

Покупаем новостройку. Осторожно!

Хотя застройщиков и девелоперов активно призывают реализовывать строящиеся квартиры по Федеральному закону № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», продавцы жилья не спешат на это реагировать. В большинстве случаев покупателям сначала предлагают заключить предварительный договор купли-продажи квартиры, а потом, когда объект будет построен, подписать основной договор. Такая схема приобретателям жилья менее выгодна, она не защищает от возможных рисков. Но если других вариантов нет, а объект полностью устраивает, то придется соглашаться.

Как можно обезопасить себя от заключения несправедливого договора, чреватого кучей проблем постарался выяснить журнал о недвижимости Metrinfo.ru

Обещания без обязательств

Предварительный договор купли-продажи (ПДКП) – документ немного странный, так как фактически ни к чему не обязывает продавца квартиры: ни к передаче объекта недвижимости в собственность, ни к завершению строительных работ в срок. «Он порождает только обязательства сторон заключить в будущем основной договор в соответствии с пунктом 1 ст. 429 ГК РФ на условиях, предусмотренных предварительным договором. Отдавая деньги при его заключении, Вы не вкладываете их в будущую квартиру, потому что соглашения о ее покупке еще нет», - говорит Денис Щекотов, генеральный директор группы компаний «АИП» (Аудит и Право). Таким образом, предварительный договор – это лишь обещание, что застройщик, построив дом и оформив на себя в собственность квартиры, заключит с покупателем основной договор купли-продажи готового жилья и передаст ему тем самым права собственности на указанный в ПДКП объект.

А обещание, как известно, можно выполнить, а можно и нет. Впрочем, любой договор – это в какой-то степени обещание, и если оно не выполняется – прямая дорога в суд. Однако если предмет договора четко сформулирован и оговорены сроки выполнения обязательств – это одно дело, а в иных случаях получить защиту в суде не так-то просто.

Если застройщик откажется передавать новостройку в собственность или не сможет этого сделать из-за сложностей в строительстве или оформлении документов, то единственное, чем, возможно, поможет суд – обяжет его к заключению основного договора: «На основании предварительного договора застройщик не обязан передавать Вам квартиру, соответственно Вы не сможете требовать в суде установления права собственности на недвижимое имущество», - сообщает Денис Щекотов. Нельзя требовать и неустойку за задержку сроков строительства, ведь в предварительном договоре обычно оговаривается срок заключения основного договора купли-продажи готовой квартиры (например, в течение месяца со дня сдачи дома ГК), а уж когда она появится, остается вопросом. Даты окончания строительства, сдачи ГК, оформления квартир продавцом в собственность не указываются или сообщаются лишь ориентировочно, причем они могут быть пересмотрены в одностороннем порядке. «Предварительный договор в принципе не может предусматривать срока создания объекта для основного договора, т. е. новостройки для продажи. Соответственно фирма может строить дом сколько угодно долго, и при этом никаких неустоек выплачивать Вам не обязана», - говорит Денис Щекотов. И поэтому в суде ответчик всегда сможет сказать, что не передает Вам квартиру и не заключает основной договор, потому что дом еще не сдан ГК или право собственности на квартиры не оформлено. А если даже с этим все окажется в полном порядке, и суд обяжет продавца выполнить условия ПДКП, Вы не сможете требовать неустойку за нарушение сроков подписания основного договора, так как обычно по предварительным договорам продавец не несет ответственности и за это.

«Более того, предварительный договор может быть признан судом недействительным,

поскольку общим требованием закона является строгая определенность предмета договора (квартиры), которой обычно нет, поскольку зачастую строительство дома находится на начальном этапе, а точное определение характеристик недвижимого имущества: площади, местонахождения и т.п. невозможно до окончания строительных работ», - предупреждает Денис Щекотов.

Чтобы избежать такого стечения обстоятельств, нужно строго следить за текстом предварительного договора. «В нем должны быть четко указаны параметры приобретаемой в будущем квартиры: ее площадь, место расположения (этаж, положение на лестничной площадке), как можно более подробное описание отделки (и черновой тоже - от ред.), информация о наличии межкомнатных перегородок, балкона, электропроводки, сантехники, телефонных линий и т.п.», - советует Денис Щекотов. Еще лучше, если к ПДКП будет прилагаться план квартиры, а в договоре будут указаны хотя бы ориентировочные сроки заключения основного договора и некая ответственность за их нарушение со стороны продавца.

Но и выполнение всех вышеуказанных условий не спасет, например, от двойной продажи: «Предварительный договор в отличие от основного (или договора долевого участия - от ред.), не подлежит государственной регистрации. Так что, если застройщик окажется недобросовестным, он может запросто заключить еще пару-тройку договоров на одну и ту же квартиру, и проконтролировать это Вам будет не под силу», - напоминает Денис Щекотов.

Таким образом, покупка квартиры через подписание предварительного договора сопряжена для покупателя со значительными правовыми рисками. Однако если все понравившиеся квартиры продаются исключительно по этой схеме, нужно очень внимательно прочитать предварительный договор, изучить все пункты, не стесняясь задавать вопросы, а по возможности проконсультироваться с юристом. К счастью для покупателей, предварительные договоры в разных компаниях все же отличаются и можно выбрать наиболее подходящий вариант.

Драконовские неустойки

Не стоит подписывать предварительный договор, в котором устанавливается слишком большой размер неустоек, штрафов и пенни за нарушение Ваших обязательств, особенно если при этом продавец освобождает себя от подобных платежей в случае своей недобросовестности.

Обычно по ПДКП продавец получает от покупателя так называемый обеспечительный платеж, который обычно равен стоимости квартиры или какому-либо проценту от этой стоимости, если покупка производится в рассрочку. Кстати сказать, термин «обеспечительный платеж» используется намеренно, так как по нормам ГК РФ по предварительному договору нельзя производить оплату за предмет основного договора (т.е. квартиру). Можно лишь внести задаток, но и это слово в ПДКП обычно не встречается, так как регулируется менее выгодной продавцу нормой гражданского законодательства в случае расторжения договора по его вине: «Если в договоре фигурирует термин «обеспечительный платеж», то Вы можете рассчитывать только на возврат внесенной Вами денежной суммы, а если понятие «задаток», уплаченную сумму придется возвращать в двойном размере», - рассказывает Денис Щекотов.

Естественно, продавец этого не хочет. А вот получать пенни за просрочку оплаты совсем не прочь, точно так же как и неустойку за нарушение сроков подписании основного договора по Вашей вине, за перепланировку квартиры до оформления права собственности на нее, за несвоевременную оплату коммунальных и др. необходимых платежей, и, конечно, за отказ от обязательства подписать в дальнейшем основной договор купли-продажи (т.е. за отказ от покупки квартиры).

В общем-то, желание продавца понятно и обосновано. Ведь в каждом из вышеуказанных случаев он теряет свои деньги. Однако размер штрафов и пенни может быть слишком велик. Например, пенни за несвоевременную оплату по ПДКП или нарушение сроков подписания

основного договора в размере 0,1-1,5% от стоимости квартиры (обеспечительного платежа) за каждый день просрочки и в размере 5-7% в случае задержек на 10-30 дней можно считать приемлемыми, а вот «неустойка в 20-25% - это просто астрономическая сумма, подобные цифры невыгодны, и от договора стоит отказаться», - считает Александр Хлебников, старший юрист компании АТЛАНТ ИНВЕСТ. Да и 10-15% - это уже довольно много. Однако если такие штрафы установлены на случай отказа от покупки, то их можно признать адекватными.

Во всем мире практикуется задаток за недвижимость до подписания основного договора купли-продажи. Обычно он составляет 10-20% от ее стоимости и в случае, если покупатель отказывается от сделки, не возвращается. К тому же до штрафов обычно не доходит: «При отказе от покупки и покупателю, и продавцу выгоднее осуществить переуступку прав собственности, причем покупатель даже может заработать на этом, т.к. готовое жилье всегда дороже, чем в строящемся доме», - говорит Александр Хлебников. Правда, переуступка прав тоже, как правило, не проходит бесплатно, за перемену лица в предварительном договоре продавец обычно берет около 2% от стоимости квартиры, но что радует, покупателю не приходится дополнительно оплачивать причитающиеся в таком случае налоги и сборы.

Продавец имеет полное право требовать большие штрафы, 20% и даже 30% от стоимости объекта, за перепланировку квартиры до оформления права собственности на нее покупателем. В предварительном договоре обязательно оговаривается невозможность подобных действий, причем здесь стоит разделять понятия «ремонт», «перепланировка» и «переустройство». «Ремонт сам по себе не является переустройством или перепланировкой, если при его проведении не затрагивается конфигурация помещений (это перепланировка) и не производятся установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения (это переустройство)», - разъясняет Александр Хлебников. Поэтому красить полы и клеить обои Вам никто запретить не сможет, даже если Вы еще не будете собственником, а вот с перепланировкой и переустройством действительно надо будет подождать, и требуют этого продавцы квартир на законных основаниях.

До момента оформления Свидетельства о собственности у покупателя даже по основному договору, не говоря о предварительном, есть только права на квартиру, но не само имущество. Соответственно на данном этапе он не является собственником квартиры, а значит, не может изменять ее размеры и технические характеристики. «К тому же для оформления квартиры в собственность необходимо, чтобы облик квартиры соответствовал заявленному. В регистрационную службу вместе с полным пакетом документов, как на весь дом, так и на каждую квартиру передаются результаты обмеров БТИ, и любые изменения будут выявлены. Причем, как известно любое переустройство и перепланировку необходимо узаконить, а сделать это, если Вы еще не являетесь собственником жилья, невозможно», - рассказывает Екатерина Алексанкина, начальник отдела регистрации агентства недвижимости «Азбука Жилья». Таким образом, «Безобидная и жизненно необходимая» перепланировка существенно усложняет процесс оформления документов и на квартиру, и на целый дом. «Компания-продавец может приостановить оформление в собственность квартир во всем доме до момента законного утверждения перепланировки всего в одной квартире», - говорит эсперт. «Застройщику необходимо будет переделывать всю документацию, и пострадают другие покупатели, поэтому у ответственности за преждевременную перепланировку и переустройство есть обоснование», - считает Денис Щекотов.

Просрочки и пени

Помимо ввода штрафных санкций продавцы квартир в новостройках часто очень жестко ограничивают покупателей в сроках исполнения их обязательств. Например, на оплату обеспечительного взноса отводится всего пара-тройка дней, после которых начинают начисляться пени, а на подписание основного договора после получения уведомления от продавца о том, что его пора заключать - 10 дней. Нарушение этого срока чревато не только штрафом, но даже расторжением предварительного договора. А это значит, что квартиру Вы не получите, а получите только уплаченную за нее сумму, причем за вычетом неустойки.

Задержки платежей могут произойти по вине банков, а на исправление ошибок уйдут драгоценные дни. А притом, что сроки сдачи дома ГК и подписания основного договора в ПДКП обычно указываются ориентировочно, квартира может «свалиться» на голову весьма внезапно. И кто знает, что Вы будете делать в это время: отдыхать за границей, работать в командировке или лежать в больнице? И подписать своевременно основной договор в каждом из таких случаев Вы наверняка не сможете.

Чтобы обезопасить себя, лучше заключать предварительные договоры только с реальными для Вас сроками выполнения обязательств. Например, нормально, если на оплату платежа отводится хотя бы 5-7 дней, а на подписание основного договора – месяц. Впрочем, большинство застройщиков и девелоперов утверждают, что к срокам они весьма лояльны: «Например, наша компания просрочку в один-три дня считает несущественной, - уверяет Александр Хлебников, - к тому же в соответствии с Гражданским Кодексом РФ лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его не надлежащим образом, несет ответственность только при наличии вины и освобождается от ответственности при возникновении чрезвычайных и непреодолимых обстоятельств. Таким образом, в случае болезни покупателя или длительной командировки срок подписания договора купли-продажи переносится, а штрафные санкции не применяются. А если сроки были нарушены по вине третьих организаций (банков, например), то вина полностью ложиться на них». Однако лучше, чтобы лояльность была зафиксирована на бумаге, а то, находясь где-нибудь в Тюмени, по техническим причинам можно даже не узнать, что пора заключать основной договор, а когда Вы вернетесь, окажется, что Ваша квартира уже продана другому.

Плюс-минус метры

На момент заключения предварительного договора точная площадь квартиры, как правило, не известна и указывается проектная (ориентировочная). А когда дом сдается в эксплуатацию и проводится техническая инвентаризация, часто выясняется, что размер квартиры отличается от заявленного, причем разница может достигать 5% от указанной в ПДКП площади и даже более. И при нынешних ценах на недвижимость такие отклонения довольно серьезно изменяют стоимость объекта. Например, если 40-метровая квартира прибавила или потеряла в размерах 5%, то значит, ее площадь изменилась на 2 м кв., а это в среднем 200 тыс. руб. Естественно, ни один продавец не захочет подарить Вам такие деньги, «поэтому в предварительном договоре всегда оговариваются условия оплаты или возврата денежных сумм в случае увеличения или уменьшения площади квартиры», - говорит Екатерина Алексанкина.

По справедливому предварительному договору в случае увеличения площади покупатель производит доплату, а в случае уменьшения, продавец возвращает покупателю излишне уплаченную сумму. «Иногда таких взаиморасчеты зависят от размера измененной площади», - уточняет Александр Хлебников, т.е. если изменения незначительны (например, менее 1%), то стоимость квартиры останется прежней, однако если взаиморасчет проводится, он одинаково применяется как при увеличении, так и при уменьшении площади.

Если же в предварительном договоре оговаривается, что при увеличении размера квартиры покупатель обязуется оплатить прирост площади, а при уменьшении продавец получает право не возвращать излишне заплаченные деньги, то от его заключения правильнее всего отказаться. Такие условия даже большинство застройщиков оценивают как несправедливые.

Торг уместен

Если квартира Вам все же очень нравится, то перед тем как от нее отказываться, можно вступить в переговоры и попытаться изменить не устраивающие Вас моменты, «ведь согласно статье 154 ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли сторон, а это значит, что все условия могут обсуждаться и корректироваться», - говорит Денис Щекотов. И что радует, многие застройщики уверяют, что они готовы к диалогу: «При заключении договора, безусловно, могут обсуждаться любые изменения. Если требования существенны, то мы идем на уступки и изменяем некоторые параметры договора, - рассказывает Александр Хлебников, - правда, есть ряд принципиальных условий,

по которым это невозможно. Для нас это пункты по результатам обмеров БТИ, неустойке и стоимости жилья».

Резюме Интернет-журнала о недвижимости Metrinfo.Ru

Покупка квартиры через заключение предварительного договора купли-продажи не выгодна покупателю и не защищает его в случае нарушения продавцом своих обязательств по постройке дома. Однако, подобная схема продаж – дело обычное, поэтому чтобы обезопаситься жильем, многим покупателям волей - неволей приходится заключать предварительные договоры. Чтобы из двух зол, выбрать меньшее, надо внимательно читать их условия, анализировать, чем чреват, тот или иной пункт и не бояться переговоров. А от грабительских договоров с большими штрафами или несправедливыми взаиморасчетами, особенно если ответственность продавца по ним минимальна, лучше все же отказываться, как бы Вам не нравилась квартира, продаваемая на таких условиях.

- [Новости отрасли](#)

Источник (получено 2012-05-19 11:52):

<http://www.mega-real.ru/ru/pokupaem-novostroiku-ostorozhno>