

Безопасная покупка новостройки в Испании

12 проверок перед первым платежом застройщику

Список для тех, кто покупает квартиру или дом на стадии строительства. Идите по порядку: пока не закрыт пункт, следующий платёж не делаем.

01 Кто строит и на чём

1. Компания-застройщик
2. Участок
3. Разрешение на строительство

02 Куда идут деньги

4. Гарантия на каждый платёж
5. Отдельный счёт проекта

03 Что написано в договоре

6. Договор брони
7. Что входит в цену
8. График и срок сдачи
9. Ответственность застройщика
10. Задаток

04 Ключи и после них

11. Сдача дома
12. Гарантии после ключей



Виталий Котенко

Риелтор RE/MAX Inmomás, Финестрат

0%

комиссия для вас

ЭТАП 1 ИЗ 4

Кто строит и на чём

Список для тех, кто покупает квартиру или дом на стадии строительства. Идите по порядку: пока не закрыт пункт, следующий платёж не делаем.

☐ Отмечайте пункт, когда документ у вас на руках и прочитан. Рядом есть место для даты.

1 Компания-застройщик

☐ ДАТА

Выписка из торгового реестра (Registro Mercantil): компания действует, не в ликвидации, кто директор и с какого года работает.

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Выписка из Registro Mercantil

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Вы платите компании за дом, которого ещё нет. Выписка показывает, что компания действует и кто ею руководит.

2 Участок

☐ ДАТА

Выписка из реестра собственности (Nota Simple): участок принадлежит застройщику, видно обременения. Ипотека застройщика на участок нормальна, но к ключам она снимается с вашей квартиры.

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Nota Simple на участок

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Обременения участка видны в выписке до того, как вы отдали деньги.

3 Разрешение на строительство

☐ ДАТА

Licencia de Obra выдана мэрией. Пока её нет, деньги не платим, только бронь с полным возвратом.

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Licencia de Obra от мэрии

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Пока лицензии нет, ваши деньги только в брони, а бронь возвращается полностью.

ЭТАП 2 ИЗ 4

Куда идут деньги

4 Гарантия на каждый платёж

На каждый ваш платёж до ключей банк выдаёт гарантию (aval bancario) или страховая компания выдаёт полис (seguro de caución) на ваше имя и на сумму платежа. Это требует закон: Ley 38/1999 (LOE), дополнительное положение первое.

☐ ДАТА

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Aval bancario или seguro de caución на каждый платёж

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Гарантия выписана на ваше имя и на сумму платежа, поэтому каждый платёж до ключей защищён.

5 Отдельный счёт проекта

Платите только на специальный счёт проекта (cuenta especial), указанный в договоре. Не на общий счёт компании и не наличными.

☐ ДАТА

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Номер cuenta especial в договоре

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Платёж на счёт из договора легко сверить с договором и гарантией. Наличные такого следа не оставляют.



ЭТАП 3 ИЗ 4

Что написано в договоре

6 Договор брони

Contrato de Reserva: сумма, срок действия, в каких случаях бронь возвращается. Если нужна ипотека, ипотечная оговорка: не дали кредит, бронь вернут.

ДАТА

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Contrato de Reserva

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Бронь это первые деньги, которые вы отдаёте. Договор заранее говорит, когда они вернутся, в том числе если банк не дал кредит.

7 Что входит в цену

В договоре купли-продажи цена с НДС отдельной строкой, номер квартиры, площадь, план, парковка, кладовая, кухня с техникой или без, кондиционеры.

ДАТА

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Договор купли-продажи

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Договор фиксирует, за что именно вы платите. Цена с НДС отдельной строкой показывает всю сумму, а не только цифру из прайса.

8 График и срок сдачи

Даты платежей и дата сдачи конкретные, а не «ориентировочно». Обычно 30-40% в стройку, остальное при ключах.

ДАТА

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
График платежей и дата сдачи в договоре

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
По конкретным датам вы планируете свои деньги, а от даты сдачи считается ответственность застройщика из пункта 9.

ЭТАП 3 ИЗ 4

Что написано в договоре

продолжение

9 Ответственность застройщика

Штраф за просрочку и ваше право расторгнуть договор и вернуть деньги с процентами, если дом не сдан в срок.

ДАТА

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Пункт о штрафе и расторжении

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Если дом не сдан в срок, у вас есть право выйти из договора и вернуть деньги с процентами.

10 Задаток

Тип задатка arras penitenciales: понятно, сколько теряет каждая сторона, если выходит из сделки.

ДАТА

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Пункт об arras penitenciales

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Цена выхода из сделки известна заранее, и для вас, и для застройщика.



ЭТАП 4 ИЗ 4

Ключи и после них

11 Сдача дома

ДАТА

Сертификат окончания работ (Certificado de Final de Obra) и разрешение на заселение (Licencia de Primera Ocupación или Declaración responsable). Без них остаток не платим. Квартиру принимаем по списку замечаний.

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Certificado de Final de Obra и разрешение на заселение

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
Эти документы подтверждают, что дом достроен и в нём можно жить. Поэтому остаток цены платим только после них.

12 Гарантии после ключей

ДАТА

Страховка конструктива на 10 лет (Seguro Decenal). По закону застройщик отвечает за отделку 1 год, за инженерные системы 3 года.

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ НА РУКАХ
Полис Seguro Decenal

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
После ключей защита продолжается: конструктив застрахован на 10 лет, за инженерные системы застройщик отвечает 3 года, за отделку 1 год.

Это общий порядок, а не юридическая консультация: договор конкретной сделки проверяет юрист покупателя.

Вопросы по любому пункту: Виталий Котенко, RE/MAX Inmomás, Финестрат. WhatsApp +34 624 407 828 · vitalikotenko.es. Вы платите цену застройщика, мне за работу не платите ничего.



НАБОР ПОКУПАТЕЛЯ НОВОСТРОЙКИ

Подборка новостроек за 5 минут

Пришлю 3-5 новостроек под ваш бюджет с моим мнением о каждой.

Получить подборку за 5 минут

0% Комиссия для вас. Моё вознаграждение платит застройщик, а цена та же, что в его отделе продаж.



Виталий Котенко

Тридцать лет в недвижимости, последние годы на Коста-Бланка Север. Живу в Финестрате, работаю в RE/MAX Inmomás, офис в торговом центре La Marina.

Сопровождаю покупку новостройки на каждом этапе: бронь, договор, приёмка, нотариус, подключения. Перед подписанием проверяю, что специальный счёт и страховой полис прописаны в договоре.

Club 100% RE/MAX 2024 и 2025 · Club de las Estrellas I 2025 · Русский, испанский, английский, украинский

> *«Виталий спокойно и по делу разобрал каждый пункт, объяснил всё простым языком и дал практичные советы, которые нам действительно пригодились.»*
>
> Макка Х., отзыв в Google, 01.10.2026

WhatsApp +34 624 407 828 · **vitali@vitalikotenko.es** · **vitalikotenko.es**