Чек-лист перед подписанием ДДУ

Попросите проект договора по своему корпусу до брони и пройдите по пунктам дома, не в офисе продаж. Каждое «нет» — вопрос застройщику, ответ просите письменно.

Санкт-Петербург и ЛО
214-ФЗ · эскроу · гарантия
версия 11.2026

Застройщик и дом

- [ ] СЗ в договоре = СЗ в проектной декларации
- [ ] Карточка дома на наш.дом.рф, разрешение на стройку
- [ ] «Проверка новостройки»: плановые сроки соблюдаются
- [ ] Корпус, секция и строительный адрес совпадают с брошюрой

Деньги и эскроу

- [ ] Это ДДУ по 214-ФЗ, а не бронь, вексель или ЖСК
- [ ] Указан банк — эскроу-агент
- [ ] Деньги идут на эскроу, не на счёт застройщика
- [ ] Цена в ДДУ = цена из брони, срок оплаты понятен

Срок передачи

- [ ] Дата или квартал передачи квартиры, не только ввода дома
- [ ] Срок совпадает с проектной декларацией
- [ ] Перенос — только допсоглашением, не «по уведомлению»
- [ ] Неустойка не урезана ниже закона

Квартира и площадь

- [ ] План квартиры в приложении: номер, этаж, секция
- [ ] С каким коэффициентом считают балкон и лоджию
- [ ] Есть и доплата, и возврат при отклонении площади
- [ ] Отклонение больше 5% — право расторгнуть договор

Отделка если она в ДДУ

- [ ] Тип: черновая, предчистовая (white box) или чистовая
- [ ] Перечень материалов и работ в приложении
- [ ] Нет формулировки «по проектной документации» без списка

Гарантия и приёмка

- [ ] Гарантия не меньше 3 лет на квартиру и инженерию
- [ ] Не меньше 1 года на отделку
- [ ] Срок явки на приёмку после уведомления
- [ ] Когда застройщик вправе подписать акт сам

Доплаты сверх цены

- [ ] Машино-место и кладовая — отдельные договоры и цены
- [ ] Нет «сервисного» или «агентского» договора
- [ ] Коммуналка и взносы УК до передачи — кто платит
- [ ] Итоговая сумма по всем бумагам записана

Ипотека если берёте

- [ ] Банк одобрил именно этот объект и корпус
- [ ] Срок внесения денег после регистрации ДДУ
- [ ] Квартира в залоге у банка — это нормально

Пять правил перед подписью

1. Проект ДДУ — до брони, по своему корпусу.
2. Читайте дома, без спешки «цена только сегодня».
3. Непонятный пункт — пусть объяснят письменно.
4. Пункт хуже закона не действует, но лучше убрать его до подписи.
5. Деньги — только на эскроу, после регистрации ДДУ.

Вопросы застройщику (пункт договора — что спросить):

Алла Березова — разбираю новостройки Санкт-Петербурга и Ленинградской области по открытым данным. Справочный материал, не юридическая консультация: правила 214-ФЗ на ноябрь 2026, сверяйте редакцию закона на дату сделки. Подводные камни ДДУ подробно, обзоры ЖК и контакты: **berezovarealty.com/link**