



Стоит ли соглашаться, если застройщик предлагает заключить предварительный договор по [покупке недвижимости](#).

Застройщик, который возводит новый 4-этажный дом, предложил заключить какой-то предварительный договор покупки квартиры. Обещанный срок сдачи - октябрь 2011 года. Насколько правомерно заключение подобного договора, стоит ли его подписывать и какие пункты нужно внести для снижения рисков? Анна, Киев

Подписание предварительных договоров купли-продажи квартир -- давно устоявшаяся практика строительных компаний. Само заключение таких договоров является правомерным, поскольку такое право предусмотрено ст. 635 Гражданского кодекса Украины (ГК). "Заключение предварительного договора выгодно застройщику, а не покупателю, поскольку строительные компании таким образом привлекают дополнительные средства, тогда как покупатель при оформлении такого договора несет значительные риски", - говорит Анна Огречук, управляющий партнер LCF Law Group.

По ее мнению, подписывая договор, будущий квартировладелец не получает никаких гарантий того, что в будущем он сможет приобрести желаемый объект, а в случае отказа застройщика от заключения основного договора купли-продажи покупатель может рассчитывать только на взыскание с компании штрафных санкций. Юристы признают: даже суд не может обязать застройщика заключить основной договор.

Огромным риском при заключении предварительного договора является передача застройщику части стоимости квартиры, а в некоторых случаях и 100%-ная предоплата. "Предварительный договор по своей правовой природе закрепляет только волю его сторон заключить договор купли-продажи в будущем, при этом имущественные отношения остаются за его рамками. Передача покупателем застройщику каких-либо денежных средств на основании такого договора является неправомерной, и при дальнейшем незаключении основного договора у покупателя возникнут проблемы с возвратом переданных ранее денежных средств", - уверена Анна Огречук.

Если же все-таки покупатель решил на заключение предварительного договора, то ему следует тщательно изучить его содержание и внести те пункты, которые хотя бы отчасти снизят риски будущего квартировладельца. "Нужно четко определить дату и место подписания основного договора, иначе недобросовестный продавец может предоставить документы о якобы уведомлении покупателя о времени и месте подписания основного договора. В данном случае покупатель может потерять

внесенный аванс, и значительный, как правило", - считает управляющий партнер ЮК "Ольга Демченко и партнеры" Ростислав Кравец.

По его мнению, покупателю также стоит потребовать предоставить проект основного договора, который продавец обязуется подписать и не имеет права его менять, кроме площади квартиры и, соответственно, общей цены, которая может быть изменена в соответствии со справкой БТИ.

Источник: «SV-Development»