



МИХАИЛ СОКОЛОВ

на цели, совершенно не связанные со строительством вашего дома. Застройщик в таком случае может расторгнуть договор инвестирования и реализовать квартиры самостоятельно.

Уступка (она же — цессия) предлагается многими юристами. Так, подобный договор на покупку части квартир мы получили в офисе продаж ЖК «Магеллан». Уступаемое право возникло из договора долевого участия (застройщик — ООО «ТАТиммобилен»). Так как основной договор прошёл госрегистрацию, то и уступка будет зарегистрирована, что автоматически исключит возможность двойной продажи. Кроме того, застройщик данного объекта не имеет серьёзных нарушений и положительно зарекомендовал себя в области долевого строительства.

И всё же при подписании данного соглашения по переуступке права требования на квартиру необходимо внимательно ознакомиться с подлинниками документов. При заключении договора цессии рекомендую внимательно проверить сроки пере-

дачи объекта по основному договору и не забыть составить акт приема-передачи документов. А после оплаты приобретенной квартиры — снять с неё залог (через регпалату).

Ближе к черному Если вы решили купить новую квартиру через агентство недвижимости и вместо договора долевого участия либо уступки прав требования по нему вам предлагают другую сделку, то, как бы она не называлась, разворачивайтесь и уходите.

Такой распространённой у агентств недвижимости схемой является заключение предварительного договора купли-продажи. Согласно ему гражданин вкладывает деньги не в строительство квартиры, а в обещание оформить в будущем её продажу. Минусов у подобной схемы достаточно. Во-первых, договор не регистрируется. Во-вторых, у застройщика не возникает обязательств по передаче гражданину квартиры. В-третьих, в договоре отсутствуют сроки завершения строительства. Это чревато тем, что в слу-

чае нарушения сроков заключения основного договора суд, как правило, отказывает в его принудительном подписании, так как совершение купли-продажи несуществующей квартиры является недопустимым из-за отсутствия объекта.

Согласно ГК РФ, если основной договор не заключён в указанный в нём срок, обязательства по предварительному договору прекращаются. Как правило, граждане начинают беспокоиться именно после истечения всех сроков и неоднократных обещаний застройщика все исправить. Ну, и наконец, недобросовестный продавец может в связи с ростом цен на недвижимость заключать несколько предварительных договоров купли-продажи на одну и ту же квартиру или после завершения строительства один основной, но не с вами. В этом случае покупателем из всех дольщиков будет признан только один (как правило, заключивший основной договор), а всем остальным когда-нибудь возвратят их сильно обесценившиеся деньги.