

ДОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬНО

Квартиры по предзаказу

долевое инвестирование

Несмотря на то что закон «О долевом участии» принят уже восемь лет назад, до сих пор около трети новостроек на московском рынке продаются по предварительным договорам купли-продажи. Более того, при определенных условиях такая схема даже считается законной. Однако покупателю стоит помнить, что в случае заключения такого договора ему никто ничего не гарантирует.

Третья часть рынка

Как отмечают эксперты, на московском рынке недвижимости около 30% новостроек продается по предварительным договорам купли-продажи. Так, по данным департамента аналитики и консалтинга компании «НДВ-Недвижимость», по состоянию на февраль 2013 года на рынке новостроек Москвы по предварительным договорам купли-продажи продавалось около 36% новостроек. По оценкам компании «Домус Финанс», в столице по предварительным договорам купли-продажи заключается более трети сделок с квартирами в новостройках, при этом в Подмосковье доля сделок с заключением предварительного договора гораздо меньше — не более 5%. А по данным аналитического отдела Tekta Group, доля сделок по предварительным договорам составляет 30–33% в Москве и 1%–3% — в области.

Некоторые застройщики объясняют привлечение денежных средств с помощью заключения предварительного договора купли-продажи тем, что их объекты невозможно продать иным путем. «Среди причин называют заключенные с городом инвестиционные или сложности с оформлением разрешительной документации», — говорит дирек-

рынка в пределах МКАД значительно ниже, чем за границами столицы. Однако оказывается, такая схема используется не так уж редко.

Механизм действия

Согласно закону «О долевом участии», привлечение денежных средств физических лиц во время стройки допустимо только на основании договора

тор инвестиционного департамента Tekta Group Роман Семичин. Например, по его словам, у застройщика трудность может возникнуть в ситуации, когда участок под застройку принадлежит городу. В результате девелоперы идут на продажу по предварительным договорам. «По такой схеме сейчас продают только „старые“ объекты, строительство которых было начато еще до кризиса. Тогда застройка не было таким жестким, как сейчас, благодаря чему могли существовать подобные суррогатные юридические схемы. В настоящее время в Московской области продажа по предварительным договорам явление настолько редкое, что уже можно говорить о ее полном исчезновении», — считает директор по маркетингу Urban Group Леонард Блинов. По его словам, в Москве без учета новых территорий такие объекты еще встречаются, так как оборот рынка в пределах МКАД значительно ниже, чем за границами столицы. Однако оказывается, такая схема используется не так уж редко.

Механизм действия

Согласно закону «О долевом участии», привлечение денежных средств физических лиц во время стройки допустимо только на основании договора

частича в долевом строительстве путем эмиссии жилищных сертификатов и при помощи жилищных кооперативов. Однако это не означает, что заключение предварительного договора купли-продажи обязательно незаконно. По словам гендиректора компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софьи Лебедевой, применение предварительных договоров купли-продажи не всегда является нежелательной схемой. Наиболее популярна такая схема в двух случаях. Во-первых, если строительство началось еще до вступления в силу закона «О долевом участии». «Более того, в отношении построенной и введенной в эксплуатацию жилой недвижимости договоры долевого участия не применимы, поскольку строительство окончено и инвестиционные отношения невозможны», — говорит эксперт. По ее словам, в таком случае покупатель недвижимости заключает предварительный договор, как правило, с обеспечительным платежом в размере окончательной стоимости

квартиры, а затем ждет, когда застройщик или инвестор-правообладатель оформит квартиру в свою собственность. После этого заключается договор купли-продажи, а оплаченный ранее обеспечительный платеж идет в зачет стоимости квартиры. «По некоторым проектам могут быть выданы разрешения на строительство еще до введения 214-ФЗ, то есть их строительство может начато еще до 2005 года. Поэтому в отношении таких объектов до ввода в эксплуатацию могут применяться, казалось бы, давно забытые договоры инвестирования или соинвестирования», — говорит эксперт. Во-вторых, иногда продажи открываются несколько раньше, чем застройщик получает все условия для заключения договоров долевого участия, но это не означает, что, начиная продажи, застройщик нарушает закон. «Нарушением является прежде всего тот случай, когда застрой-

чик получает долевого взноса до заключения, а значит, до госрегистрации договора долевого участия. Поэтому если застройщик не получает денежных средств дольщика, его нельзя относить к нарушителям законодательства», — говорит Софья Лебедева. В таких случаях заключается предварительный договор, а денежные средства застройщиком не принимаются либо дольщик их вносит с использованием аккредитива, который раскрывается для застройщика только после заключения договора долевого участия в строительстве. «Такая схема позволяет застройщику начать оперативно раскручивать свой объект, даже если все документы еще не оформлены. Более того, застройщик может пока устроить тестирование выбранного ценового уровня, экспериментировав с прайс-листами — практически это определение идеальной цены с возможными корректировками», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скомороховский.

Действительно, многие застройщики сегодня заключают с покупателями предварительный договор купли-продажи жилья с использованием обеспечительного платежа. «По условиям такого договора продавец и покупатель обязуются в будущем заключить между собой договор купли-продажи жилья или основной договор. В целях обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору покупатель перечисляет застройщику сумму, как правило равную сумме по основному договору», — рассказывает генеральный директор компании «Домус Финанс» Павел Лепин. Однако, по его словам, юридическая тонкость заключается в одной детали: в предварительном договоре не указывается, что обеспечительный платеж привлекается для строительства жилья, и застройщику приходится фактически прятать истинную цель расходования средств, приме-

для этих то различные схемы. Более того, сам предварительный договор купли-продажи не обязывает покупателя уплатить цену, указанную в предварительном договоре. «В данной ситуации для получения денежных средств от покупателя застройщик может применить иные юридические механизмы, не противоречащие действующему законодательству, например заключив соглашение о внесении денег в виде обеспечительного платежа. Такой механизм действительно достаточно популярен и не нарушает законодательства», — говорит заместитель руководителя юридической службы компании Est-a-Tet Вера Бугучорова. По словам руководителя управления маркетинга и развития ГК «Конти» Сергея Мигунова, в современных новостройках обеспечительный платеж может быть только по основному договору купли-продажи, однако в долгосрочную практикуется обеспечительный платеж по предварительному договору купли-продажи, но это применимо только к объектам, строительство которых начато до 2008 года. По словам экспертов, девелоперы чаще всего открыто говорят о сложности оформления всех разрешений на строительство, предлагая клиенту купить квартиру по предварительному договору. Покупатель, в свою очередь, осознает, что по мере повышения степени готовности объекта будет расти и цена квартир в нем, и поэтому зачастую соглашается на предложение застройщиком схему. При этом, подписывая предварительный договор, покупатель сильно рискует, ведь такой договор не подлежит государственной регистрации и, соответственно, не исключает возможности двойных продаж.

Тонкая схема

К использованию предварительных договоров купли-продажи эксперты относятся негативно. «Застройщик, продавая

договору по предварительному договору купли-продажи, пытается защитить себя от применения в отношении его тех санкций, которые предусмотрены ФЗ №214 за нарушение или неисполнение обязательств по продаже квартир. При этом застройщики, осуществляя продажу квартир по предварительным договорам, стараются не объяснять, почему они заключают именно эти договоры, а не договоры участия в долевом строительстве», — говорит адвокат адвокатского бюро «Дмитрий Матвеев и партнеры» Кира Тыхенова. По словам старшего партнера московской коллегии адвокатов Lex Collegium Романа Щербинина, практикующими юристами активно обсуждается и правовая природа обеспечительного платежа. «Производило оплату будущей квартиры в рамках предварительного договора, покупатель фактически кредитует застройщика, поэтому к этому платежу должны применяться нормы Гражданского кодекса РФ, регулирующие договор займа», — объясняет эксперт. В итоге по нормам ст. 429 ГК РФ основным обязательством у сторон по предварительному договору купли-продажи является заключение основного договора. «Бывают ситуации, когда по предварительному договору на покупателя возлагается обязанность внести обеспечительный платеж в размере, который, по сути, равняется стоимости квартиры, которая будет им приобретена по основному договору купли-продажи. Предварительные договоры с таким условием противоречат нормам ГК и сложившейся судебной практике», — рассказывает Кира Тыхенова. В частности, по ее словам, российские суды квалифицируют предварительные договоры, в которых имеется условие о внесении оплаты до заключения основного договора, как договор купли-продажи.

Самое главное, что квартиру покупателю в таком случае

мико не гарантирует. «Предмет предварительного договора не покупка квартиры, а лишь намерение сторон заключить сделку в будущем. Поэтому схема предварительной оплаты, как и в сельской, не дает потенциальному покупателю гарантий на получение выбранной и оплаченной квартиры. Особенному риску при такой схеме подвергаются покупатели квартир в случае признания продавца банкротом: покупатели легко могут лишиться и денег, и квартир», — предупреждает генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. Причем эти же риски остаются у покупателя в уже построенном доме, несмотря на то что застройщик действует уже на законных основаниях, например если дом готов, но не оформлен в собственность продавца. Застройщик заключает с покупателем договор, по которому производится стопроцентная предоплата, собирает по данной схеме деньги, расписывается с инвестором и подписывает акт об исполнении обязательств — без этого продавец не может оформить свое право собственности на квартиры, и только после проведения взаиморасчетов с инвестором он оформляет квартиру на себя. Данная схема не противоречит действующему законодательству, однако она является ненадежной, поскольку не защищает поку-

датель от двойной продажи, а также от ситуации, когда застройщик не сможет оперативно урегулировать свои отношения с другими сторонами. «Сейчас все надежные застройщики пользуются либо собственными средствами, либо в крайнем случае привлекают проектное финансирование: рисков намного меньше, частный капитал привлекается в строительство по абсолютно легальной схеме — на старте продаж выставляются минимальные цены, которые обеспечивают большой поток покупателей и, соответственно, быстрый приход денег», — говорит Леонард Блинов. Однако, по его словам, в некоторых случаях для разведки боем застройщики открывают предварительные продажи. Фактически это не продажи, а бесплатное, как правило, бронирование квартир на период до начала продаж. При этом компании фиксируют цену на забронированную квартиру, но покупатель на этом этапе никаких денег не платит. «Совсем другое — более мелкие компании, у которых нет запаса собственных средств и портфеля проектов», — отмечает Евгений Скомороцкий. — Именно такие застройщики единственного объекта являются самой опасной категорией для покупателя, в первую очередь из-за возможного переноса сроков строительства».

Алексей Лоссан

КАК ПО ЗАКОНУ

Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» был принят в декабре 2004 года и вступил в силу в апреле 2005 года. На сегодняшний день это основной документ, регулирующий процедуру покупки жилья на первичном рынке. В частности, этот документ не только уточняет параметры сделок, но и определил основные термины на рынке недвижимости. Согласно закону, застройщик – это юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок. В свою очередь, он может привлекать средства граждан – участников долевого строительства для возведения на этом земельном участке многоквартирных домов. При этом проект может быть реализован исключительно на основании полученного до этого разрешения на строительство. По договору долевого участия застройщик обязан в определенный срок построить дом, в противном случае его ждут серьезные штрафные санкции. Основанием для окончания работ считается разрешение на ввод в эксплуатацию. В свою очередь, должник обязан выплатить всю сумму и принять объект.

Литератор.
элитный квартал

Для тех, кто богат не только деньгами...

Хамовники. Закрытая территория

Низкая этажность 3-7 этажей

Пентхаусы. Каминь. Террасы

Огромный подземный паркинг

Квартиры с собственным садом

В АПРЕЛЕ ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ!



ОАО «Галс-Девелопмент»

С проектной декларацией вы можете ознакомиться на сайте: www.literator-hals.ru

(495) 725-5555
www.literator-hals.ru



Группа ВТБ