

тель юридического департамента Paul's Yard Илья Клыкков. — Наибольшее число операций на рынке недвижимости — альтернативные сделки, где могут участвовать от трех до десяти квартир. И в такой цепочке банковские учреждения просто не готовы предоставить людям должный объем услуг при осуществлении всех расчетов. Чтобы грамотно распределить все финансовые потоки, банкам необходимы специалисты нужной квалификации. И структурно сегодня крупным банкам выгоднее отказаться от предоставления таких нестандартных услуг, нежели заниматься обучением сотрудников и обеспечением условий для их успешной работы».

При этом застройщики, как правило, предпочитают продавать свои объекты по безналичному расчету. «На первичном рынке при продаже сотен и тысяч квартир оплата наличными неприемлема, сейчас практически никто из застройщиков с наличными деньгами не работает — при больших объемах продаж это самый неудобный способ оплаты, — отмечает управляющий партнер Tekta Group Андрей Биржин. — При оплате через банковскую ячейку нужно с каждым покупателем определить банк, подписать договор бронирования ячейки, приехать в банк, отстоять очередь, получить ключ от ячейки, расписаться в журнале посещений депозитария и так далее. К тому же при расчетах наличными у застройщика должна быть своя операционная касса, оборудование для пересчета и проверки денег, нужно заказывать услуги инкассации».

Итак, в распоряжении покупателя квартиры есть несколько вариантов расчетов, в зависимости от схемы покупки квартиры и требований продавца. Кроме того, если квартира приобретается с использованием кредитных средств, специальные требования по оплате может предъявить и банк-кредитор. Каждый из этих вариантов сопряжен с определенными рисками, которые приходится минимизировать тем или иным способом. При расчетах наличными на вторичном рынке используются банковские сейфовые ячейки. Безналичный расчет предполагает либо применение банковского аккредитива, либо непосредственное частичное или пол-

ное перечисление средств на счет продавца.

Сейфовый расчет На вторичном рынке жилой недвижимости, где и покупателем, и продавцом, как правило, выступают физические лица, наиболее распространена схема оплаты наличными с использованием банковской сейфовой ячейки. «Таким образом обеспечивается выполнение сторонами сделки взятых на себя обязательств, — говорит советник президента Транскредитбанка Сергей Платонов. — При расчетах наличными на определенном этапе сделки основная сумма платежа закладывается в банковскую ячейку, и стороны подписывают договор, обуславливающий порядок изъятия денег из ячейки. Бывают случаи, когда необходимо использовать несколько ячеек». Банковская ячейка требуется для расчетов при покупке квартир как с использованием кредитных средств, так и без них.

«Чаще всего при приобретении квартиры в ипотеку используется вариант оплаты наличными с использованием индивидуального банковского сейфа с особыми условиями доступа получателя денег, — рассказывают в ОТП-банке. — Этот способ расчетов обеспечивает максимальную гибкость и удобство расчетов. Кроме того, эта форма дает возможность продавцу получить наличные, которые он сможет проверить и пересчитать и которые не будут отображаться при движении по счетам, ведь банки сообщают о крупных операциях в Росфин-

мониторинг, а это многих пугает».

«Для банка важно отследить целевое использование кредитных средств, а также удостовериться, что первоначальный взнос у заемщика имеется (эти деньги тоже закладываются в ячейку), поэтому раскрытие ячейки происходит при предъявлении заранее оговоренных в договоре документов, подтверждающих регистрацию сделки и выполнение сторонами взятых на себя обязательств», — указывает Сергей Платонов.

Услуги депозитарного хранилища предоставляет большинство банков. Для оформления договора аренды понадобится паспорт или другой документ, удостоверяющий личность и регистрацию в РФ. Стоимость аренды может зависеть от срока аренды и размера ячейки, а также варьироваться от одного офиса банка, оборудованного таким хранилищем, к другому. Как правило, минимальным сроком аренды считается одна неделя. В московских офисах банка «Возрождение», например, одна неделя аренды ячейки обойдется примерно в 2 тыс. руб., аренда на 60 дней — в 4,1 тыс. руб. В Альфа-банке, в зависимости от размера ячейки, за ее недельную аренду возьмут от 540 до 900 руб., за месячную — от 1,8 тыс. до 3,15 тыс. руб. При этом в случае увеличения срока аренды, не предусмотренного договором, банк, скорее всего, возьмет дополнительную плату: в «Возрождении» это 2,5 тыс. руб. за месяц, в Альфа-банке — 80 руб. в день (включая НДС) за каждый день просрочки. Расходы на аренду ячейки стороны обычно делят пополам, дополнительные услуги оплачивает тот, кому они необходимы, отмечают в банке Delta Credit. К примеру, услуги пересчета и проверки подлинности денежных средств, закладываемых в ячейку, обойдутся в «Возрождении» в 0,1% суммы этих средств.

Частные безналичные Безналичные расчеты, несмотря на их меньшие риски, используются при покупке недвижимости на вторичном рынке значительно реже, отмечают эксперты. «Расчеты посредством открытия аккредитива более безопасны, но менее понятны населению, — признает директор риэлторской компа-



ПРИ РАСЧЕТАХ НАЛИЧНЫМИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ БАНКОВСКИЕ СЕЙФОВЫЕ ЯЧЕЙКИ. БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕТ ЛИБО ПРИМЕНЕНИЕ БАНКОВСКОГО АККРЕДИТИВА, ЛИБО НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ ЧАСТИЧНОЕ ИЛИ ПОЛНОЕ ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ СРЕДСТВ НА СЧЕТ ПРОДАВЦА