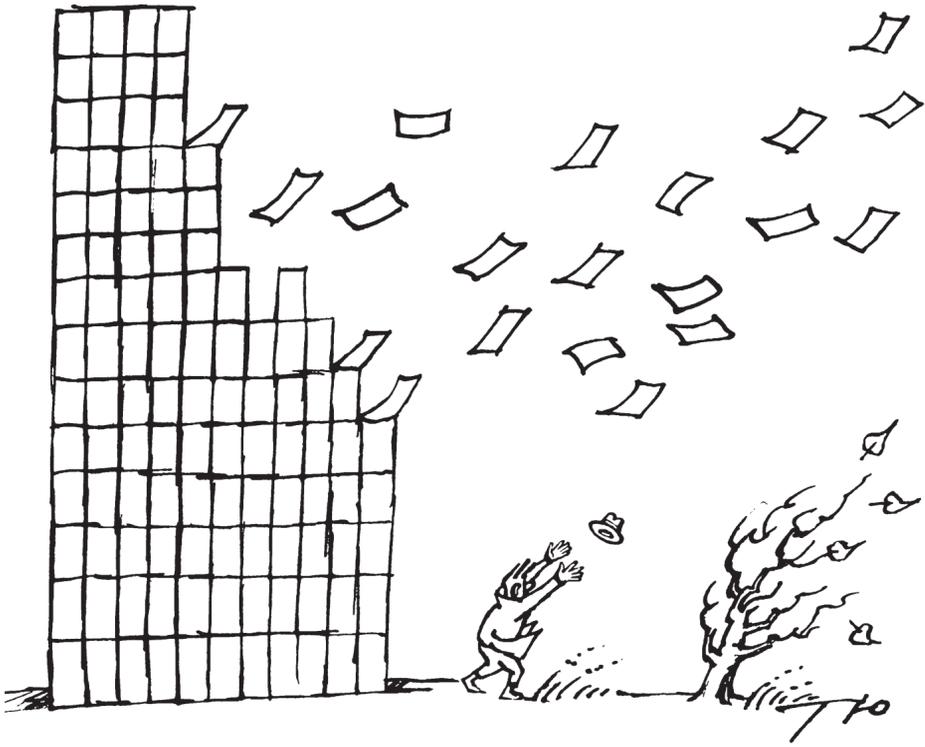


ДОМ законодательство

Обходной маневр



формальности

(Окончание. Начало на стр. 17)

Предварительная сделка

Популярная сегодня схема продажи квартир по предварительному договору получила распространение сразу после вступления в силу ФЗ-214, когда практиковавшийся ранее договор инвестирования строительства был запрещен, а законодательство о долевом участии имело серьезные недоработки. Но даже после внесения в ФЗ-214 многочисленных поправок схема продажи по предварительным договорам не потеряла популярности. Таким образом реализуются квартиры в следующих новостройках: Мичуринский проспект, квартал 5-6, ЖК «Надежда», ЖК «Мос-Ангелес», Кронштадтский бульвар, 49А, Отрадный проезд, вл. 2/8 и многих других.

По предварительному договору покупатель выплачивает обеспечительный платеж, который может быть засчитан сторонами в счет оплаты квартиры по заключаемому впоследствии основному договору купли-продажи.

Плюсы для покупателей следующие. Во-первых, застройщик в случае неисполнения им обязательств по предварительному договору и его расторжения обязан вернуть деньги, уплаченные покупателем в качестве обеспечительного платежа. Во-вторых, в случае нарушений договора покупателем сумма обеспечительного взноса все равно подлежит возврату, однако в договоре могут быть предусмотрены случаи и размеры производимых застройщиком удержаний с этой суммы (штрафов, неустоек). В-третьих, предварительный договор вступает в силу с даты его подписания. Наконец, застройщик не уплачивает в казну государства НДС с реализации квартир, следовательно, можно предположить, что ему не надо закладывать эти расходы в цену квартиры, то есть стоимость квартиры может оказаться ниже, чем при долевом строительстве.

Но минусов больше. Предварительный договор не подлежит госрегистрации, то есть покупатель несет все связанные с этим риски (например, «двойная продажа»). В случае расторжения договора и возврата денег, уплаченных в качестве обеспечительного взноса, индексация взноса не производится; зачастую предварительный договор не содержит четкой даты, до истечения которой стороны должны заключить основной договор купли-продажи. В случае финансовой несостоятельности застройщика деньги, уплаченные в качестве обеспечительного взноса, фактически могут быть не возвращены. Права требования на квартиру у по-

купателя с момента заключения такого договора не возникает, зачастую план квартиры к нему не прилагается, а если и прилагается, то может не соответствовать утвержденному застройщиком проекту.

Представители компаний, продающих квартиры в новостройках, обычно говорят, что предварительный договор — законная форма правоотношений, предусмотренная ГК РФ. Однако сами тексты договоров чаще всего составляются так, что четких обязательств застройщика не фиксируют.

Предъявите вексель

Предварительный договор купли-продажи может сопровождаться передачей покупателем векселя. В этом случае, как объясняет Павел Приймаков, руководитель отдела юридического бюро «Падва и Эпштейн», по договору, заключаемому с застройщиком (либо посредником, представляющим его интересы), покупатель приобретает право на объект строительства, а вексель, то есть документ, содержащий ничем не обусловленное обязательство векселедателя (застройщика) уплатить после наступления установленного срока определенную сумму денег держателю векселя.

Одновременно с договором о приобретении векселя застройщик заключает с покупателем предварительный договор, в соответствии с которым обязуется впоследствии, по завершении строительства и оформления своего права собственности на построенный объект, заключить с покупателем основной договор купли-продажи квартиры. В качестве оплаты квартиры при заключении основного договора застройщиком будут приняты к зачету его обязательства уплатить покупателю сумму, определенную векселем и эквивалентную стоимости продаваемой квартиры.

Достоинство такой схемы в том, что держатель векселя, то есть покупатель, имеет право потребовать возврата уплаченных по векселю денежных средств по истечении обусловленных сроков, не неся при этом бремени доказывания, каким образом и по какому основанию вексель был им получен. Но недостатков в вексельной схеме немало больше.

«Зачастую застройщики предлагают оформить беспроцентный вексель, что означает бесплатное кредитование застройщика держателем векселя. Кроме того, уплата по векселю не дает потенциальному покупателю оснований утверждать, что оплата приобретаемой им квартиры состоялась», — говорит Валерия Симонова, руководитель юридического отдела компании «НДВ Недвижимость». — Другими словами, застройщик может просто погасить вексель, а не предоставить квартиру. А в случае финансовой несостоятельности

застройщика денежные средства, уплаченные по векселю, фактически могут быть не возвращены.

В то же время, как утверждает Татьяна Манакова, старший юрист бюро «Падва и Эпштейн», такая схема чрезвычайно удобна для застройщика. «Если квартира не была построена, а срок передачи ее покупателю наступил, то в лучшем случае покупатель получит деньги, уплаченные им за вексель, что не сможет компенсировать затрат покупателя на эту сделку», — предупреждает она. — В другом случае, если у застройщика к тому времени не будет денег на выплату, ситуация покупателя по вексельной схеме будет даже хуже, чем у обманутого дольщика, поскольку покупатель не обладает абсолютно никакими правами на приобретение квартиры и даже в случае завершения строительства дома другим застройщиком не сможет получить свою квартиру в собственность.

Кроме того, в случае банкротства застройщика требования покупателя по векселю будут удовлетворяться в порядке третьей очереди, вместе со всеми остальными кредиторами (подрядчиками застройщика, банками), что, скорее всего, приведет к невозможности удовлетворения его требований».

«Но даже если дом построен в срок, ничто не может помешать застройщику изменить первоначально оговоренную цену квартиры, а покупатель не сможет повлиять на это решение», — предупреждает исполнительный директор СРО «НП „Альянс строителей“» Сергей Сидоров. — Он должен будет либо принять условие об увеличении стоимости квартиры, либо согласиться с возвратом денежной суммы по векселю. Чтобы не лишиться квартиры, многие соглашаются доплатить».

Впрочем, вексельная схема, распространенная в 2005–2006 годах, сегодня используется крайне редко, поскольку таит для продавца опасность финансовых потерь, ведь налоговые органы рассматривают ее как инструмент уклонения от налогообложения.

Сомнительная сделка

При продаже новостроек используются и другие схемы. Среди них Валерия Симонова называет заключение договора инвестирования (соинвестирования) строительства объекта и договор строительного подряда. Достоинством первого, объясняет юрист, является возникновение у покупателя права требования на результат инвестиционной (строительной) деятельности с даты заключения договора, а второго — то, что покупатель будет являться заказчиком строительства и может руководствоваться нормами ГК РФ, отнесенными к строительному подряду.

Недостатки же следующие: договор не подлежит госрегистрации, а поскольку он заключается в соответствии с законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и регулирует отношения в сфере предпринимательской деятельности, обычный гражданин, приобретающий квартиру для личных нужд, по сути, не может входить в круг установленных указанным законом субъектов.

Тендиректор группы компаний «Аудит и право» Сергей Елин советует избегать заключения договоров соинвестирования, поскольку такая форма сделки означает, что проект был начат до вступления в силу ФЗ-214, иначе говоря, в подобных ситуациях речь идет о долготростях, связанных с риском превращения покупателя в обманутого дольщика.

Еще одна схема, рассказывает Павел Приймаков, — это внесение гражданами — покупателями квартир вкладов в уставный капитал застройщика. Таким образом покупатель приобретает права участника юридического лица — застройщика. Впоследствии, в момент приобретения квартиры, он заявляет о своем выходе из состава участников или о намерении продать долю, принадлежащую ему в уставном капитале. В качестве выплаты стоимости доли к нему переходит право на определенную квартиру. Такая схема предоставляет хоть какие-то права покупателю (например, право участвовать в общем собрании участников и т. п.), но используется довольно редко», — отмечает Павел Приймаков.

Цена схемы

Цены квартиры в новостройке может зависеть от схемы ее приобретения, хотя и не напрямую. Как объясняет Сергей Елин, бывает так, что квартиры в новостройках, продаваемых в строгом соответствии с ФЗ-214, оказываются заметно дороже, чем в новостройках, предлагаемых по «серым» схемам. «Есть случаи, в частности в ближнем Подмосковье, когда различия в цене метра достигают до 30%», — утверждает он.

Это происходит потому, что обходные схемы дают возможность вести строительство еще до получения разрешительной документации, что дает возможность выигрывать время, а значит, оптимизировать расходы.

Сейчас, на пике снижения цен на недвижимость, в выигрыше могут оказаться приобретающие жилье по вексельным схемам. Ведь в случае снижения рыночных цен к моменту окончания строительства покупатель вправе предъявить вексель к оплате, а от приобретения квартиры отказаться.

Наталья Капустина

TWEED

Недвижимость



Б. Татарская ул.

Квартиры свободной планировки от 60 до 300 м², пентхаусы с каминами и панорамным остеклением. В строящемся ЖК класса De Luxe в историческом центре столицы — Замоскворечье. Виды на Кремль. Собственная инфраструктура. М/м в п/п. 214 ФЗ.



Мансуровский пер.

Трехуровневый трехсторонний пентхаус площадью 439 м² свободной планировки. 3 террасы, эксплуатируемая крыша. Изумительные виды на ХХС и центр города. В доме категории А. 3 м/м в п/п.



Кривоарбатский пер.

Красивая двухуровневая квартира площадью 224 м² с изысканной отделкой и мебелью в стиле «Ар-Деко». 3 спальни, кабинет, комната для няни с с/у. 1 м/м в п/п; есть отдельный вход. Расположена в тихих переулках старой Москвы в элитном малоквартирном комплексе.



Б. Якиманка ул.

Полностью готовая к проживанию стильная трехкомнатная квартира пл. 106 кв.м с дизайнерской отделкой и мебелью. 2 спальни, кухня-гостиная-столовая. 2 с/у, в модном ЖК класса De Luxe. Многофункциональная инфраструктура.



Калужское ш., 7 км

Объект в стиле «модерн» площадью 1200 кв.м: 4 спальни, гараж на 3 м/м. Расположен на участке 30 соток с ландшафтным дизайном и лесными деревьями. Закрытый элитный поселок. Тихое живописное место. Центральные коммуникации.



Новорижское ш., 23 км

Усадьба «под ключ» в стиле «неоклассицизм» площадью 700 кв.м: терраса, два балкона, 3 спальни, каминный зал, гараж, на участке площадью 30 соток с ландшафтным дизайном. Расположена в престижном загородном поселке с действующей собственной инфраструктурой: школа, ресторан, спорткомплекс и пр.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
АРЕНДА ДОРОГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71
www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСЕ ООО «ТВИД» г. МОСКВА, ул. Б. САДОВАЯ, д. 16, оф. 19