# Способы оплаты при покупке недвижимости: какой выбрать?

Автор: Елена Макеева

20.05.2020

Одним из самых главных вопросов, возникающих на этапе покупки жилья — вопрос выбора самого безопасного, самого удобного, самого правильного, наконец, способа проведения взаиморасчетов между участниками сделки. Причем, этим вопросом задаются как покупатели, так и продавцы. Так какой же способ оплаты выбрать для проведения сделки без риска для любой из сторон? Как свести к минимуму вероятность быть обманутым?

На сегодняшнем рынке недвижимости существует несколько основных вариантов расчета между продавцом и покупателем:

- Прямая передача наличных денежных средств «из рук в руки»
- Передача денежных средств через сейфовую ячейку банка
- Безналичная передача денежных средств посредством платежного поручения, с использованием номинального счета или аккредитива
- Через депозит нотариуса
- Частичный или полный расчет с использованием материнского капитала, различных жилищных сертификатов или субсидий.

Безусловно, каждый из вариантов имеет свои преимущества и недостатки. Рассмотрим поподробнее нюансы применения каждого способа.

## Передача денежных средств наличными

Может показаться, что это самый простой вариант расчета — одна сторона передает другой необходимую сумму денег. Да и не возникает дополнительных трат, связанных с арендой ячейки или открытием счета. Но данный способ достаточно редко используется на сделках и связано это с тем, что момент передачи денежных средств и момент регистрации перехода права на объект, то есть момент возникновения права собственности, разнесены по времени.

Согласно действующему законодательству, в регистрации перехода права может быть отказано или регистрация может быть отложена по ряду причин. Возникает некая двойственность ситуации: деньги от покупателя продавцу переданы, а регистрация перехода права не произошла, то есть покупатель собственником так и не стал. Покупатель обращается к продавцу за возвратом денег, а они, увы, потрачены... Имеет место быть и обратная подобная ситуация, возникающая при договоренности передать деньги от покупателя продавцу уже после регистрации. Подобного рода мошеннические действия не так редки на рынке недвижимости. Что же следует знать, используя подобный вариант расчетов:

- Деньги передаются от покупателя продавцу при подписании договора купли — продажи квартиры. Факт передачи конкретной суммы отражается в договоре и дублируется распиской от Продавца в их получении. Это необходимо для решения вопросов в рамках гражданского- правового поля в случае совершения мошеннических действий со стороны Продавца.
- Купюры, которые покупатель передает продавцу, должны быть проверены. Имея подобный навык, необходимое оборудование и уверенность в собственных силах, это можно сделать самостоятельно. Во всех остальных случаях, правильнее обратиться за услугой в банк. Пересчет денег и проверка подлинности купюр стоит в среднем от 0,5% до 2% в зависимости от банка.
- Зачастую подобный способ расчетов используется в сделках, которые совершаются между родственниками, или хорошо знакомыми людьми, что не отменяет возможности обмана со стороны близких людей. В этом случае также не стоит пренебрегать элементарными мерами безопасности.

## Передача денежных средств через сейфовую ячейку банка

Наиболее распространенный путь оплаты покупаемого объекта недвижимости. При этом способе покупатель в присутствии продавца закладывает денежные средства в депозитарную ячейку банка. Продавец может забрать причитающуюся ему сумму только после того, как право собственности на объект перешло к покупателю. Таким образом, банк выступает в каком- то смысле «третьей стороной» по сделке, вторично допуская к ячейке за получением денег продавца, если регистрация произошла, или покупателя — в обратной ситуации. Каковы особенности данного способа расчетов?

- Банк не несет ответственности за содержимое арендуемой ячейки, поскольку ему неизвестно, что и в каком количестве туда помещено. Он только отслеживает выполнение условий доступа сторон к ячейке
- Стоимость аренды ячейки варьируется в зависимости от банка и срока ее аренды. Средняя стоимость аренды — около 5000 рублей, которая не включает в себя проверку подлинности купюр и их пересчет. По сложившейся практике арендуемую ячейку оплачивает покупатель, услуги по проверке и пересчету денежных средств- продавец
- Не каждый банк предоставляет в аренду банковский сейф для сделок с недвижимостью

- Дополнительно возникает вопрос: у кого будет храниться ключ от ячейки и в какой момент и на каких условиях он будет передан другой стороне.

## Безналичный расчет при покупке квартиры

Купить квартиру по безналичному расчету можно двумя путями: посредством платежного поручения, с использованием номинального или аккредитивного счета.

Использование платежного поручения используют, как правило, юридические лица — продавцы квартир в домах — новостройках. Данный способ расчетов физическими лицами используется крайне редко. В платежном поручении указывается назначение платежа, причем движение денежных средств между счетами не может зависеть от наступления какого-либо события. При использовании платежного поручения возникают те же риски и опасности, что и при передаче денежных средств наличными. Для данного способа оплаты нужно учесть, что:

- У продавца и покупателя должны быть открыты расчетные счета в одном или разных банках
- Перевод денежных средств со счета на счет, или последующее снятие денежных средств со счета, могут повлечь за собой дополнительные расходы
- Если у продавца есть неисполненные задолженности по исполнительным производствам, то денежные средства после поступления на счет, могут быть списаны в без акцептном порядке службой судебных приставов.

Использование номинального и аккредитивного счета при расчетах по сделкам менее рискован и является своего рода аналогом расчета через банковскую ячейку. Денежные средства зачисляются на расчетный счет покупателя и переводятся на расчетный счет продавца при наступлении определенных условий, то есть блокируются. Наряду с банковской ячейкой, это самый востребованный способ расчетов, поскольку минимизирует риски обеих сторон.

## Расчеты через депозит нотариуса

Стороны по заключенному договору купли-продажи могут произвести взаиморасчеты через депозитный счет нотариуса. При этом стоимость услуги варьируется в зависимости от того, удостоверен ли такой договор нотариусом или совершен сторонами в простой письменной форме. Такой способ расчетов является своего рода аналогом блокированного счета и на него невозможно обращение взыскания по обязательствам нотариуса. Но по практике, нотариус может отказаться от ведения счета по такой сделке или вовсе не иметь такого счета. Да и нечасто встречаются ситуации, в которых использование такого способа расчетов действительно обусловлено.

## Использование материнского капитала, субсидий, сертификатов

На практике нередки сделки, где стоимость квартиры полностью или частично оплачивается средствами материнского капитала, жилищных субсидий и сертификатов. Ведь стоимость жилья зачастую исчисляется миллионами рублей, а у среднестатистического россиянина

не всегда есть возможность воспользоваться собственными накоплениями. Поэтому подобные сделки весьма популярны. Их особенности:

- Все денежные средства по подобным сделкам перечисляются на расчетный счет продавца
- Средства материнского капитала и жилищных сертификатов перечисляются после государственной регистрации перехода права и, соответственно, предоставления зарегистрированного договора купли- продажи в соответствующий орган
- Субсидийные средства, предназначенные продавцу для улучшения жилищных условий, перечисляются на его расчетный счет уже после подписания сторонами договора купли-продажи, но до регистрации перехода права
- Во всех случаях необходимо понимание и договоренность сторон по сделке: как денежные средства с расчетного счета продавца могут быть переданы покупателю

Заботиться о безопасности своих средств необходимо каждому участнику сделки, независимо от того, является ли он продавцом или покупателем.

Не следует забывать, что при любом выбранном сторонами способе расчетов, необходимо фиксировать в заключаемом договоре купли-продажи недвижимости не только стоимость объекта, а также и способ передачи денежных средств. А привлечение на сделку риелтора или юриста поможет избежать «подводных камней» на любой, даже самой сложной сделке.