

# **ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ ПРИ ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ В РАССРОЧКУ**

**и способы их  
снижения**



# **ВИДЫ РАССРОЧКИ:**

- **ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ /**

**ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ/ ПО ДОГОВОРУ  
АРЕНДЫ КВАРТИРЫ С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ**

- **ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**
- **ПО ДОГОВОРУ ПАЕВОГО ВЗНОСА**
- **ПО СОГЛАШЕНИЮ ОБ УСТУПКЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ / ПО  
СОГЛАШЕНИЮ О ПЕРЕДАЧЕ ДОГОВОРА О ПРИОБРЕТЕНИИ КВАРТИРЫ**



# **ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ (УСТАНАВЛИВАЕТСЯ ДОГОВОРОМ):**

**А.**

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ – ДО  
ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
(ДО РЕГИСТРАЦИИ ЗАЛОГА ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА)**

- аванс
- задаток

**ОПЛАТА В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ – ПОСЛЕ  
РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА ПРАВА  
( ЗАЛОГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)**

**В.**

**ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЕЖЕЙ ПОД  
ОТЛАГАТЕЛЬНЫМИ УСЛОВИЯМИ**

- снятие бывшего собственника/членов его семьи с регистрационного учета
- регистрация залога земельного участка по ДДУ
- платежи по завершении отдельных этапов строительства
- наступление иных обстоятельств (получение средств материнского капитала; принятие в члены ЖСК; продажа иной собственности)

**С.**

**ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЕЖЕЙ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАФИКОМ (в среднем от 3 до 7 лет)**

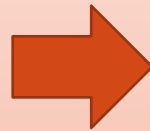
# УСЛОВИЕ О РАССРОЧКЕ:

- «УСЛОВИЕ О СРОКАХ И ПОРЯДКЕ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ НЕ ВЛЕЧЕТ ИПОТЕКУ В СИЛУ ЗАКОНА
  
- СНИМАТЬ ЛЮБУЮ ИПОТЕКУ В ОТСУТСТВИЕ ЗАЯВЛЕНИЯ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ – ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ СУД ПРИ НАЛИЧИИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ ПОЛНОГО ПОГАШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (ИСК О ПРИЗНАНИИ ПРАВА ПРОДАВЦА НА ЗАЛОГ ОТСУТСТВУЮЩИМ)



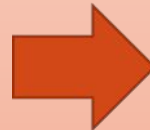
# РИСКИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА С УСЛОВИЕМ О ПРЕДОПЛАТЕ ЗА КВАРТИРУ

- ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА НА НЕВЫГОДНЫХ УСЛОВИЯХ



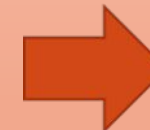
УТВЕРЖДЕНИЕ ФОРМЫ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА ПРИ ПОДПИСАНИИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

- ОТЧУЖДЕНИЕ КВАРТИРЫ ТРЕТЬЕМУ ЛИЦУ



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (задаток, условие о возмещении убытков помимо выплаты задатка и др.)

- НЕСВОЕВРЕМЕННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА



ВКЛЮЧЕНИЕ В ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР УСЛОВИЯ О МОМЕНТЕ И ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА (конкретная дата, отлагательное условие, отменительное условие и т.п.)

- ИЗМЕНЕНИЕ НАМЕРЕНИЙ, ОБСТОЯТЕЛЬСТВ У ПОКУПАТЕЛЯ (задержка сделки по продаже собственности и т.п.)



# **РИСК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ НЕНАДЛЕЖАЩЕМУ ЛИЦУ**

- **ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПЛАТЕЖА**

(публикация на сайте застройщика,  
получение уведомления и т.п.)

- **ПРАВОПРЕЕМСТВО**

(в соответствии с нормативным актом  
и/или договором)



# **РИСК ПЕРЕПЛАТЫ ЗА РАССРОЧКУ**

- **УВЕЛИЧЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ, ПРИОБРЕТАЕМЫХ В РАССРОЧКУ (от 15 % стоимости )**
- **УСЛОВИЕ О БЕЗВОЗМЕЗДНОЙ СРОЧНОЙ АРЕНДЕ КВАРТИРЫ ПРОДАВЦОМ**
- **УСЛОВИЕ О ВЫСОКИХ ШТРАФАХ (ЗА ПРОСРОЧКУ ПЛАТЕЖЕЙ, ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА)**
- **РАСХОДЫ ПО АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ, ВЫЗВАННЫХ УВЕЛИЧЕНИЕМ СРОКОВ СДАЧИ ДОМА (ЧИТАЕМ ДОГОВОР ВНИМАТЕЛЬНО)**



# РИСКИ ПРИ УСТУПКЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ (ПЕРЕДАЧЕ ДОГОВОРА)

- НАЛИЧИЕ В ОСНОВНОМ ДОГОВОРЕ УСЛОВИЯ О ЗАПРЕТЕ УСТУПКИ ПРАВА (ПЕРЕДАЧИ ДОГОВОРА), КУМУЛЯТИВНОГО ПЕРЕВОДА ДОЛГА
  - УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
  - РИСК ОСПАРИВАНИЯ ДОГОВОРА
- 
- - ЧИТАЕМ ОСНОВНОЙ ДОГОВОР







# ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН



- ПАЙ – ЧТО НИКТО НЕ ПРЕТЕНДУЕТ НА ЭТУ ПЛОЩАДЬ И НЕ ИМЕЕТ ПРАВ
- ЧТО В УСТАНОВЛЕННЫЕ ЗАКОНОМ СРОКИ БУДУТ ПОДАВАТЬ ДОКУМЕНТЫ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
- ЧТО ИМУЩЕСТВО НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СОВМЕСТНО НАЖИТЫМ И В БРАКЕ НЕ СОСТОИТ





**Санкт-Петербург, ул. Орбели,  
17**

**Тел. +7 - 812 - 718-45-70;  
Факс +7 - 812 - 718-65-85;  
E-mail: [lawyer@junics.ru](mailto:lawyer@junics.ru)**

## **САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКАЯ КОЛЛЕГИЯ АДВОКАТОВ «ЮНИКС»**

- **сопровождение сделок с жилой и коммерческой недвижимостью**
- **правовое сопровождение инвестиционных проектов**
- **досудебное урегулирование споров**
- **правовое сопровождение финансово-хозяйственной деятельности фирм и промышленных предприятий**
- **защита интересов юридических и физических лиц во внесудебном порядке, судах общей юрисдикции,**

