

# Оформлен предварительный договор купли-продажи с застройщиком

В настоящее время для большого числа жителей крупных городов в связи с нарушением сроков строительства весьма остро стоит вопрос возврата уплаченных застройщику (продавцу) денежных средств, внесенных по предварительному договору купли-продажи.

В Интернете уже много было сказано о том, как и почему застройщиками используются так называемые «серые схемы» продажи вновь созданного недвижимого имущества, поэтому заострять на этом внимание мы не будем.

Сегодня мы поговорим о том, что же все-таки делать, когда строительство вашего будущего жилья не ведется или подозрительно долго не сдается в эксплуатацию, а правоотношения с застройщиком (продавцом) оформлены предварительным договором купли-продажи.

Как правило, условиями предварительного договора купли-продажи квартиры предусмотрен ориентировочный срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, а срок заключения основного договора купли-продажи обусловлен регистрацией продавцом права собственности на квартиру (например, «в течение 30 дней со дня государственной регистрации права собственности продавца на квартиру стороны обязуются заключить основной договор купли-продажи»). При этом, как правило, предусмотрена обязанность продавца в течение определенного срока (например, «в ориентировочный срок – 90 дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию») обеспечить регистрацию за собой права собственности на квартиру.

Согласно действующему гражданскому законодательству в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.



Установленный сделкой срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Оба эти события – ввод объекта в эксплуатацию, регистрация права собственности в соответствие с градостроительным законодательством и законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним носят заявительный характер и осуществляются на основании заявления застройщика и правообладателя соответственно, то есть не являются неизбежными и в полной мере зависят от воли застройщика (продавца). В силу требований закона к таким событиям не может быть привязан какой – либо оговоренный сторонами срок.

Кроме этого, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрация права собственности зависят не только от волеизъявления продавца, но и от ряда решений государственных органов, при этом, совершение продавцом необходимых для наступления этих событий действий не означает, что решения таких органов будут положительными и не

последует при наличии предусмотренных Законом оснований отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в регистрации права собственности.

В этой связи, обуславливание срока заключения основного договора такими решениями государственных органов не позволяет определить этот срок, т.к. такие решения не являются событиями, которые должны неизбежно наступить.

Исходя из того, что заключение сторонами основного договора купли - продажи условиями предварительного договора в первую очередь обусловлено регистрацией продавцом права собственности на объект строительства, которая в свою очередь, обусловлена получением разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию, — то указание в предварительном договоре на ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию не свидетельствует о согласованности срока заключения основного договора купли - продажи, поскольку даже при соблюдении указанного ориентировочного срока — невозможно определить срок, в который продавец совершит действия, необходимые для регистрации права собственности.

В силу прямого указания закона обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Таким образом, если в условиях невозможности определить срок заключения основного договора, до истечения годового срока с даты заключения предварительного договора купли-продажи основной договор заключен не был, предложений по его заключению сторонами друг другу не направлялось, то обязательства, предусмотренные предварительным договором прекращаются по истечении указанного срока.

При этом не имеет правового значения, рассчитывали ли стороны при заключении предварительного договора на то, что основной договор купли - продажи будет заключен не позднее, чем через год, либо рассчитывали на более позднее его заключение, поскольку соблюдение требований закона, в частности, согласование конкретного срока заключения основного договора является обязанностью сторон, а неисполнение такой обязанности влечет четкие правовые последствия в виде ограничения годовым сроком вытекающих из предварительного договора обязательств.

Таким образом, с указанной даты у продавца отсутствуют какие-либо правовые основания удержания полученной от гражданина-покупателя денежной суммы и она подлежит немедленному возврату.

В случае, если продавец внесенные денежные средства возвращать не спешит, а по практике - в 100% случаев возврат денежных средств происходит через суд, с продавца подлежат также взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами.

## **Судебная практика по возврату денег, уплаченных по предварительному договору купли-продажи**

В настоящее время существует ошибочная практика, согласно которой суды отказывают во взыскании процентов за пользование неправомерно удерживаемыми денежными средствами, внесенными по предварительному договору, если гражданин не потребовал у продавца (строительной компании) их возврата. Суды исходят из того, что продавец и гражданин-покупатель при заключении предварительного договора исходили из того, что основной

договор будет заключен не ранее определенной даты. В этой связи у продавца отсутствуют основания полагать, что денежные средства подлежат возврату гражданину, даже когда обязательства по предварительному договору прекратились в силу Закона в связи с неопределенностью срока заключения основного договора.

Указанная практика является ошибочной, поскольку требования Закона, предъявляемые к гражданско-правовым сделкам, а также последствия несоблюдения таких требований в рамках предварительного договора носят императивный характер, то продавец должен был узнать о неосновательности удержания находящихся у него денежных средств покупателя в дату прекращения обязательств по предварительному договору (год с даты заключения предварительного договора), в связи с чем проценты за пользование чужими денежными средствами подлежат начислению с указанной даты. Тем не менее, во избежание ситуации, при которой вы станете заложником судебной практики, необходимо направить продавцу письменное требование о возврате уплаченной по предварительному договору денежной суммы. Сделать это нужно либо почтовым отправлением – заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении, либо вручить под роспись на копии работнику продавца.



В условиях, когда ваш предварительный договор купли-продажи в силу несогласованности срока заключения основного договора в силу закона прекратил свое действие, вполне реальна ситуация, когда, дождавшись окончания строительства дома, вам будет отказано (абсолютно законно) в заключении основного договора и вам попросту вернут ваши обесцененные деньги, уплаченные год, два, три назад, а ваша предполагаемая квартира будет продана застройщиком по рыночной, более высокой цене.

В этом случае вы сможете рассчитывать лишь на получение процентов за пользование вашими денежными средствами за период с даты окончания действия предварительного договора по дату фактического возврата вам денежных средств. Забегая вперед, следует сказать, что сумма эта будет не значительной, поскольку суды, как правило, пользуются предоставленным им законом правом снижать размер процентов ввиду несоразмерности суммы процентов последствиям нарушения.

На сегодняшний день, нашими специалистами накоплен [большой опыт практической судебной работы по данной категории дел](#), по которым не было ни одного случая неполучения гражданином своих денежных средств.

Следует отметить, что вместе с клиентом мы полностью разделяем его главную цель – фактически получить денежные средства, а не ограничиться лишь получением судебного решения. Поэтому мы сопровождаем дела исключительно до получения результата, а оплата клиентом наших услуг происходит только после того, как он увидит поступление денежных средств на своем счете.

В среднем, с момента обращения в суд до получения клиентом денежных средств в полном объеме проходит от 5 до 7 месяцев. Сюда включены сроки рассмотрения дела в суде первой и кассационной инстанции, срок, необходимый для изготовления судом исполнительного листа, срок исполнительного производства. Срок не маленький, поэтому ждать «а вдруг дом все-таки построят», верить пустым обещаниям менеджеров и затягивать с защитой своих прав не стоит, ведь неизвестно, как сложится ситуация на строительном рынке через полгода, каково будет финансовое положение вашего застройщика и обеспечит ли оно исполнение денежных

обязательств перед всеми его кредиторами.