

Безпечна покупка новобудови в Іспанії

12 перевірок перед першим платежем забудовнику

Список для тих, хто купує квартиру чи будинок на етапі будівництва. Ідіть по порядку: поки пункт не закрито, наступний платіж не робимо.

01 Хто будує і на чому

1. Компанія-забудовник
2. Ділянка
3. Дозвіл на будівництво

02 Куди йдуть гроші

4. Гарантія на кожен платіж
5. Окремий рахунок проєкту

03 Що написано в договорі

6. Договір броні
7. Що входить у ціну
8. Графік і строк здачі
9. Відповідальність забудовника
10. Завдаток

04 Ключі і після них

11. Здача будинку
12. Гарантії після ключів



Віталій Котенко
Рієлтор RE/MAX Inmomás, Фінестрат

0%
комісія для вас

ЕТАП 1 З 4

Хто будує і на чому

Список для тих, хто купує квартиру чи будинок на етапі будівництва. Ідіть по порядку: поки пункт не закрито, наступний платіж не робимо.

☐ Позначайте пункт, коли документ у вас на руках і прочитаний. Поруч є місце для дати.

1 Компанія-забудовник

☐ ДАТА

Виписка з торгового реєстру (Registro Mercantil): компанія діє, не в ліквідації, хто директор і з якого року працює.

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Виписка з Registro Mercantil

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Ви платите компанії за будинок, якого ще немає. Виписка показує, що компанія діє і хто нею керує.

2 Ділянка

☐ ДАТА

Виписка з реєстру власності (Nota Simple): ділянка належить забудовнику, видно обтяження. Іпотека забудовника на ділянку нормальна, але до ключів її знімають з вашої квартири.

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Nota Simple на ділянку

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Обтяження ділянки видно у виписці до того, як ви віддали гроші.

3 Дозвіл на будівництво

☐ ДАТА

Licencia de Obra видана мерією. Поки її немає, гроші не платимо, лише бронь з повним поверненням.

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Licencia de Obra від мерії

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Поки ліцензії немає, ваші гроші лише в броні, а бронь повертається повністю.

ЕТАП 2 З 4

Куди йдуть гроші

4 Гарантія на кожен платіж

На кожен ваш платіж до ключів банк видає гарантію (aval bancario) або страхова компанія видає поліс (seguro de caución) на ваше ім'я і на суму платежу. Цього вимагає закон: Ley 38/1999 (LOE), додаткове положення перше.

ДАТА

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Aval bancario або seguro de caución на кожен платіж

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Гарантія виписана на ваше ім'я і на суму платежу, тому кожен платіж до ключів захищений.

5 Окремий рахунок проєкту

Платіть лише на спеціальний рахунок проєкту (cuenta especial), вказаний у договорі. Не на загальний рахунок компанії і не готівкою.

ДАТА

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Номер cuenta especial у договорі

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Платіж на рахунок з договору легко звірити з договором і гарантією. Готівка такого сліду не залишає.



ЕТАП 3 З 4

Що написано в договорі

6 Договір броні

ДАТА

Contrato de Reserva: сума, строк дії, у яких випадках бронь повертається. Якщо потрібна іпотека, іпотечне застереження: не дали кредит, бронь повернуть.

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Contrato de Reserva

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Бронь це перші гроші, які ви віддаєте. Договір заздалегідь каже, коли вони повернуться, зокрема якщо банк не дав кредит.

7 Що входить у ціну

ДАТА

У договорі купівлі-продажу ціна з ПДВ окремим рядком, номер квартири, площа, план, паркінг, комора, кухня з технікою чи без, кондиціонери.

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Договір купівлі-продажу

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Договір фіксує, за що саме ви платите. Ціна з ПДВ окремим рядком показує всю суму, а не лише цифру з прайсу.

8 Графік і строк здачі

ДАТА

Дати платежів і дата здачі конкретні, а не «орієнтовно». Зазвичай 30-40% під час будівництва, решта при ключах.

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Графік платежів і дата здачі в договорі

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
За конкретними датами ви плануєте свої гроші, а від дати здачі рахується відповідальність забудовника з пункту 9.

ЕТАП 3 З 4

Що написано в договорі

продовження

9 Відповідальність забудовника

Штраф за прострочку і ваше право розірвати договір і повернути гроші з відсотками, якщо будинок не здано в строк.

ДАТА

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Пункт про штраф і розірвання

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Якщо будинок не здано в строк, у вас є право вийти з договору і повернути гроші з відсотками.

10 Завдаток

Тип завдатку arras penitenciales: зрозуміло, скільки втрачає кожна сторона, якщо виходить з угоди.

ДАТА

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Пункт про arras penitenciales

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Ціна виходу з угоди відома заздалегідь, і для вас, і для забудовника.



ЕТАП 4 З 4

Ключі і після них

11 Здача будинку

☐ ДАТА

Сертифікат закінчення робіт (Certificado de Final de Obra) і дозвіл на заселення (Licencia de Primera Ocupación або Declaración responsable). Без них залишок не платимо. Квартиру приймаємо за списком зауважень.

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Certificado de Final de Obra і дозвіл на заселення

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Ці документи підтверджують, що будинок добудовано і в ньому можна жити. Тому залишок ціни платимо лише після них.

12 Гарантії після ключів

☐ ДАТА

Страховка конструктиву на 10 років (Seguro Decenal). За законом забудовник відповідає за оздоблення 1 рік, за інженерні системи 3 роки.

ЩО МАЄ БУТИ НА РУКАХ
Поліс Seguro Decenal

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО
Після ключів захист триває: конструктив застрахований на 10 років, за інженерні системи забудовник відповідає 3 роки, за оздоблення 1 рік.

Це загальний порядок, а не юридична консультація: договір конкретної угоди перевіряє юрист покупця.

Питання щодо будь-якого пункту: Віталій Котенко, RE/MAX Inmomás, Фінестрат. WhatsApp +34 624 407 828 · vitalikotenko.es. Ви платите ціну забудовника, мені за роботу не платите нічого.



НАБІР ПОКУПЦЯ НОВОБУДОВИ

Добірка новобудов за 5 хвилин

Надішлю 3-5 новобудов під ваш бюджет з моєю думкою про кожну.

Отримати добірку за 5 хвилин

0% Комісія для вас. Мою винагороду платить забудовник, а ціна та сама, що в його відділі продажу.



Віталій Котенко

Тридцять років у нерухомості, останні роки на Коста Бланка Північ. Живу у Фінестраті, працюю в RE/MAX Inmomás, офіс у торговому центрі La Marina.

Супроводжую покупку новобудови на кожному етапі: бронь, договір, приймання, нотаріус, підключення. Перед підписанням перевіряю, що спеціальний рахунок і страховий поліс прописані в договорі.

Club 100% RE/MAX 2024 і 2025 · Club de las Estrellas I 2025 · Українська, російська, іспанська, англійська

> *«Віталій спокійно і по суті розібрав кожен пункт, пояснив усе простою мовою і дав практичні поради, які нам справді знадобилися.»*
>
> Макка Х., відгук у Google, 01.10.2026, переклад з російської

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