

Piața imobiliară rezidențială din România – noi direcții pentru rezervări și promisiuni de vânzare-cumpărare



Flavia Petcu-Ciurel
Senior Associate
Real Estate

Roxana Bărboi
Associate
Corporate

Piața imobiliară rezidențială din România traversează o nouă etapă de ajustare legislativă odată cu recenta promulgare a Legii pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 („Legea”).

Pe fondul intenției legiuitorului de a diminua și controla expunerea financiară a cumpărătorilor, a fost promulgată Legea care instituie noi reguli pentru dezvoltatori în vânzarea locuințelor în curs de construire. Noile reguli sunt aplicabile în special etapelor premergătoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, vizând în principal încheierea contractului de rezervare, promisiunile de vânzare-cumpărare și plata avansului.

REZERVAREA CUMPĂRĂRII ȘI PROMISIUNILE DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Contractul de rezervare

Una dintre noutățile importante aduse de Lege este reglementarea expresă a contractului de rezervare - un instrument utilizat frecvent în practica dezvoltatorilor, ca etapă preliminară a antecontractului de vânzare-cumpărare. Prin acest contract se permite rezervarea cumpărării unei locuințe rezidențiale în curs de construire, în condițiile stabilite de noul cadru legal. Conform Legii, contractul de rezervare se poate încheia:

- (i) pentru o perioadă de maximum 60 de zile,
- (ii) în schimbul unui avans ce nu poate depăși 5% din prețul vânzării, sub sancțiunea nulității absolute și
- (iii) sub semnatura privată, în lipsa unei prevederi exprese care să impună forma autentică pentru încheierea valabilă.

Restituirea avansului de către dezvoltator este obligatorie în măsura în care promisiunea sau contractul de vânzare-cumpărare nu este încheiat în termen de maxim 60 de zile de la data rezervării din culpa exclusivă a dezvoltatorului.

Este important de subliniat că, în lipsa unei obligații exprese a părților de a încheia ulterior un contract de vânzare, contractul de rezervare nu produce efectele specifice unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare. Prin urmare, cumpărătorul nu poate solicita, de exemplu, pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

Promisiunile de vânzare-cumpărare

Legea stabilește condiții mai stricte pentru încheierea promisiunilor de cumpărare, vânzare sau vânzare-cumpărare

(„**Promisiunile**”). Acestea pot fi încheiate doar după îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe prealabile:

- (i) înscrierea în cartea funciara a autorizației de construire aferente imobilului;
- (ii) realizarea operațiunii de preapartamentare a condominiilor viitoare, prin act autentic, în baza documentației cadastrale de preapartamentare recepționate de oficiul teritorial. Preapartamentarea, o noțiune nou introdusă de Lege, presupune deschiderea cărților funciare pentru unitățile individuale (bunuri viitoare) menționate în autorizația de construire – astfel, unitățile sunt individualizate ca bunuri viitoare încă din faza de proiect. După finalizarea lucrărilor de construire pentru condominiu, cărțile funciare deschise din faza de proiect vor fi actualizate potrivit documentației cadastrale de apartamentare. Dispozițiile privind preapartamentarea vor intra în vigoare în 3 luni de la publicarea Legii în Monitorul Oficial;
- (iii) deschiderea cărților funciare pentru unitățile individuale (bunuri viitoare).

Prin aceste condiții, legiuitorul elimină posibilitatea încheierii unei Promisiuni înainte ca dezvoltatorul să obțină autorizația de construire. În această etapă incipientă (anterior emiterii autorizației), singurul instrument juridic permis rămâne contractul de rezervare.

Pentru validitatea Promisiunilor, Legea impune forma autentică iar pentru a limita riscul vânzărilor multiple ale aceluiași imobil, introduce obligativitatea notării Promisiunii în cartea funciara – aspect de noutate față de reglementarea anterioară, sub imperiul căreia formalitatea notării era opțională.

Ca regulă, dezvoltatorul poate continua toate demersurile sau operațiunile cu privire la unitățile individuale, în vederea finalizării proiectului. Totuși, dacă aceste operațiuni determină modificări ale suprafeței sau amplasamentului unității individuale ce face obiectul Promisiunii, este necesar acordul prealabil al promitentului-cumpărător.

Aspecte-cheie

- Contractul de rezervare se încheie pentru maximum 60 de zile, în schimbul unui avans de 5% din prețul vânzării;
- Anterior notării autorizației de construire la cartea funciara pot fi încheiate doar contracte de rezervare;
- Promisiunile se încheie valabil:
 - o doar cu obținerea autorizației de construire în prealabil și notarea în acesteia în cartea funciara;
 - o în formă autentică;
 - o privind un bun viitor individualizat (i.e. unitatea individuală preapartamentată);și se notează în cartea funciara unității individuale.
- Nereglementarea expresă a unui plafon maximal privind avansul achitat prin Promisiune.
- Sumele achitate ca avans pot fi cheltuite doar pentru edificarea proiectului, sub sancțiunea amenzii de 1% din cifra de afaceri a dezvoltatorului din anul anterior.

AVANSUL ACHITAT PRIN PROMISIUNE

Deși Legea stabilește un cadru special pentru avansurile plătite în baza promisiunilor de vânzare a imobilelor rezidențiale, noile prevederi lasă loc de interpretări și necesită explicații suplimentare, întrucât aplicarea lor practică poate diferi. Printre modificările-cheie cu privire la avans regăsim următoarele:

- (i) avansul se depune într-un cont bancar dedicat edificării proiectului rezidențial și poate fi utilizat numai în scopul edificării proiectului;

(ii) avansul poate fi cheltuit doar cu ștampila „bun și aprobat” a dirigintelui de șantier/ altei persoane responsabile;

(iii) deși Legea nu pare să reglementeze expres un plafon maxim al avansului (și nici o sancțiune similară contractului de rezervare), aceasta reglementează o limită de 25% din preț pentru partea de rezistență și ulterior finalizării acesteia, 20% din preț pentru partea de instalații, nefiind clar dacă acestea reprezintă plafonul maxim al avansului ce poate fi solicitat de la viitorul cumparator sau procente maxime pe care dezvoltatorul le poate folosi din sumele deja încasate cu titlu de avans.

Utilizarea avansului în alte scopuri decât edificarea proiectului este sancționabilă cu **amenda**, în cuantum de **1% din cifra de afaceri** înregistrată în anul anterior.

Un alt proiect legislativ se afla în dezbateri la Camera Deputaților, prin care este propusă limitarea avansului la maximum 15% din valoarea totală a imobilului, valoare ce poate fi depășită doar în măsura încheierii unui contract de asigurare. Deși respins de Senat (ca prima cameră), rămâne de urmărit dacă acesta sau alte inițiative similare vor fi adoptate în viitor, în contextul tendinței de reglementare suplimentară a pieței rezidențiale.

CONCLUZII: ÎNTRE PROTECȚIA CUMPĂRĂTORULUI ȘI RISCUL DE BLOCAJE

În contextul existenței unor neclarități și necorelării în textul Legii, aplicarea practică a acesteia va determina evoluția instrumentelor de (pre)contractare pe piața rezidențială, respectiv dacă și în ce măsură noul cadru de reglementare va genera întârzieri sau dificultăți în derularea proiectelor imobiliare. Formularile ambigue din textul legislativ pot conduce la interpretări diferite și, în final, la blocaje în aplicare, ceea ce ar putea impune modificări ulterioare.