

STONE

Офисы с НДС по ДКПБН

Преимущества покупки
по договору купли-продажи
будущей недвижимости



1

Возмещение НДС

При покупке коммерческой недвижимости по ДКПБН клиент имеет возможность возместить НДС с каждого транша, не дожидаясь окончания строительства объекта, или имеет право уменьшить исчисленный НДС к оплате в бюджет (от ведения текущей деятельности), применив вычет.

2

Самые привлекательные цены

ДКПБН позволяет клиенту выйти на сделку на максимально ранней стадии, зафиксировав минимальную цену квадратного метра. К моменту ввода второй очереди квартала STONE Towers цена квадратного метра увеличилась более чем в 2 раза, что при среднем цикле строительства эквивалентно 20% годовых.

3

Финансовая независимость девелопера

При реализации коммерческой недвижимости по ДКПБН девелопер, как правило, не привлекает банковское финансирование, а использует собственный капитал и средства партнеров-инвесторов, что исключает наличие банковских ковенантов и большой нагрузки по процентам проектного финансирования. Это позволяет гибко выстраивать ценообразование в зависимости от стадии строительства и динамики спроса, достигая рыночных показателей к моменту ввода объекта в эксплуатацию.

4

Юридические гарантии договора

ДКПБН основан на Гражданском кодексе, соответствует всем нормам и имеет такую же юридическую силу и надежность, как ДДУ. В случае несоблюдения условий договора застройщик несет равные штрафные санкции.

5

Выгодные программы приобретения

Программы рассрочки от девелопера с гибкими условиями первоначального взноса позволяют комфортно распределять платежи и не требуют подтверждения дохода банком, в отличие от ипотеки. Покупка становится особенно выгодной благодаря возможности разместить свободный капитал на депозите под высокие процентные ставки.

6

Кто может заключить договор?

Заключение сделок проводится с индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами (ООО, АО). Как профессиональный офисный девелопер, мы заботимся о комфорте клиентов и предлагаем воспользоваться услугой открытия ИП от крупных банков-партнеров с самыми выгодными условиями для бизнеса, таких как ВТБ и Альфа-Банк. Наши эксперты сами свяжутся с менеджером банка, который подготовит все необходимые документы и организует выездное подписание в удобное для клиента время.



Договор купли-продажи будущей вещи на офисном рынке: как это работает

Форма сделки по ДКПБВ относительно недавно нашла широкое применение на рынке недвижимости. Некоторое время к этой форме договора относились настороженно, помня о связке «предварительный плюс основной договоры купли-продажи», которая была широко распространена на заре рынка.

Но ДКПБВ, по сути, принципиально отличается от предварительного договора купли-продажи и, как показали юридическая и правоприменительная практики последних лет, не хуже договоров долевого участия обеспечивает защиту интересов обеим сторонам сделки с коммерческой недвижимостью.



Рынок офисов Москвы перешел на ДКПБВ. С чем это связано и в чем риски

В последнее время популярной формой приобретения на рынке коммерческой недвижимости Москвы стало оформление договора купли-продажи будущей вещи (ДКПБВ).

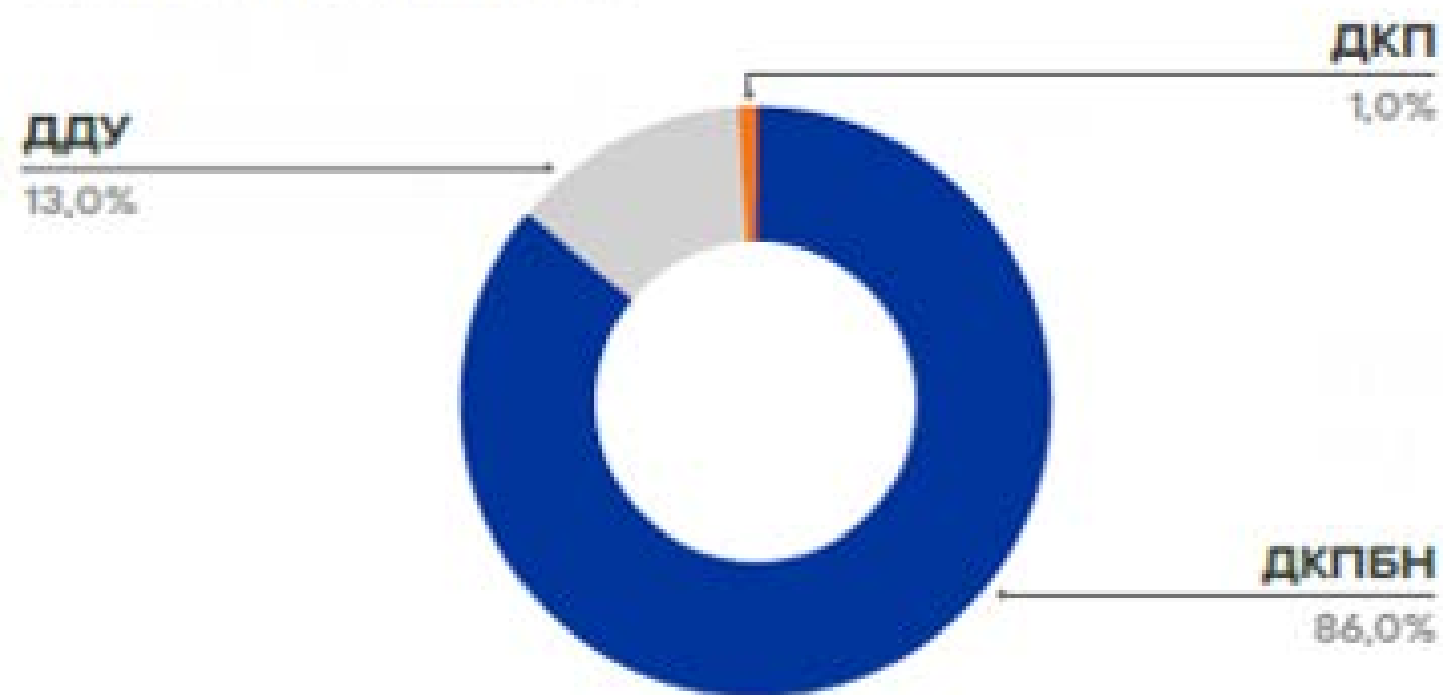
По оценке аналитиков, по данной форме договора работают ведущие офисные девелоперы, на проектный портфель которых приходится порядка 80% офисного рынка столицы на продажу блоками.

ВЕДОМОСТИ

ЧИТАТЬ СТАТЬЮ



Объем сделок офисной недвижимости по итогам 2024 г.



Объем продаж офисных блоков в классе А вырос за год в 1,5 раза: около 90% сделок совершалось по договору купли-продажи будущей недвижимости (ДКПБН)

«Сегодня соотношение сделок с конечными пользователями и инвесторами распределяется в соотношении 60% на 40% в зависимости от стадии строительной готовности и расположения объекта. В 2023 году это соотношение было зеркально противоположным, ситуация изменилась в связи с тем, что компании и предприниматели все чаще стали приобретать строящийся офис в собственность на фоне отсутствия большого выбора готовых к заселению бизнес-центров. Эта тенденция обусловлена укреплением позиций малого и среднего бизнеса на рынке, а также их желанием обезопасить себя от арендных рисков», — рассказала директор коммерческого управления STONE Кристина Недря.