Рынок первичного жилья в Украине далек от идеала, особенно если приходится покупать квартиру в еще незавершенном доме: заморозка строительства, безответственные подрядчики и низкое качество работ встречаются гораздо чаще, чем хотелось бы. Поэтому для покупки комфортного жилья важно проверить застройщика.

**Способы проверки**

И так, существует два основных способа проверить компанию-застройщика:

1. Самостоятельно проанализировать доступную информацию

В наше время информация о компаниях больше не спрятана за «семью замками», у порядочного застройщика есть как минимум одно представительство отдела продаж, а так же официальный сайт и контактные данные. В Украине чаще всего покупатели сами проверяют застройщика и вот почему:

* Это бесплатно
* Можно искать как официальную так и «неофициальную» информацию
* Человек более склонен доверять собственному мнению, чем чужому

К сожалению, при самостоятельной проверке часто собирается не вся информация или часть ее воспринимается неправильно, что формирует неправильное мнение о застройщике и может повлечь неблагоприятные последствия.

2. Обратится к специалисту

Специалист знает, какая информация является наиболее важной, умеет ее правильно оценивать и в курсе о «подводных камнях» рынка недвижимости в конкретном регионе. В качестве специалиста обычно привлекается юрист или риелтор (часто это один и тот же человек). К достоинствам профессиональной проверки можно отнести:

* Всесторонний анализ данных о застройщике
* Скорость проверки
* Предоставление гарантий и предупреждение о рисках

Пожалуй, единственный минус данного способа – стоимость, консультация специалиста не всем по карману.

**Критерии проверки**

При самостоятельном же анализе целесообразно собрать следующую информацию:

1. История и опыт деятельности застройщика

Принцип прост – чем дольше работает компания и чем меньше о ней отрицательных новостей в прессе и реестрах (судебные дела, налоговые задолженности, финансовое состояние) тем больше причин ей доверять. Не стоит оформлять покупку, если у застройщика уже есть замороженные или незаконченные вовремя проекты.

2. Пакет документов, предоставляемый компанией

Консультант по требованию клиента должен представить юридические документы касаемо права собственности на земельный участок, разрешения на строительные работы, а так же утверждение проекта дома. Отсутствие какого либо их этих документов весомая причина для отказа от заключения договора с компанией.

3. Наблюдение за фактическим выполнением работ

Не поленитесь лично пойти на объект и проверить выполняют ли рабочие план возведения дома и насколько качественно они это делают. Если менеджер компании предлагает вам отправиться туда вместе, попробуйте позже вернуться на стройку самостоятельно, это позволит наверняка убедиться в честности застройщика и увидеть реальную картину строительства.

4. Отзывы клиентов и покупателей

Форумы, сайт компании, местные интернет-ресурсы и телеканалы - стоит проверить все источники с отзывами тех, кто уже покупал жилье у этого застройщика, вплоть до личного общения с людьми. «Сарафанное радио» часто может оказаться эффективнее и честнее чем предоставленные документы и красивая реклама.

Выводы

Покупка жилья – долгосрочная инвестиция в собственный комфорт, поэтому проверяйте, во что вкладываться. При возможности проконсультируйтесь у специалиста, если же профессиональная проверка недоступна или вы не доверяете экспертам – соберите максимальное количество информации самостоятельно, не ограничиваясь приведенными выше критериями, но ориентируясь на них.

