сделки.

Проверить, имеется ли у застройщика задолженность по уплате налогов, а также непредставление налоговой отчетности более года можно на официальном [сервисе](#) налоговой службы.

## **20. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации объекта требованиям, установленным законодательством**

Наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с частью 2.1 статьи 19 настоящего Федерального закона заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.

Такое заключение должно быть выдано не позднее даты заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства.

## **21. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном частью 2 статьи 3.1 настоящего Федерального закона, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

## **22. Принадлежащее застройщику имущество**

Установить принадлежащее застройщику имущество нужно для того, чтобы понять его «серьезность» и оценить вероятность наложения ареста и обращения взыскания на такое имущество, в случае, если придется взыскивать с застройщика деньги через суд.

## **23. Обеспечение исполнения обязательств перед третьими лицами за счет имущества застройщика**

Имущество, принадлежащее застройщику, не может использоваться для:

- обеспечения исполнения обязательств третьих лиц
- обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством объекта

## **24. Отсутствие у застройщика заемных обязательств**

По закону обязательным условием привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства является отсутствие обязательств по кредитам, займам и ссудам.

Исключение составляют



только целевые кредиты и предоставленные основным обществом застройщика целевые займы на цели строительства, размер которых не может превышать 20% проектной стоимости строительства, а проценты по таким займам не превышают ключевую ставку ЦБ РФ + 2 процентных пункта на дату заключения договора.

## **25. Размер обязательств застройщика, не связанных с привлечением денег участников долевого строительства и строительства**

Должен составлять не более 1% проектной стоимости строительства.

## **26. Осуществление застройщиком выпуска и выдачи ценных бумаг**

Законом наложен запрет на привлечение денежных средств дольщиков для строительства в случае, если застройщиком были выпущены и выданы ценные бумаги.

Исключение составляют только акции компании - застройщика.

## **27. Структура финансирования строительства**

Для оценки надежности застройщика и вероятности последующего неисполнения им своих обязательств по договору нужно дать оценку структуре финансирования объекта строительства.

Какой процент составляют деньги дольщиков, какой процент заемные средства, а какой – собственные.

Размер собственных средств не должен быть меньше 10% от планируемой стоимости строительства объекта.

При этом размер собственных средств застройщика определяется как разница между величиной принимаемых к расчету активов застройщика и величиной принимаемых к расчету обязательств застройщика.

Если в структуре финансирования строительства существенную долю занимают заемные средства, то это не очень хороший признак.

В этом случае нужно давать оценку объему займов и их условиям, в том числе за счет чего обеспечивается исполнение застройщиком своих обязательств по кредитным договорам.

## **28. Нахождение застройщика в стадии реорганизации или ликвидации**

Если застройщик находится в стадии ликвидации (самостоятельной или по решению налоговой) или реорганизации, то информация об этом будет опубликована в Вестнике государственной регистрации.

Просто введите ИНН или ОГРН интересующего застройщика в соответствующее поле на [ЭТОМ](#)

[сайте](#).

Если с ликвидацией все понятно, то сведения о реорганизации лучше попросить прокомментировать юриста. Не всегда в этой процедуре имеются риски для дольщика.

## 29. Участие застройщика в судебных процессах в судах общей юрисдикции

Проверьте судебные дела в районном суде по месту нахождения (по юридическому адресу) застройщика. Нужно дать оценку количеству дел и предмету споров по ним.

Юридический адрес находим по выписке из ЕГРЮЛ в отношении застройщика:

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП"

ОГРН 1107847346463

ИНН/КПП 7814481000/781401001

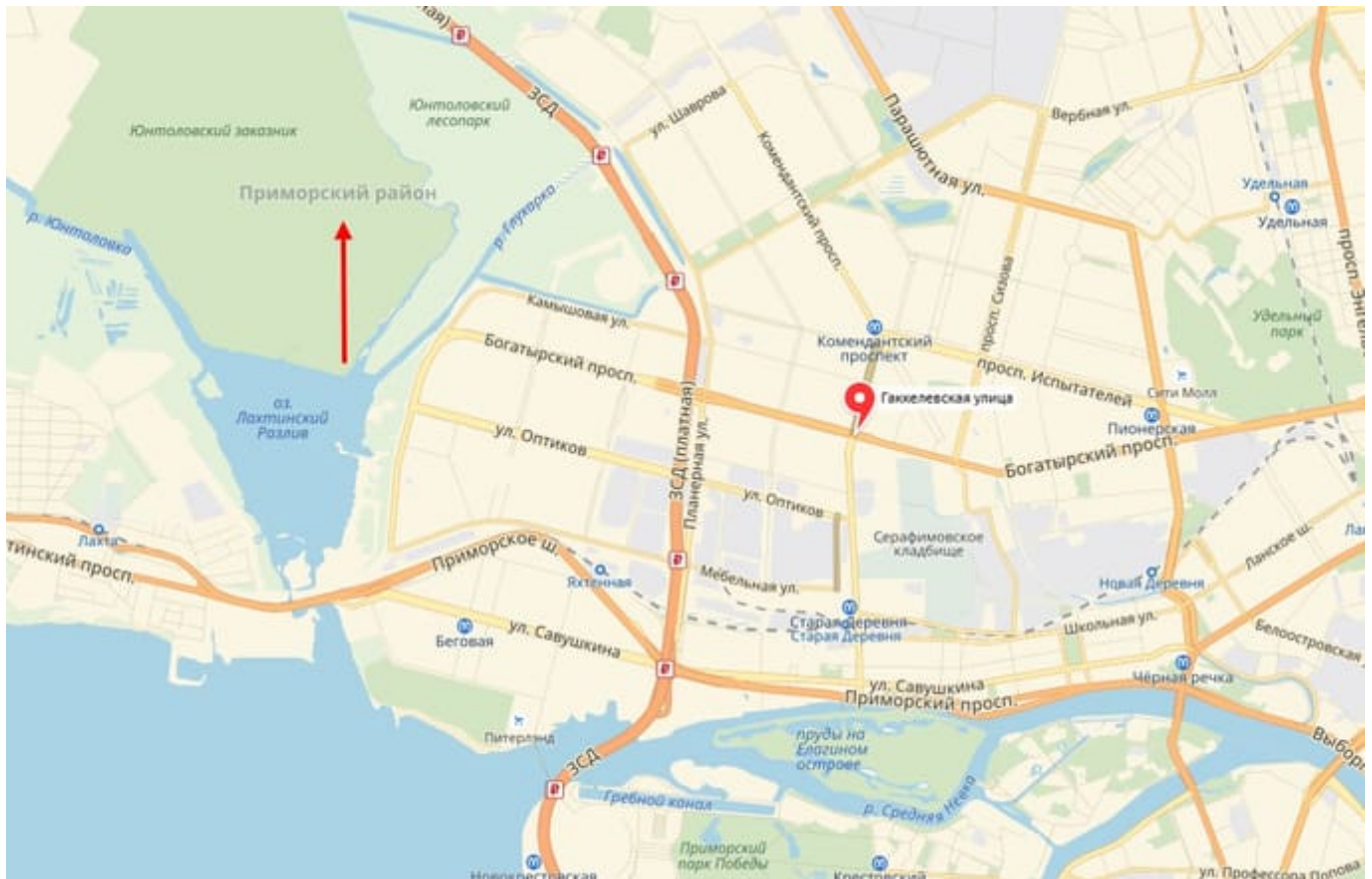
по состоянию на 27.06.2018

| № п/п                             | Наименование показателя   | Значение показателя  |
|-----------------------------------|---|--|
| 1                                 | 2   | 3  |
| <b>Наименование</b>               |   |  |
| 1                                 | Полное наименование   | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП" |
| 2                                 | Сокращенное наименование  | ООО "ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП"                                      |
| 3                                 | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1107847346463<br>15.10.2010                                  |
| <b>Адрес (место нахождения)</b> ← |   |  |
| 4                                 | Почтовый индекс   | 197227   |
| 5                                 | Субъект Российской Федерации                                      | ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  |
| 6                                 | Улица (проспект, переулок и т.д.)                                 | УЛИЦА ГАККЕЛЕВСКАЯ   |

Дальше нужно понять, к подсудности какого районного суда относится этот адрес.

В Санкт-Петербурге суды в основном делятся по районам города.

Смотрим по карте (например, на Яндекс.Карты) в каком районе находится нужная улица.



Заходим на сайт соответствующего суда и проверяем нужный вам адрес: действительно ли он относится к его подсудности.

Подсудность районных судов Санкт-Петербурга

| Населенный пункт   | Адрес                  |
|--------------------|------------------------|
| г. Санкт-Петербург | 1-я Березовая аллея    |
| г. Санкт-Петербург | 2-я Березовая аллея    |
| г. Санкт-Петербург | Австрийская площадь    |
| г. Санкт-Петербург | Адмирала Лазарева наб. |
| г. Санкт-Петербург | Азовская ул.           |
| г. Санкт-Петербург | Академика Павлова ул.  |
| г. Санкт-Петербург | Александровский парк   |
| г. Санкт-Петербург | Аллея Лессинга         |
| г. Санкт-Петербург | Аникушинская аллея     |
| г. Санкт-Петербург | Алтекарская наб.       |
| г. Санкт-Петербург | Алтекарский пр.        |

Если ваш застройщик находится в Москве, вы можете определить подсудность с помощью этого [портала](#).

Просто наберите первые буквы нужной улицы.

Подсудность судов Москвы

СУДЫ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ  
Выбрать суд из спискаПОИСК ПО  
СУДЕБНЫМ ДЕЛАМСУДЕБНЫЕ  
ЗАСЕДАНИЯТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ  
ПОДСУДНОСТЬКАЛЬКУЛЯТОР  
ГОСПОШЛИНЫЛИЧНЫЙ  
КАБИНЕТ

## ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- > Защита интеллектуальных прав
- > Присяжные заседатели
- > Взаимодействие со СМИ
- > Верховный Суд Российской Федерации
- > Конституционный Суд Российской Федерации
- > Европейский Суд по правам человека
- > Портал мировых судей города Москвы
- > ГАС «Правосудие»

СООБЩИТЬ О  
ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ПРОБЛЕМЕ[Главная](#) > [Территориальная подсудность](#)

## ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ПОДСУДНОСТЬ

Вы можете определить территориальную подсудность судебных дел районным судам, указав адрес в городе Москва.

## Укажите параметры поиска

Введите первые буквы улицы или населённого пункта

Тверская ул.

Номер дома

Все

Найти

[Тверской районный суд города Москвы](#)[Посмотреть на карте](#)

127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.25А

Ст. метро "Цветной бульвар"

Пн-Чт с 9:00 до 18:00

Пт с 9:00 до 16:45

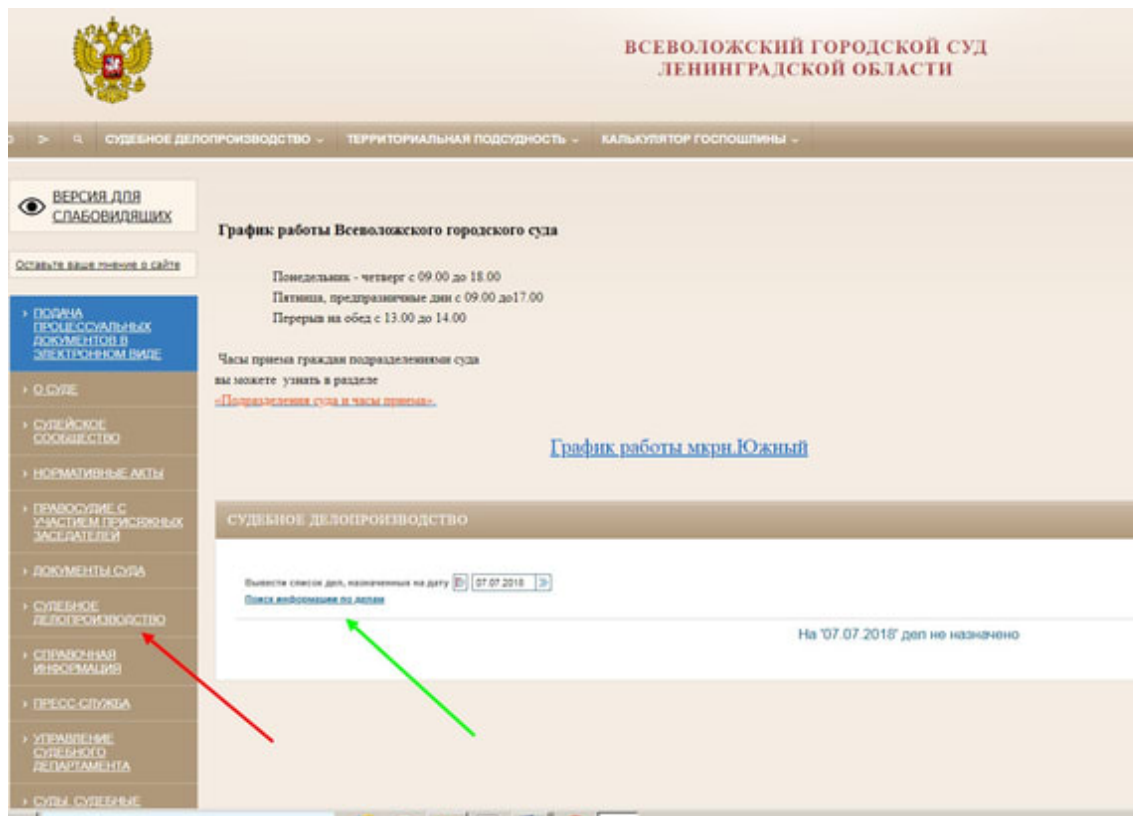
Обед с 13:00 до 13:45

[Перейти на сайт суда](#)[info@27.mksud.ru](mailto:info@27.mksud.ru)[+7 \(495\) 694-04-95](tel:+74956940495)ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Никитин А. А.  
ОТВЕТЧИК: ЗАО "УНИСТО"

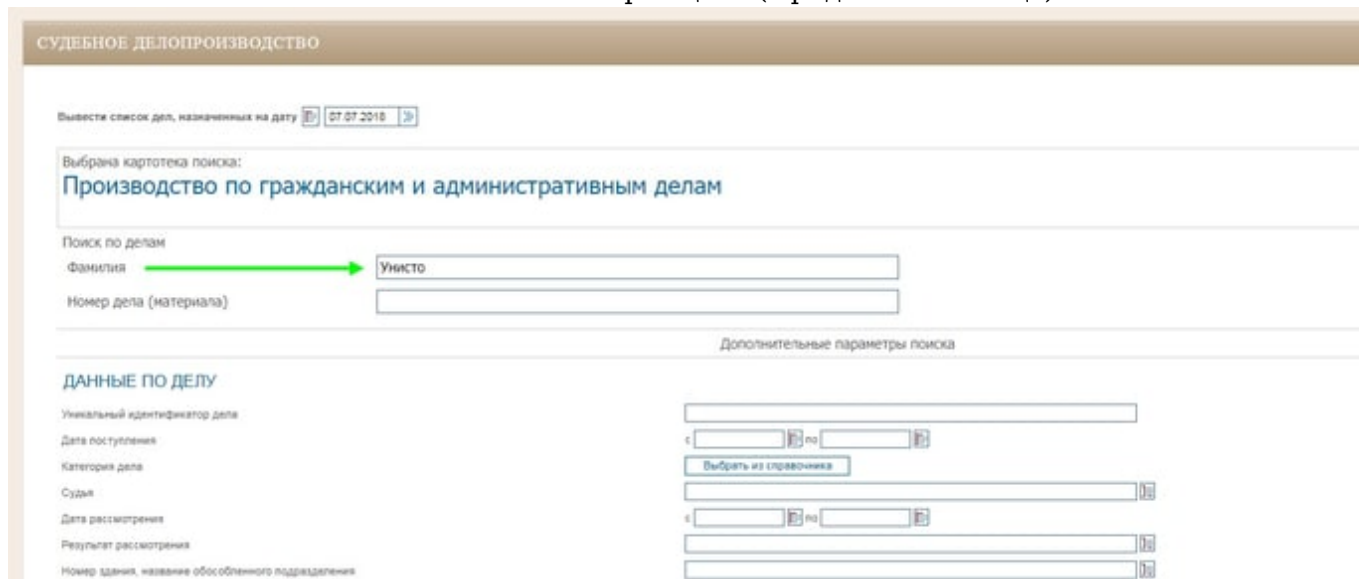
Определив подсудность, посмотрите на сайте соответствующего суда судебные дела с участием вашего застройщика.

Зайдите в раздел «Судебное делопроизводство (или «судопроизводство»)» и кликните ссылку «Поиск информации по делам».

Поиск информации по делу на сайте суда



В поле «Фамилия» напишите название застройщика (юридического лица)



В результатах поиска будут показаны дела с его участием. В колонке «№ дела» имеются активные ссылки. По ним можно посмотреть подробную информацию по каждому делу.

Результаты поиска

Вывести список дел, назначенных на дату 07.07.2018

[Поиск информации по делам](#)

## Производство по гражданским и административным делам

Страницы: 1 | 2 &gt;&gt;

Всего по запросу найдено — 40. На странице записи с 1 по 25.

| № дела                                    | Дата поступления | Категория/Лица   | Судья                            | Дата решения |
|---|------------------|--|----------------------------------|--------------|
| <a href="#">М-4435/2018</a>               | 03.07.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.118 - Споры, возникающие из жилищного законодательства -> Споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Грубов М. С., Грубова Е. Н.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "Унисто" ← | Дмитриева Диана Евгеньевна       |              |
| <a href="#">М-4088/2018</a>               | 18.06.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.118 - Споры, возникающие из жилищного законодательства -> Споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Замалиев Р. И.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "Унисто" ←              | Аношин Алексей Юрьевич           |              |
| <a href="#">2-5435/2018 - М-3879/2018</a> | 06.06.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.118 - Споры, возникающие из жилищного законодательства -> Споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Шевяков А. Ю., Шевякова Н. Л.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "Унисто" | Дмитриева Диана Евгеньевна       |              |
| <a href="#">2-320/2018 - М-3802/2018</a>  | 04.06.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.169 - О защите прав потребителей -> из договоров в сфере торговли, услуг... -> в сфере строительных и связанных с ними инженерных услуг<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Иванова О. Н.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "Унисто" ←  | Валькевич Лариса Викторовна      | 06.06.2018   |
| <a href="#">2-5586/2018 - М-3784/2018</a> | 04.06.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.169 - О защите прав потребителей -> из договоров в сфере торговли, услуг... -> в сфере строительных и связанных с ними инженерных услуг<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Грылюк Д. А.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "Унисто"   | Марфинова Светлана Александровна |              |
| <a href="#">2-5372/2018 - М-3717/2018</a> | 31.05.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.169 - О защите прав потребителей -> из договоров в сфере торговли, услуг... -> в сфере строительных и связанных с ними инженерных услуг<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Ткачева Л. Н.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "Унисто" ←  | Марфинова Светлана Александровна |              |
| <a href="#">2-5262/2018 - М-3127/2018</a> | 15.05.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.169 - О защите прав потребителей -> из договоров в сфере торговли, услуг... -> в сфере строительных и связанных с ними инженерных услуг<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Яблочкина В. М.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "Унисто" ←  | Сокина Ольга Владимировна        |              |
| <a href="#">2-4949/2018 - М-3069/2018</a> | 10.05.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.169 - О защите прав потребителей -> из договоров в сфере торговли, услуг... -> в сфере строительных и связанных с ними инженерных услуг<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Млус Т. А.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "Унисто" ←   | Валькевич Лариса Викторовна      |              |
| <a href="#">М-2706/2018</a>               | 23.04.2018       | КАТЕГОРИЯ: 2.169 - О защите прав потребителей -> из договоров в сфере торговли, услуг... -> в сфере строительных и связанных с ними инженерных услуг<br>ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Никитин А. А.<br>ОТВЕТЧИК: ЗАО "УНИСТО" ←  | Сербя Янина Евгеньевна           |              |

## 30. Участие застройщика в судебных процессах в арбитражном суде

Получить полную информацию о судебной активности застройщика в арбитражных судах можно в [картотеке арбитражных дел](#).

Суды в арбитраже

ЭЛЕКТРОННОЕ ПРАВОСУДИЕ

КАРТОТЕКА СЛЫШ БАНКРОТНЫЙ КАЛЕНДАРЬ ПЕРСОНАЛЬ МОИ АРБИТР

Формат дела Как это работает? Административные Гражданские Банкротные Судебные поручения

Участник дела АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ" любой

Судья Фамилия судьи

Суд название суда

Номер дела например, А50-5555/08

Дата регистрации дела с дд.мм.гггг по дд.мм.гггг

Найти

Найдено 35 дел Сбросить все

| Дата                          | Судья / Суд  | Истец  | Ответчик  |
|-------------------------------|--|--|---|
| 29.06.2018<br>А56-82255/2018  | Васильева Н. В.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | ООО "АКРОДИС"   |
| 19.06.2018<br>А56-77165/2018  | Евдокимов А. П.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  | ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "СТАТУС"                       | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"  |
| 05.06.2018<br>А56-71434/2018  | Галенина К. В.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области   | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | ООО "НефтеСервис"   |
| 01.06.2018<br>А56-70158/2018  | Калинина Л. М.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области   | ПАО "ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ГЕНЕРАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ НЭТ"           | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"  |
| 31.05.2018<br>А56-70101/2018  | Васильева Н. В.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  | ООО к/у "Триум-Энерджи" Винокулина Елизавета Владиславовна | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"  |
| 07.05.2018<br>А56-56562/2018  | Косинко Т. А.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области    | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | АО "ОРТУС"  |
| 06.04.2018<br>А56-42614/2018  | Гаврилов Д. С.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области   | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | ООО "Рускэй"  |
| 13.03.2018<br>А56-28913/2018  | Рябенко О. В.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области    | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | ООО "ТРАСКЕК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"   |
| 21.02.2018<br>А56-22015/2018  | Воробьева Ю. В.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | ООО "НОТА БЕНЕ"   |
| 15.02.2018<br>А56-18604/2018  | Гуленин С. Е.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области    | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | ГОСУДАРСТВЕННАЯ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ   |
| 29.01.2018<br>А56-10883/2018  | Кроков С. М.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области     | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу |
| 16.01.2018<br>А56-4798/2018   | Сурков А. А.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области     | ООО "КОС"  | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"  |
| 11.01.2018<br>А40-2683/2018   | Сорокин В. П.<br>АС города Москвы                                      | АО Эталон ЛенСпецСМУ                                       | ООО АЛЮТЕРРА  |
| 14.12.2017<br>А56-10936/2017  | Рагулина П. Н.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области   | ИП Скворцов Павел Борисович                                | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"  |
| 29.11.2017<br>А56-101248/2017 | Семидинова Е. В.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | ГОСУДАРСТВЕННАЯ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ   |
| 09.11.2017<br>А56-91678/2017  | Солопова Н. Г.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области   | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | Государственная административно-техническая инспекция Правительства Санкт-Петербурга                  |
| 18.10.2017                    | Селезнева О. А.  | АО "ЭТАЛОН ЛЕНСПЕЦСМУ"                                     | КОМИТЕТ ПО ПЕЧАТИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ СО СРЕДСТВАМИ МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ                                  |

Дел в картотеке: 022865354

В поле «Участник дела» напишите название, ИНН или ОГРН юридического лица застройщика. Остальные поля можно не заполнять – так информация будет более содержательной.

В верхней части картотеки можно выбрать тип дела: административное, гражданское или банкротное. Вас интересуют они все, но искать так удобнее.

Нас интересуют в первую очередь судебные процессы, в которых застройщик выступает ответчиком.

Необходимо оценить предмет таких судебных споров, кто является истцом по ним: ФНС, КУГИ и т.п., дать оценку размеру исковым требованиям, нет ли споров в отношении земельного участка, на котором планируется или уже ведется строительство, не приведет ли удовлетворение арбитражным судом таких исков к финансовым затруднениям или банкротству застройщика.

Посмотрите в карточке

каждого дела на активность застройщика в судебных процессах – посещает ли судебные заседания по делам представитель застройщика, представляет ли в суд какие-либо процессуальные документы: отзывы на иски, ходатайства, заявления, жалобы.

Посмотрите и те дела,

которые возбуждены по искам застройщика. Это позволит оценить активность ответчика, какие требования и кому заявлены застройщиком в суде: какие это может иметь последствия для его деятельности и как повлияет на дольщиков.

## 31. Наличие исполнительных производств, их

## ДЛИТЕЛЬНОСТЬ

Наличие в отношении застройщика большого количества исполнительных производств, особенно длящихся долго и неоконченных, говорит о ненадежности застройщика и о наличии у него финансовых затруднений.

В [Банке данных](#) исполнительных производств выберите «Поиск юридических лиц» и наберите в соответствующем поле название юридического лица застройщика.

База данных исполнительных производств

Сервисы / Банк данных исполнительных производств

### Банк данных исполнительных производств

Поиск физических лиц  Поиск юридических лиц  Поиск по номеру ИП  Поиск по номеру ИД

Территориальные органы\*

Санкт-Петербург

Наименование предприятия-должника\*

Адрес предприятия-должника:

НАЙТИ

В результатах поиска вы увидите все неоконченные в настоящее время исполнительные производства.

По дате возбуждения

исполнительного производства можно понять, как долго оно длится.

Если исполнительных производств немного, но они длятся долго (больше 3 месяцев), то это признак гораздо хуже, чем если их много, но они быстро оканчиваются в связи с исполнением.

По суммам задолженности

можно посчитать общий размер неисполненных обязательств застройщика.

Из этого можно сделать вывод о надежности застройщика: чем меньше неоконченных исполнительных производств и суммы взысканий и чем быстрее они заканчиваются, тем надежнее застройщик.

## 32. Приостановление деятельности застройщика по



## решению арбитражного суда как мера административного наказания

В той же картотеке арбитражных дел обратите внимание на дела/решения арбитражного суда о приостановке деятельности застройщика или приостановке определенных видов его деятельности, например, деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств граждан в качестве оплаты долевого участия в строительстве.

С каждым таким случаем нужно разбираться отдельно, но это, безусловно, негативный признак.

### 33. Введение в отношении застройщика одной из процедур, предусмотренных ФЗ о несостоятельности (банкротстве)

Сразу следует сказать, что если в отношении интересующего вас застройщика введена одна из таких процедур, то его следует исключить из числа претендентов на ваши деньги.

Проверить, не банкротится ли ваш застройщик можно в [картотеке](#) арбитражных дел.

Вводите в поле «Участник дела» название, ИНН или ОГРН застройщика и жмите «Найти».

В верхней части страницы кликните на значок «Банкротные» - так в результатах поиска останутся только дела о банкротстве.

Банкротные дела в картотеке арбитражных дел

| Участник дела | Дело                          | Судья / текущая инстанция  | Истец  | Ответчик  |
|---------------|-------------------------------|--|--|---|
| ЗАО "СУ-155"  | 09.07.2018<br>А41-52978/2018  | Денисенко Н. А.<br>АС Московской области                           | ЗАО "Строительное Управление №155"   | ООО "ИВЕСТРОЙ"  |
| Банкротные    | 13.01.2016<br>А41-1622/2016   | Тарасов М. Г.<br>АС Московской области                             | ООО "Торговая компания "Русский Бизнес"<br>Иванов Михаил Георгиевич                  | ЗАО "СУ №155"<br>АО "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155"                              |
| Суд           | 13.11.2015<br>А56-83217/2015  | Рогова Ю. В.<br>АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области | Ширин Олег Анатольевич<br>Гаврид Галина Вячеславовна                                 | АО "ИИИ Строительная корпорация "РОССТРОЙ"                                      |
| Суд           | 30.08.2015<br>А40-119643/2015 | Бубнова Н. П.<br>АС города Москвы                                  | ОАО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "БАНК МОСКВЫ"<br>Волчева Ю.П.                      | ЗАО ТРУППА КОМПАНИЙ СУ-155"<br>АО "Группа компаний СУ-155"                      |
| Суд           | 08.04.2015<br>А40-42706/2015  | Полухина Ф. Ф.<br>АС города Москвы                                 | ОАО "МОСТАЭ"<br>Яров С.А.  | ОАО "Калибровский завод"<br>ОАО "Калибровский завод"                            |
| Суд           | 22.01.2015<br>А40-6696/2015   | Симонова Н. Г.<br>АС города Москвы                                 | Масленникова Юлия Павловна   | ЗАО "СУ-155"  |
| Суд           | 20.10.2014<br>А40-171347/2014 | Савкин А. А.<br>АС города Москвы                                   | ЗАО "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155"   | ООО "Мерин-РСО"   |
| Суд           | 24.09.2014<br>А40-154800/2014 | Гарбунова Н. Ю.<br>АС города Москвы                                | ООО "ВМТ"  | ЗАО "СУ-155"  |
| Суд           | 07.08.2014<br>А40-125438/2014 | Савкин А. А.<br>АС города Москвы                                   | ООО "Дондидский асфальто-бетонный завод"<br>ООО "Дондидский асфальто-бетонный завод" | ООО Отдел Главного Энергетика Строительного управления №155<br>ООО "ОГЗ СУ-155" |

В первой колонке картотеки «Дело» номера дел указаны синим цветом и являются активными ссылками.

Кликните на номер дела, чтобы понять, что происходит по делу, вводились ли в отношении застройщика какие-либо из процедур, предусмотренных законом о несостоятельности.

Кроме этого, информация о банкротстве компании отражается в [выписке](#) из ЕГРЮЛ в отношении неё.

## **34. Наличие поданных кредиторами заявлений о признании должника (застройщика) банкротом**

Бывает такое, что в отношении должника – застройщика не введены никакие из предусмотренных законом о банкротстве процедур.

При этом

кредитором или несколькими кредиторами, или даже множеством кредиторов в отношении застройщика было подано заявление о признании его несостоятельным.

Это плохой признак наравне с банкротством застройщика.

Это означает,

что у застройщика имеются неисполненные денежные обязательства перед этими кредиторами, которые не исполняются несмотря на наличие судебных решений.

Обращение

с заявлением о признании застройщика банкротом часто используется как механизм исполнения решения суда: застройщику выгоднее удовлетворить требования кредитора, иначе он утратит контроль над своим юридическим лицом.

Если вы видите из карточки дела, что так происходит в отношении интересующего вас застройщика – это признак его ненадежности, выбирайте другого.

## **35. Членство застройщика в СРО строителей**

В силу требований действующего градостроительного законодательства любой застройщик обязан быть действующим членом саморегулируемой организации строителей.

Обязательным этапом

проверки выбранного застройщика является проверка его членства в СРО строителей.

Проверить, является ли застройщик действующим членом саморегулируемой организации строителей можно [здесь](#).

Достаточно ввести в соответствующее поле поиска известные вам данные о застройщике: наименование застройщика (полное или сокращенное), ИНН, ОГРН.

В колонке «Статус»

Обязательно обращайте внимание на то, является ли застройщик действующим или исключенным членом СРО строителей.

Выглядит это вот так:

Членство в СРО

← Я reestr.nostroy.ru Единый реестр членов СРО

**НОСТРОЙ** Единый реестр членов СРО Контакты

Реестр СРО **Реестр членов СРО** ←

| Полное наименование члена СРО  | Сокращенное наименование члена СРО | ИНН        | ОГРН          | Статус            | Тип | Рег. номер СРО     |
|--|------------------------------------|------------|---------------|-------------------|-----|--------------------|
| Акционерное общество «ВОКС ИТ»   | АО «ВОКС ИТ»                       | 7703360850 | 1027703020036 | ✔ Является членом | ЮП  | СРО-С-062-06112009 |
| Акционерное общество «ЦентрСвязьИнформ»                                | АО «ЦСИ»                           | 7718171478 | 1027739091786 | ✘ Исключен        | ЮП  | СРО-С-062-06112009 |
| Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская Интернет Компания» | ООО ИК «СИБИНТЕК»                  | 7708119944 | 1027700251314 | ✔ Является членом | ЮП  | СРО-С-062-06112009 |
| Общество с ограниченной ответственностью «ЛМ Групп»                    | ООО «ЛМ Групп»                     | 7724775358 | 1117746034317 | ✔ Является членом | ЮП  | СРО-С-062-06112009 |
| Общество с ограниченной ответственностью «СвязьТехноСтрой»             | ООО «СТС»                          | 0326481035 | 1080327000643 | ✔ Является членом | ЮП  | СРО-С-062-06112009 |
| Федеральное государственное унитарное предприятие «СВЭКО»              | ФГУП «СВЭКО»                       | 7701014621 | 1037700230534 | ✔ Является членом | ЮП  | СРО-С-062-06112009 |
| Закрытое акционерное общество «Передовые технологии связи»             | ЗАО «Передовые технологии»         | 7719584929 | 1067746400633 | ✔ Является членом | ЮП  | СРО-С-062-06112009 |

Если вы выяснили, что юридическое лицо, с которым вам предлагают заключить договор не является действующим членом СРО строителей – выбираем другого застройщика.

## 36. Наличие свидетельства о допуске к определенным видам работ, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства

Такое свидетельство обязательно должно быть у застройщика. Проверить, выдавалось оно или нет можно по запросу на сайте соответствующей СРО (саморегулируемой организации), членом которой является выбранный вами застройщик.

## 37. Участие застройщика в госконтрактах и тендерах

Это положительный признак.

Проверить участие застройщика в госконтрактах и тендерах можно на [сайте Единой информационной системы в сфере закупок](#).

## 38. Отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков)

Косвенный признак надежности застройщика применительно к участию в долевом строительстве, однако, признак все-таки негативный.

Выбирая между

двумя застройщиками, при прочих равных условиях, выбирать следует того, кто не был признан Федеральной антимонопольной службой недобросовестным поставщиком.

Проверить,

не признан ли ваш застройщик недобросовестным поставщиком (подрядчиком) можно на [сайте Единой информационной системы в сфере закупок](#).

В соответствующем поле введите название или ИНН застройщика.

Реестр недобросовестных поставщиков

The screenshot shows the top navigation bar of the EIS website. It includes the Russian coat of arms, the site name 'Официальный сайт ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ В СФЕРЕ ЗАКУПОК', and contact information for the support service: 'Служба поддержки 8 495 811-03-33, 8 800 333-81-11'. There are also buttons for 'ЗАКАЗЧИКАМ' and 'ПОСТАВЩИКАМ', a 'Личный кабинет' (Personal account) button, and a 'Версия для слабовидящих' (Version for visually impaired) button. The main content area is titled 'Сведения из реестра недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и реестра недобросовестных подрядных организаций'. Below the title is a search input field with the placeholder text 'Введите полностью или часть наименования (ФИО), ИНН (аналог ИНН) недобросовестного поставщика (подрядч...)'. A green arrow points to this input field. There are also checkboxes for search options: 'С учетом всех форм слов' (checked) and 'Строгое соответствие' (unchecked). Below the search bar are filters for 'Установленные параметры' (Set parameters) and 'Свернуть фильтр' (Collapse filter). The filter section shows three selected categories: 'Реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (44-ФЗ)', 'Реестр недобросовестных поставщиков (223-ФЗ)', and 'Реестр недобросовестных подрядных организаций (ПП РФ 615)'. At the bottom, there are sorting options: 'Сортировать по: Дате обновления' (Sort by: Update date) and 'Дате включения в реестр' (Date of inclusion in the registry), and a display limit: 'Показывать по: 10' (Show: 10).

## 39. Отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже или аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Проверить включение застройщика в данный реестр можно на [официальном сайте](#) Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов. Он размещен в pdf формате и регулярно обновляется.

Нажмите на эту иконку и файл откроется.

Реестр участников торгов

РЕГИСТРАЦИЯ | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов

Новости | Торги | Законодательство | Антимонопольный контроль | Вопрос-ответ | Форум | Подписка | Открытые данные

Главная | Реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков

**Антимонопольный контроль**

- Реестр жалоб по торгам
- Реестр недобросовестных участников
- Контроль за соблюдением антимонопольного законодательства при передаче прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества

**Реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков**

| <a href="#">Дата принятия</a> | <a href="#">Номер</a> | <a href="#">Названия</a>  | Размер, Кб |
|-------------------------------|-----------------------|---|------------|
| 10.07.2018                    | -                     | Реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков | 978        |

## 40. Наличие сайта в интернете

С точки зрения закона, раньше сайта у застройщика могло и не быть.

Сейчас же, в связи с введением обязанности застройщика публиковать на сайте информацию – это невозможно.

И если сайта нет

– это однозначно причина вычеркнуть застройщика из списка претендентов на ваши деньги.

## 41. Принадлежность доменного имени сайта застройщику

Теперь это обязательное требование по закону.

Застройщик обязан

публиковать определенную законом информацию на сайте.

За достоверность этой информации должен отвечать именно он.

Это правило

призвано исключить ситуацию, при которой застройщик, в случае недостоверности опубликованной на сайте информации, сможет сослаться на то, что это не его сайт.

Проверить

принадлежность доменного имени застройщику можно на специальных сервисах, например, [здесь](#).

Просто набираете

доменное имя (адрес) сайта застройщика и нажимаете «Проверить».

Так это выглядит:

Проверка доменного имени

The screenshot shows the REG.RU website interface for checking domain information. The main heading is "Информация о доменах — Whois сервис / IP". Below it, there are tabs for "Домен или IP", "Регистратор", and "Работоспособность сайта". The input field contains "lsr.ru" and a "Проверить" button. Below the input field, there is a table with the following data:

| Информация реестра                                 |   |
|--|---|
| Домен  | LSR.RU  |
| Сервер DNS   | <a href="http://ns3-l2.nic.ru">ns3-l2.nic.ru</a>  |
| Сервер DNS   | <a href="http://ns4-cloud.nic.ru">ns4-cloud.nic.ru</a>  |
| Сервер DNS   | <a href="http://ns4-l2.nic.ru">ns4-l2.nic.ru</a>  |
| Сервер DNS   | <a href="http://ns8-cloud.nic.ru">ns8-cloud.nic.ru</a>  |
| Сервер DNS   | <a href="http://ns8-l2.nic.ru">ns8-l2.nic.ru</a>  |
| Состояние  | зарегистрирован, делегирован, не проверен   |
| Администратор                                      | Организация «LLC "LSR_Nedozhmost-SZ"»   |
| Информация об администраторе                       |   |
| Регистратор  | RU-CENTER-RU  |
| Связь с администратором                            | <a href="#">Срочно обработать заявку администратором</a><br><a href="#">Обратиться через службу доменной безопасности</a> |
| Дата регистрации                                   | 2002-06-09T20:00:00Z  |
| Дата окончания регистрации                         | 2019-06-09T21:00:00Z  |
| Дата окончания периода преимущественного продления | 2019-07-11  |

On the right side of the page, there is a "Bot для Telegram" section with a button "Открыть бота в Telegram".

Если в результате проверки вы видите, что администратор (владелец) доменного имени не юридическое лицо - застройщик, а, к примеру, какой-то гражданин, то это довод не в пользу выбранного вами застройщика.

## 42. Дата регистрации доменного имени сайта застройщика

На том же сервисе посмотрите дату регистрации доменного имени сайта застройщика. Если застройщик заявляет, что строит с 1998 года и дата регистрации доменного имени его сайта соответствует этой информации, то это положительный довод в пользу такого застройщика.

Дата регистрации домена

lenspecsmu.ru

Мой IP  Рипусcode-конвертация

Проверить



**lenspecsmu.ru**

Домен занят, заинтересованы в покупке этого домена?

Как купить?

Подобрать похожий


## Информация о домене

 Скачать в PDF





### Информация реестра

|               |   |
|---------------|---|
| Домен         | LENSPECSMU.RU   |
| Сервер DNS    | <a href="http://ns1.palmira.net">ns1.palmira.net</a>  |
| Сервер DNS    | <a href="http://ns3.palmira.net">ns3.palmira.net</a>  |
| Состояние     | зарегистрирован, делегирован, проверен  |
| Администратор | Организация «JSC "Etalon LenSpetsSMU"  |

 Информация об администраторе

|  |   |
|--|---|
| Регистратор  | RU-CENTER-RU  |
| Связь с администратором                            | — <a href="#">Форма обратной связи с администратором</a><br>— <a href="#">Обратиться через службу «Доменный бизнес»</a> |
| Дата регистрации                                   | 1998-07-31T09:23:14Z                 |
| Дата окончания регистрации                         | 2018-07-31T21:00:00Z  |
| Дата окончания периода преимущественного продления | 2018-09-01  |

### Похожие премиум домены

|                      |            |   |
|----------------------|------------|---|
| specsglasses.com     | 209 880 p. |  |
| AerOsPecs.com        | 173 300 p. |  |
| ArchitectSpecs.com   | 228 540 p. |  |
| Architec...Specs.com | 273 900 p. |  |

 Ещё варианты



**Whois Domain Bot для Telegram**

Теперь сервис Whois всегда под рукой в вашем телефоне!

Открыть бота в Telegram

## 43. Анализ поисковой выдачи сайта застройщика

Если застройщик не очень известный, то анализ поисковой выдачи его сайта может быть полезным.

Принцип такой:

чем больше поисковые системы (Яндекс, Google) по вашим поисковым запросам находят сайт одного застройщика – тем положительней это его характеризует.

Не путать!

Естественную поисковую выдачу с рекламными объявлениями.

Например, на дату написания статьи – первые 4 строчки поисковой выдачи Яндекса и Google – это рекламные объявления.

То есть владельцы таких сайтов заплатили, чтобы поисковик показывал вам их.

Их нахождение на этих 4 верхних строчках никак не говорит о качестве таких сайтов или надежности самих застройщиков.

Оценивать нужно

Те сайты, которые находятся, начиная с 5-й строки и в которых нет отметки «Реклама».

Нахождение сайта по различным поисковым запросам только в первых 4-х рекламных строках - не очень хороший признак.

Об этом чуть ниже.

## **44. Проверка количества и видов рекламы по объекту и застройщику**

Здесь принцип простой: много навязчивой рекламы - плохой признак.

Любая реклама

застройщиков, в том числе контекстная реклама в интернете, стоит очень дорого.

Цена одного только клика

по рекламному баннеру или объявлению в поисковой выдаче в сфере предложений о приобретении жилья исчисляется тысячами рублей.

Когда застройщик тратит

на рекламу денег больше, чем все остальные на рынке, то в совокупности с другими негативными признаками, это говорит не в пользу такого застройщика.

Рекламными баннерами

печально известного «Лондон Парка» был завешан весь Петербург, даже в период, когда объект строился уже почти десять лет.

## **45. Аккредитация банками**

Это конечно косвенный признак, но тем не менее, не учитывать его нельзя.

Поскольку банки проводят проверку застройщика, его финансовых показателей, проект объекта строительства, то факт аккредитации банком застройщика и конкретного объекта - это, безусловно, плюс в пользу застройщика.

Соответственно, чем серьезнее банк, тем лучше.

Чем больше банков - партнеров, тем лучше.

## **46. Количество счетов в банках у застройщика**

С 01 июля 2018 года у застройщика счет должен быть всего один.

Если у застройщика в предусмотренных законом случаях несколько разрешений на строительство - то застройщик обязан иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство, то есть количество счетов должно соответствовать количеству



выданных разрешений на строительство.

## **47. Открытие застройщиком счета только в уполномоченном банке**

Цель привлечения к отношениям застройщика и дольщиков уполномоченных банков является осуществление ими контроля за нецелевым расходованием денежных средств дольщиков.

Это должно обеспечить исполнение застройщиками своих обязательств по строительству и передаче дольщикам квартир.

Таких банков должно быть всего не более 60.

Реестр уполномоченных банков публикуется на сайте Центрального Банка РФ.

## **48. Размещение денег дольщиков на счете эскроу**

Такая схема расчетов станет обязательной с 01.07.19. На момент написания этого материала неиспользование застройщиком счета – эскроу не является негативным признаком при выборе застройщика.

Суть его использования состоит в обеспечении исполнения обязательств сторон сделки. Застройщик не получит деньги дольщика, пока обязательства не будут выполнены.

## **49. Проверка рейтингов застройщиков вашего региона**

Одно правило:

Если застройщик есть в большинстве рейтингов и топов – хорошо. Если его нигде нет – плохо.

Сегодня отсутствует какой-либо официальный источник информации о деятельности застройщиков, которому можно доверять на сто процентов.

Поэтому:

ко всей информации в интернете о застройщиках, рейтингах, ТОП-10 застройщиков по версии разных сайтов, форумам и т.п. нужно относиться критически. Информация на таких ресурсах может не соответствовать действительности.

Причем даже без какого-либо умысла со стороны владельцев таких ресурсов.

Например,

на одном из сайтов, посвященных долевого строительству в отношении одного объекта указано, что по нему застройщиком допущена существенная просрочка около года.

На самом деле,

просрочки в передаче квартир дольщикам допущено не было. Квартиры были переданы в срок, указанный в договорах долевого участия в строительстве.

Видимо, информация владельцем сайта не проверялась, либо за основу была взята дата

окончания строительства по проекту, а не сроки передачи квартир дольщикам по договорам.

То есть

информация, размещенная на популярном посещаемом ресурсе в отношении застройщика, носит явно негативный характер, при этом не соответствует действительности.

По этой причине рейтинги, топы и пр. информацию о застройщиках в интернете нужно оценивать критически, комплексно, проводить при этом сравнительный анализ различных её источников.

Также вникайте

в критерии и принцип составления таких рейтингов: по каким параметрам одному застройщику отдается предпочтение перед другим.

## **50. Изучаем отзывы и комментарии на форумах дольщиков**

Сейчас в сети достаточно много ресурсов, по которым можно собрать информацию о застройщике, в том числе профильные форумы дольщиков, группы в социальных сетях.

Не верьте всему, что написано!

Сравнивайте информацию с разных ресурсов. Чем их больше – тем информация объективнее.

Кому это выгодно?

Читая информацию на каком-либо сайте, всегда имейте в виду: кому принадлежит этот сайт и с какой целью публикуется информация, которую вы видите.

Недостаточно

просто найти одну группу в социальной сети и прочитать там несколько отзывов. Нужно найти и прочитать буквально всю информацию, которая есть о застройщике и объекте на текущий момент.

Прочитайте каждый отзыв на форумах и в группах в соцсетях.

Открывайте и просматривайте профиль социальной сети каждого человека, оставившего комментарий. Он может оказаться фейковым – ненастоящим, созданным специально с целью написания комментариев.

Распознать фейковый профиль

можно по таким признакам:

- Мало фотографий на странице
- На фотографиях разные люди
- На фото знаменитость
- На фото мало или вообще нет человека (природа, котята, абстракции и т.п.)
- Все или большинство фотографий загружены в один день
- Страница была создана недавно (можно понять по id номеру), датам публикаций

- Мало друзей
- Много подписчиков
- Большинство страниц друзей тоже фейковые
- Много страниц друзей удалены
- Мало публикаций на стене
- Мало или нет вообще аудио и видеозаписей
- Профиль создает впечатление не активного, пустого
- Пользователь не отвечает на сообщения

Реальная история:

Мы у себя на сайте опубликовали информацию об одном из долгостроев Санкт-Петербурга. Через какое-то время под текстом статьи стали появляться комментарии о том, что на объекте все в порядке, строительство идет полным ходом и дом вот-вот будет сдан.

Это конечно же не соответствовало действительности, а профили в соцсети, из-под которой были оставлены комментарии оказались фейковыми.

## **51. Общаемся с реальным и дольщиками**

Найдите реальных пользователей – дольщиков на форумах или в группах в социальных сетях и поговорите с ними.

Найдите закрытые группы в соцсетях, посвященные вашему объекту и напишите сообщение руководителю такой группы. Попросите совет, скажите, что хотите стать участником строительства их объекта. Вы точно узнаете много полезного.

Если это реальный человек,

настоящий дольщик, а не фейковый аккаунт, то с большой долей вероятности вам ответят и поделятся информацией.

Не ограничивайтесь общением с 1-2 людьми, их мнение может быть не объективным.

Поговорите с таким количеством людей, с каким это вообще возможно.

В большей степени

это касается объектов, которые построены уже на 50 и больше процентов, либо строительство на завершающем этапе.

Особенно, если это объект, по которому в настоящее время уже допущена просрочка.

## **52. Количество ранее сданных застройщиком объектов**

Хороший показатель.

Только при условии,

что застройщиком таких объектов выступал именно ваш застройщик (юридическое лицо), а не другие лица, входящие в некий «холдинг» или «группу компаний».

Если за их строительством стоит другое юридическое лицо, при этом оно со слов менеджеров

отдела продаж имеет связь с вашим застройщиком, то такие связи необходимо проверить.

Если вам говорят,

что застройщик – это группа компаний, и, по сути, эти объекты построены одним застройщиком, то можно считать, что этих ранее сданных объектов не было и оценивать интересующего вас застройщика наряду с «новичками».

Принадлежность застройщика к некой группе компаний, имеющей опыт строительства – признак косвенный, но больше положительный.

Информацию об этом

нужно проверить, установить кто действительно был застройщиком объектов, что стало с этим застройщиком после их сдачи, существуют ли сегодня юридические лица, которые выступали застройщиками, какая у них связь с вашим застройщиком, кто руководит этими компаниями и т.п.

Все же, если

у компании есть история, пусть даже строительство велось с участием других юр лиц, то это лучше, чем если у вашего застройщика это первый объект, и он даже не пытается похвалиться предыдущим опытом.

Чем было больше

объектов и чем сложнее они были, тем лучше.

## **53. Количество сданных с нарушением срока объектов**

Проверьте, сколько из построенных застройщиком объектов были сданы не вовремя.

Изучите историю сданных объектов: в какой срок планировалось окончание строительства и когда оно было окончено фактически.

Имейте в виду,

что под просрочкой нужно понимать именно нарушение срока передачи квартир дольщикам, то есть нарушение того срока, который был согласован в договоре долевого участия в строительстве.

Бывает так,

что срок по проекту был нарушен, но сроки передачи квартир дольщикам, указанные в договорах были соблюдены.

Вас именно это должно интересовать в первую очередь.

Если в большинстве построенных застройщиком объектов была допущена просрочка в передаче квартир – это плохо.

## **54. Период просрочки по сданным объектам**

Даже если застройщик допустил просрочки при строительстве большого количества объектов, но при этом, они были незначительными по длительности (в пределах 2-4 месяцев), то это гораздо лучше, чем просрочка по одному объекту из всех, но длительность которой составляет несколько лет.

## **55. Причины нарушения срока передачи квартир дольщикам**

Оценивайте причины просрочки по каждому объекту.

Бывало такое, что застройщик реализовал проект вовремя, но местная администрация незаконно отказала ему в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Такой отказ был впоследствии признан судом незаконным, но квартиры дольщики вовремя уже не получили.

В этом случае нельзя делать негативный вывод о застройщике.

## **56. Сколько объектов строится сейчас**

Масштаб деятельности застройщика является существенным критерием оценки его надежности.

В скором времени в связи с введением правила «один застройщик – одно разрешение на строительство» такой критерий перестанет существовать.

Информация о других строящихся объектах, как правило, указана самим застройщиком на его сайте.

Стоит проверить

Такую информацию через другие ресурсы, а также посмотреть документацию (разрешения на строительство) по каждому из таких объектов – действительно ли они выданы на имя того же юридического лица, что и разрешение в отношении интересующего вас объекта.

Если нет – это значит, что эти другие объекты строит не ваш застройщик, а какие-то другие.

Хорошо это

или плохо – нужно оценивать в каждом конкретном случае, в совокупности с другими критериями.

Наличие у одного застройщика сразу нескольких объектов строительства, по сути, говорит о наличии у него дополнительных обязательств, а у вас конкурентов – дольщиков в случае, если нужно будет взыскивать деньги с застройщика.

Плюс ситуация по каждой стройке обычно разная и диктуется сложностью проекта и взаимодействием с исполнительными органами власти. Это также надо оценить.

## **57. Строящиеся сейчас объекты с просрочкой**

Здесь все просто. Если у вашего потенциального застройщика, помимо интересующего вас объекта есть еще неоконченные строительством объекты, при этом срок их строительства нарушен – выбирайте другого застройщика.

В скором времени в связи с введением правила «один застройщик – одно разрешение на строительство» такой критерий перестанет существовать.

## **58. Предоставление застройщиком информации о проекте строительства**

Один из ключевых факторов надежности застройщика сегодня – это исполнение им обязанности по предоставлению (публикации) информации о проекте строительства.

Если застройщик

не исполняет такую обязанность, или имеются какие-то сложности в ознакомлении с такой информацией или ее частью, то следует искать другого застройщика.

Информация о проекте строительства объекта содержится в ст. 21 Федерального закона об участии в долевом строительстве и должна соответствовать документации по планировке территории, проектной документации и содержать информацию:

- о видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства
- о виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора)
- о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование
- о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий
- о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом
- коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов – наименование жилого комплекса), если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) в рекламе
- о разрешении на строительство (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство)
- о правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка
- о планируемых элементах благоустройства территории
- о местоположении и основных характеристиках строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений
- о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов

- и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи
- о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения
  - о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)
  - о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
  - о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
  - о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона
  - об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства
  - о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика
  - информацию, указанную в части 6 статьи 18.1 Федерального закона об участии в долевом строительстве, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1
  - иная не противоречащая законодательству информация о проекте строительства.

## **59. Исполнение застройщиком обязанности по раскрытию информации**

Действующим законодательством установлена обязанность застройщиков раскрывать информацию, которая свидетельствует о его надежности и позволяет дольщику сделать правильный выбор застройщика.

Раскрыть информацию

- значит обеспечить свободный доступ к ней. Если застройщиком доступ к такой информации не обеспечен, то есть существуют какие-то трудности в ее получении у застройщика или в открытом доступе на сайте застройщика, то это один из признаков его ненадежности.

Раскрываемую застройщиком информацию тоже нужно проверять и давать ей оценку.

Перечень такой информации определен законом:

- разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства
- разрешение на строительство
- заключение экспертизы проектной документации
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок
- проектная декларация

- заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона
- проект договора участия в долевом строительстве
- условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями закона в случае размещения таких средств на счетах эскроу
- промежуточная бухгалтерская (финансовую) отчетность
- годовая бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение
- фотографии строящихся застройщиком объектов недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства
- градостроительный план земельного участка
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия
- документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика
- сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве
- извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности
- сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер)

## **60. Предоставление застройщиком для ознакомления документов**

По закону застройщик должен не только публиковать информацию об объекте строительства, но и предоставлять для ознакомления по требованию участников долевого строительства следующие документы:

- разрешение на строительство
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок

Стоит пояснить, что означает «по требованию участника долевого строительства» и как правильно требовать у застройщика предоставления таких документов.

Сначала нужные вам документы следует просто попросить показать представителя застройщика, например, сотрудника отдела продаж.

Дальше возможны два варианта: либо вам предоставят документы, либо нет.

Если вам прямо отказывают в предоставлении документов, то рекомендуем выбрать другого застройщика.



Если с предоставлением вам документов какие-то сложности: вам вроде бы и не отказываются их предоставить, но нужно чего-то подождать, кого-то нет на месте и т.п., то следует выразить ваше требование в письменном виде и отправить его почтовым отправлением по юридическому адресу застройщика.

Письменное требование можно также вручить и представителю застройщика.

## 61. Прозрачность хода строительства

Не должно быть никаких сложностей с тем, чтобы быстро получить информацию о ходе строительства интересующего вас объекта. В том числе и визуальную.

С недавнего времени является обязанностью застройщика публиковать фотографии, отражающие текущее состояние строительства объекта.

Фотографии, отражающие ход строительства



Кроме этого,

сейчас все уважающие себя застройщики у себя на сайтах обеспечивают возможность в любой момент времени увидеть онлайн трансляцию со стройки, а также публикуют план строительных работ и сведения о том, какие работы в какой степени уже выполнены.

Ну и естественно, не должно быть никаких сложностей с непосредственным посещением стройки.

## 62. Посещение объекта строительства

Это обязательное условие проверки и выбора застройщика и объекта, в который вложить деньги.

Это кажется смешным

Но мы не стали бы писать об этом, если бы не видели своими глазами ситуации, когда люди вкладывают деньги в строительство объекта, который уже не строился на тот момент 8 лет.

Нужно увидеть

объект своими глазами, понять, что на нем действительно что-то строится:

- есть рабочие в достаточном количестве (не 1-2 человека),
- вагончики (бытовки) для размещения рабочих,
- строительная техника (краны, тракторы, самосвалы, бетономешалки),
- на объекте лежат строительные материалы,
- при этом что-то происходит, а не стоит на месте.

Обратите внимание:

сколько этажей уже построено, на каком этапе строительство (остекление и т.п.) и соответствует ли это тому, что вам говорили в отделе продаж застройщика.

## 63. Соответствие графика реализации проекта фактическому строительству

Это в большей степени касается объектов, находящихся на завершающей стадии строительства, когда срок сдачи объекта и передачи квартир дольщикам имеет большее значение, а просрочка в каждый день является существенной.

К примеру

Застройщик обещает вам, что объект будет сдан через 4 месяца. Как это можно проверить и понять, что на это не уйдет 6-8 месяцев?

Не будучи профессионалом в сфере строительства сделать это сложно.

Поэтому мы советуем

Привлекать в таких случаях строительного эксперта, который оценит объект и строительные работы, которые на нем сейчас происходят, а также возможные основания для отказа в вводе объекта в эксплуатацию.

И четко ответит

на вопрос: соответствуют ли обещанные застройщиком сроки передачи вам квартиры реальному ходу строительства объекта.

## **64. Консультация строительного эксперта**

Помимо оценки соответствия планируемых этапов и сроков строительства реальным, попросите строительного эксперта оценить качество строительства объекта.

Ведь несоответствие построенного объекта строительным нормам и правилам является по закону признаком самовольной постройки, подлежащей сносу.

Это очень важно.

Почему при строительстве частного дома такое большое значение придается технологии строительства, используемым материалам и технологиям, а при покупке квартиры мы об этом забываем.

Ведь вам и вашим детям

жить в этой квартире не один год, и нужно понимать, с какими проблемами можно столкнуться через 5-10-15 лет.

Если у вас на примете несколько объектов строительства, попросите эксперта сравнить их с этой точки зрения и сделать вывод: качество какого из них лучше.

## **65. Сравнение цен на рынке недвижимости**

Сравните цены на все строящиеся объекты того же класса, что и выбранный вами.

Сравнивать нужно с ценами на объекты, расположенные в том же районе, либо других аналогичных по удаленности от центра и инфраструктуре районах.

Вы увидите, что у всех предложений одного класса квартир цена за квадратный метр примерно одинаковая.

При этом у надежных застройщиков цены будут на 10-20% выше, чем средняя цена в этом сегменте.

Опасайтесь заманчивых предложений

Если вы видите, что цена на квартиры в каком-то объекте, наоборот, на 10-20 % ниже чем в остальных – это негативный признак. К такому предложению нужно относиться крайне настороженно.

В нашей практике был случай, когда некая группа лиц, даже не получив разрешение на строительство объекта, разместили рекламу о продаже квартир по 900 тысяч рублей.

Объект «строился» в одном из самых застраиваемых районов Санкт-Петербурга.

Пенсионерам и ветеранам ВОВ предлагались особые условия.

В итоге, собрав деньги с бабушек и дедушек, группа лиц куда-то исчезла, а строительство так и не началось.

Поэтому

если цена квартиры кажется вам слишком привлекательной – стоит рассмотреть другие варианты.

## **66. Проверка срока передачи дольщику квартиры**

Когда застройщик называет вам срок исполнения обязательств, обращайтесь внимание на то, какой именно срок имеется в виду.

Дольщик, естественно, имеет в виду срок передачи ему квартиры.

Застройщики часто лукавят

акцентируя внимание дольщика на ином сроке, например, сроке ввода объекта в эксплуатацию, причем ориентировочном, понимая, при этом, что дольщик рассчитывает уже получить квартиру в такой срок.

Как это происходит:

Застройщик называет дольщику некий срок, назовем его «срок окончания строительства».

При этом дольщик понимает это так, что в указанный срок ему уже будут переданы ключи.

Застройщик же не стремится развеять это заблуждение.

На первой странице договора

жирным шрифтом застройщик указывает названный срок, что снимает у дольщика остатки сомнений.

Но этот срок

формулируется как «ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию», а реальный срок передачи квартиры маскируется далее по тексту договора где-нибудь в разделе «Права и обязанности застройщика».

Суть в том

Что по закону обязательством застройщика перед дольщиком является именно передача квартиры и считать такое обязательство нарушенным можно только в случае нарушения срока, указанного в договоре как срок передачи квартиры.

Нарушение срока ввода объекта в эксплуатацию, тем более ориентировочного, не является ненадлежащим исполнением застройщиком своих обязательств и не влечет для него никакой ответственности.

## **67. Вид предлагаемого застройщиком договора**

Это один из ключевых факторов оценки и выбора застройщика и объекта.

Попросите показать

вам и дать для ознакомления проект предлагаемого к заключению договора, а также иные сопутствующие документы по будущей сделке.

Если застройщик не дает

вам выносить из офиса документы для спокойного ознакомления дома и консультации юриста – это плохо. Лучше выбрать другого застройщика.

В большинстве случаев

застройщик предложит вам заключить договор долевого участия в строительстве или договор о вступлении в жилищно-строительный кооператив.

Если не вдаваться в подробности,

Мы рекомендуем

(на дату написания данного материала) заключать только договор участия в долевом строительстве, при этом, проводя должный правовой анализ его содержания юристом.

Договор ЖСК

Тоже одна из предусмотренных законом форм привлечения денежных средств на строительство, но по нему гораздо больше рисков, которые сложно исключить. Поэтому договор ЖСК заключать можно, но в крайнем случае, если совсем нет других вариантов и только с должным сопровождением профессионального юриста.

Другие виды договоров:

предварительный договор купли-продажи, предварительный договор долевого участия в строительстве, внесение денег по договору займа и т.п. лучше даже не рассматривать.

Если других вариантов нет – необходимо обязательное участие юриста в такой сделке.

## **68. Анализ предлагаемого застройщиком договора**

Договор, который вам предлагает заключить застройщик, нужно оценить с разных позиций.

Ключевые из них:

- соответствие договора обязательным требованиям закона к такому договору;
- соответствие условий договора и порядка проведения сделки той информации, которую вам предоставляет застройщик ДО его заключения;
- оценка и исключение рисков дольщика при проведении расчетов, государственной регистрации договора и на других этапах сделки (порядок раскрытия аккредитива и т.п. тонкости);
- оценка на наличие условий договора, негативных с точки зрения текущей судебной практики в регионе заключения договора.

Обратите внимание

Чтобы договор и иные документы, которые вам дали до проведения сделки и которые вы показывали юристу соответствовали документам в момент их подписания.

Мы сталкивались с тем,

что в офисе застройщика для ознакомления людям давали документы одного содержания, а при подписании договора их содержание менялось.

Как можно догадаться, менялось не в пользу дольщика.

## **69. Внесение изменений в условия предлагаемого договора**

Это относится в большей степени к сделкам, не предусмотренным положениями закона об участии в долевом строительстве.

Бывают ситуации,

когда в общем сделка оценивается нашими юристами как безопасная, но в предлагаемом виде договор подписывать никак нельзя.

Если вы заинтересованы в заключении договора и приобретении именно этого объекта недвижимости – нужно добиваться внесения изменений в условия договора.

У нас в практике

были случаи, когда предлагаемый застройщиком к заключению договор содержал условия, создающие для дольщика очевидный риск. Сотрудники застройщика и слышать не хотели об изменении условий договора.

Нужно понимать,

что сотрудники отдела продаж застройщика, которые с вами общаются – не юристы, и зачастую им просто не понять, что до них пытаются донести юрист.

Начальник юридического отдела застройщика, выслушав нашего юриста, согласился, что условия договора являются для покупателя рискованными, и в договор были внесены нужные изменения.

## **70. Проверка наличия и срока действия полномочий на заключение договора**

При подписании договора обязательно нужно проверять полномочия того лица, которое подписывает с вами договор от имени застройщика.

Варианта два: руководитель юридического лица или иное уполномоченное лицо.

Если договор подписывает руководитель, проверить нужно:

1. Решение учредителей юридического лица о его назначении на должность.
2. Срок его полномочий по уставу юридического лица.
3. Выписку из ЕГРЮЛ, он должен там фигурировать как лицо, действующее без доверенности от имени юридического лица.

Если договор подписывает иное уполномоченное лицо:

1. Доверенность с правом подписания такого договора от имени застройщика.
2. Полномочия руководителя юридического лица на дату выдачи им доверенности (проверка как в первом случае).

## **71. Проверка полномочий, включаемых застройщиком в доверенность для регистрации договора**

При заключении договора с застройщиком, дольщика обычно просят оформить нотариальную доверенность, необходимую для подачи договора на его государственную регистрацию.

При этом дольщики, как правило, не уделяют этому должного внимания, что увеличивает их риски.

Акцентируйте внимание

при составлении доверенности на следующем:

□ На перечне полномочий, которыми вы наделяете представителей застройщика. Нотариусу все равно, какие полномочия включены в доверенность. Он не проводит никакого правового анализа вашей сделки и необходимости включения в текст доверенности тех или иных полномочий.

Предполагается, что

подписывая доверенность, вы отдаете себе отчет в том, какими полномочиями и для чего вы наделяете представителей застройщика.

Никакой «стандартной формы» доверенности не существует!

Поэтому необходимо исключать из текста доверенности все лишние полномочия.

□ На кого вы выдаете доверенность.

Когда застройщик просит вас выдать доверенность на каких-то людей, нужно установить и обеспечить себя доказательствами того, что такие люди имеют отношение к застройщику.

В противном случае

с какой стати застройщик просит вас выдать доверенность именно на них?

Они могут быть либо работниками застройщика по трудовому договору, либо каким-то иным образом быть уполномочены застройщиком.

В любом случае, это должно быть документально подтверждено.

Иначе, в случае возникновения спорных ситуаций (утрата документов и т.п.) застройщик может занять позицию, что люди, на которых вы выдали доверенность, никакого отношения к нему не имеют и будет юридически прав.

□ Срок действия и отзыв доверенности.

Срок действия доверенности должен быть разумным и оправданным. То есть если доверенность подразумевает подачу и получение от вашего имени документов в УФРС, то срок действия доверенности в 5 лет не является оправданным.

Наряду с проблемой включения в текст доверенности излишних полномочий, выдача доверенности на неоправданно длительный срок может иметь ряд рисков.

Другая проблема

- отзыв доверенности. Обычно люди выдают доверенность и тут же забывают о ее существовании. Это неправильно и опасно.

После совершения вашими поверенными (на чье имя вы выдали доверенность) необходимых действий, доверенность нужно обязательно отозвать, если на этот момент не истек срок, на который она была выдана.

Для отзыва доверенности обратитесь к тому же нотариусу, который ее выдал.

## **72. Безопасность передачи и оприходования денег**

Контроль и обеспечение безопасности передачи денег - ключевой момент и вы не можете позволить себе относиться к нему безответственно. Нужно исключить из числа ваших потенциальных застройщиков тех, кто предлагает рискованные схемы расчетов.

Речь идет про расчеты наличными деньгами.

Их нужно исключить.

Это снимает много рисков, в том числе получения от вас денег неуполномоченным лицом и т.п. В российской судебной практике есть случаи, когда в подтверждение получения денег дольщикам выдавалась квитанция к приходному кассовому ордеру.

Застройщик объект не сдал.

И при попытке взыскать свои деньги с застройщика суды отказывали, поскольку не было доказано, что деньги были фактически получены застройщиком. Квитанция была подписана неуполномоченным лицом.

Поэтому, когда вам нужно сделать оплату застройщику - лучше всего платить со своего счета на счет застройщика безналичным путем. Вы всегда сможете подтвердить факт оплаты застройщику платежными документами, а банк это подтвердит.

Есть заблуждение

Что расчеты с использованием банковской ячейки или ячейки специализированного хранилища являются безопасными.

Это не так.

1 миллиард 300 миллионов рублей

- примерная сумма денег, украденная за 5 минут в 2016 году из ячеек «Промсвязьбанка» на Площади Победы в Санкт-Петербурге.

Не слышали про это?

Ничего удивительного, потому что о таких историях не рассказывают в новостях.

Посмотрите информацию в интернете:

Новость о краже денег из банковских ячеек в 2016 году



Исправлена раскладка клавиатуры в «rhf,f ltytu bp zxtqrb ghjvczpm,fyrf kjkjoilm gj,tls»

Нашлось 59 млн результатов  
[Дать объявление](#)

### 🔍 Лихо из ячеек «Промсвязьбанка» ушел миллиард

[fontanka.ru](#) > 2016/01/14/147/ ▾

В «Промсвязьбанке» на площади Победы налетчики за минуты взломали 134 ячейки и взяли миллиард рублей. ... Полиция раскрыла кражу 32 шуб из салона на Садовой. [Читать ещё >](#)

### 🔍 Из ячеек «Промсвязьбанка» украли около миллиарда...

[spb.kp.ru](#) > daily/26481.7/3350653 ▾

Утром 11 января мужчина зашел в отделение «Промсвязьбанка» на площади Победы, что на юге Петербурга. Предъявил операционистке какой-то документ – вероятно, поддельный – и вместе с ней зашел в хранилище с ячейками. А потом был удар по голове и веревка на запястьях. ... Александр признался, в ячейке хранил несколько миллионов рублей. Деньги должны были пойти на операцию для тяжелобольного родственника. Кстати, по условиям контракта, сотрудники банка обязаны предупредить клиентов о нападении на хранилище незамедлительно. Но сделали они это почему-то лишь спустя два дня. [Скрыть](#)

### 🔍 Арендаторы банковских ячеек не могут вернуть свои...

[провэд.рф](#) > article/36353-arendatory-bankovskih...ne... ▾

...ограбление дополнительного офиса «Промсвязьбанка» на площади Победы ... которые хранили деньги в «Промсвязьбанке» и пострадали от ограбления, но ... из того, что кража содержимого из банковской ячейки третьими лицами не является... [Читать ещё >](#)

### 🔍 Питерские налетчики интеллигентно унесли миллиард из...

[ntv.ru](#) > novosti/1594778/ ▾

Миллиард рублей унесли грабители из «Промсвязьбанка» на площади Победы. ... Несколько дней ушло на то, чтобы составить список клиентов, хранивших деньги и ценности в ячейках. [Читать ещё >](#)

### 🔍 Грандиозное ограбление питерского банка в первый...

[trinixy.ru](#) > 124285-grandioznoe-ograblenie...banka-v... ▾

И вот через минут пять после открытия филиала «Промсвязьбанка» на площади Победы, 2, в 9:35 туда заглянул постоянный клиент. По паспорту это был 37-летний петербуржец Зубков, который арендовал ячейку еще осенью 2015-го. В действительности, черт знает, кто он – документ был поддельный. Но его привычно провели в помещение с ячейками и, как обычно, оставили наедине со своими секретами. Через 15 минут он позвал операционистку. Когда же она зашла за ним, то ей было сказано не делать из себя героиню. А руки ее тут же были связаны

А как вы думаете,

людям, потерявшим деньги кто-то компенсировал убытки?

По договору аренды банковской ячейки банк по сути не несет никакую ответственность, потому что содержимое ячейки нигде в договоре не фиксируется, а доказать потом, что в ячейку положили 10 миллионов, а не 100 рублей, или что туда вообще что-то клали – практически невозможно.

Что уж говорить

про небанковские ячейки, когда договор заключается с каким-нибудь ИП. Вы же понимаете, что этот ИП никогда в жизни не возместит вам и другим пострадавшим убытки.

## 73. Условия раскрытия аккредитива

Выбирайте застройщика, который не пытается вас ввести в заблуждение в деталях сделки.

Часто использование банковского аккредитива как схемы расчетов при покупке квартиры само

по себе кажется гарантией безопасности.

Если застройщик

проводит расчеты с использованием банковского аккредитива, якобы для соблюдения ваших интересов безопасности, то условия такого аккредитива должны быть «прозрачными» и иметь для вас смысл.

Если не проконтролировать условия раскрытия банком аккредитива в пользу застройщика – вся эта процедура теряет смысл.

Мы сталкивались с ситуацией

когда дольщику говорят, что деньги с аккредитива застройщик получит после государственной регистрации договора, но по факту, при оценке условий договора банковского аккредитива, предлагаемые банком – партнером застройщика, оказалось, что аккредитив раскрывается после предоставления застройщиком расписки УФРС в получении документов на государственную регистрацию.

Это значит

что застройщик получил бы деньги независимо от того, будет ли зарегистрирован договор долевого участия и когда он будет зарегистрирован.

Для дольщика это то же самое, что отдать деньги застройщику прямо в офисе при подписании договора долевого участия.

То есть никакие его интересы не соблюдаются.

Другие условия аккредитива

(безотзывность и т.п.), естественно тоже необходимо проверять и изменять для исключения рисков дольщика. Для этого конечно лучше обратиться к юристу.

## **74. Страхование гражданской ответственности застройщика**

По закону застройщик не обязан страховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче участнику долевого строительства объекта недвижимости.

Поэтому, если застройщик такую ответственность застраховал, то это является плюсом в его пользу.

Часто люди думают,

видя, что ответственность застройщика застрахована, что если они не получают квартиру в срок, то смогут получить возмещение за счет страховой компании. Это не так.

Страховым случаем может быть признан, например, только случай банкротства застройщика.

Обратите внимание,

какие именно риски являются объектом страхования: они указаны в самом страховом полисе (его застройщики обычно любят демонстрировать) или в правилах страхования, которые можно посмотреть на сайте страховой компании.

## **75. Надежность страховой компании**

Если застройщик не сдаст объект и все дольщики побегут получать страховое возмещение, хватит ли денег у страховой компании на всех.

Мы видели

ситуации, когда, например, при банкротстве туроператора, вслед за ним банкротится и страхования компания, которая застраховала его ответственность.

Поэтому стоит проверить надежность страховой компании также, как и надежность самого застройщика.

Смотрите рейтинг

страховой компании, читайте про нее отзывы и т.д. Есть простой и проверенный способ оценить надежность страховой компании. Если вы первый раз слышите про такую страховую, то, скорее всего, ее не получится отнести к разряду надежных.

## **76. Консультация с судебными юристами вашего города/региона**

Никто так хорошо не знает о возможных рисках, как судебный юрист.

Найдите у себя

в городе судебных юристов, которые занимаются ведением споров в судах с застройщиками.

Посоветуйтесь с ними, спросите, какая у них есть информация в отношении конкретного застройщика или объекта.

Посетите хотя бы 3-5

юристов вашего города. Сравните, что они вам расскажут и посоветуют.

Проверяйте опытность

юриста: попросите показать вам выигранные юристом дела.

В решении суда указывается, кто представлял интересы истца в суде.

Чтобы доверять мнению юриста, таких решений у него должно быть много.