

Проект рекомендаций, позволяющих избежать мошенничества при ИЖС

1. Подрядчик должен быть аккредитован банком

- Подрядчик обязан предоставить официальное подтверждение аккредитации от банка, в котором вы оформляете ипотеку.
- Вы также можете напрямую запросить подтверждение у банка, указав ИНН или наименование подрядчика.
- Проверьте, не исключён ли подрядчик из реестра аккредитованных компаний.

2. Проверяйте опыт и репутацию компании

- Компания должна существовать не менее двух лет.
- У подрядчика должно быть не менее пяти завершённых и заселённых объектов, которые можно увидеть или по которым есть отзывы.
- В компании должен быть постоянный штат сотрудников, а не только сдельные бригады.
- Изучите отзывы на сторонних площадках, в телеграм-чатах и форумах, а не только на сайте подрядчика.

3. Строительство — по этапам, оплата — по факту

- Работы должны быть разбиты на этапы: фундамент, коробка, кровля, инженерия, отделка.
- По каждому этапу оформляется акт выполненных работ, который подписывается до следующего платежа.
- Не соглашайтесь на полную или предоплату значительной части суммы.

4. Оплата — только по безопасной системе расчётов

- Безопасной считается только система расчётов с применением эскроу-счетов. Это исключает риски хищения средств до завершения работ.
- Даже если вы строите по договору подряда, а не ДДУ, стоит настаивать на использовании эскроу — ряд банков предоставляют такую возможность.
- Все платежи должны проходить через банковский счёт юридического лица, указанного в договоре.
- Категорически запрещено переводить средства на личные карты, счета физических лиц или счета третьих компаний, не указанных в договоре.

5. Договор — только официальный и подробный

В договоре должны быть:

- Сроки выполнения работ;
- Чёткое описание этапов, объёмов и стоимости;
- Ответственность за просрочку;

- Механизм расторжения договора;
- Гарантийные обязательства;
- Условия приёмки работ.
- Подписывать договор должен уполномоченный представитель подрядчика (проверьте доверенность, если это не директор).

6. Обязательные специалисты у подрядчика

У подрядчика должны быть в штате или на договорной основе:

- Прораб;
- Инженер ПТО;
- Архитектор или проектировщик;
- Сметчик;
- Юрист или менеджер по договорной работе.

7. Проверяйте проектную и разрешительную документацию

- У подрядчика должен быть проект дома.
- Необходимы геодезические изыскания, расчёты нагрузок, проектная документация.
- Проверьте статус земельного участка — он должен быть в зоне ИЖС.

8. Строительный контроль

- Уточните, предоставляет ли банк службу строительного контроля.
- При самостоятельной постройке нанимайте независимого технического надзора.

9. Договор и платёж — только на юридическое лицо

Все документы оформляются на юридическое лицо подрядчика.

Никогда не платите по реквизитам, которые не указаны в договоре.

10. Защитите себя через страхование

Страхование ответственности подрядчика — дополнительная мера защиты. Страхование дома на этапе строительства возможно — уточните условия в страховой компании.