

Чем отличается предварительный договор купли-продажи от основного?



Предварительный договор купли-продажи это документ, который обязывает стороны заключить основной договор. Можно сказать, что данный документ выступает неким гарантом того, что сделка состоится, но только через какое-то время.

Заключается такой договор в случаях, когда заключение основного договора в настоящий момент невозможно по каким-либо причинам. Например, у покупателя может не быть полной суммы, или продавцу требуется время, чтобы доставить товар покупателю.

По своей сути, предварительный договор описывает все те же аспекты, что и основной. В нем обязательно указывается цена за предмет сделки, которая должна быть перенесена в основной документ без изменений. Также в предварительном варианте описывается ответственность сторон, в случае отказа от заключения основного договора.

Важно понимать, что предварительный договор часто оформляют, чтобы подтвердить выплату задатка или аванса за товар. Например, так часто делают с недвижимостью. В случае невыполнения обязательств покупателем данный задаток останется у продавца, а в случае невыполнения обязательств со стороны продавца, он должен будет выплатить компенсацию, которая в два раза больше задатка.

Самым главным подвохом документа является его срок действия. Его можно указать, а можно не указывать. В последнем случае, срок действия будет равен одному году с момента подписания предварительного договора. За данный срок стороны сделки

должны подписать основной договор, а если этого не происходит, то предварительный перестает действовать.

Таким образом, можно говорить, что предварительный договор представляет собой своего рода обещание контрагентов на заключение сделки в будущем, которое подкреплено юридически.

Какие отличия между предварительным договором и основным договором?

Несмотря на то, что предварительный договор очень схож с основным, у него есть ряд отличий, которые его и характеризуют:

- В нем обязательно указываются данные о сторонах (паспортные), все важные сроки и предмет, по которому заключается сделка. Но в отличие от основного документа, предмет не обязательно описывать максимально подробно. Например, в случае с машиной будет достаточно написать марку, модель, объем двигателя и цвет. Все остальные характеристики, которые индивидуализируют предмет сделки, будут прописаны уже в основном документе;
- Предварительный договор, по своей сути, не привязывает стороны к какой-то ответственности и правовым последствиям. Если невыполнение основного договора одной из сторон может закончиться разбирательством в суде, здесь все немного проще. По сути это просто договоренность. Но большинство участников предпочитают вносить в текст какую-либо ответственность, чтобы сразу была понятна серьезность намерений, а односторонний разрыв договора со стороны контрагента принес какую-то компенсацию;
- Как и в основном договоре, сразу описывается полная цена. Но при этом нельзя делать выплаты, основываясь на этот документ в полном размере. Можно только сделать оплату в счет будущих платежей (аванс). К примеру, если

человек нанимает подрядчика, он может выплатить какую-то часть за работу, но основная оплата будет произведена только после сдачи объекта и подписания основного документа. Стоит также уточнить, что цена не может меняться, переходя из одного документа во второй. Поэтому чаще всего срок действия предварительного варианта не длительный;

- В предварительном договоре всегда есть определенный срок действия, в отличие от основного. Как уже говорилось ранее, его можно указать в тексте, а можно не указывать, тогда его срок будет равен одному году с момента подписания. В основных договорах также указываются сроки, но часто они зависят от процедур оформления документов, регистрации объектов и многих других факторов, поэтому они могут растягиваться на несколько лет. Срок действия предварительного договора заканчивается либо по сроку давности, либо в момент подписания основного договора;
- Еще одним важным отличием является форма договора. То есть, предварительный договор может быть попросту составлен в письменном виде с подписями обеих сторон, без процедур регистрации и нотариального заверения. Например, при покупке квартиры необходимо обязательно зарегистрировать основной договор в государственных органах. Предварительный же нигде регистрировать не нужно, вне зависимости от предмета договора и его цены, он всегда имеет одинаковую юридическую силу⁴
- К предварительному документу чаще всего не прилагаются дополнительные документы и редко детально описываются обязательства сторон. Такой договор можно составить даже не имея на руках всей необходимой документации для основного. Часто предварительный вариант и служит отсрочкой для продавца, на оформление всех бумажных вопросов. Также в документе не обязательно описывать максимально подробно каждый пункт.

Несмотря на то, что отличий много, относится к

предварительному договору, следует со всей серьезностью, ведь чаще всего он подкреплен материально. Разбирательства относительно конфликтных ситуаций в таких документах могут разбираться в судебном порядке, если стороны не могут прийти к консенсусу.

Предварительный договор купли-продажи представляет собой документ, в котором стороны договариваются заключить в будущем основной договор, на тех же самых условиях, что и предварительный. По сути, документ это всего лишь документальное подтверждение намерений сторон, которое всегда может быть расторгнуто без серьезных последствий.

Участники могут попросту расторгнуть такой документ по договоренности, и он потеряет всю свою юридическую силу.

Основные сведения относительно заключения и подписания предварительного договора купли-продажи содержатся в статье 429 Гражданского кодекса Российской Федерации. В кодексе можно найти информацию о том, как правильно договор составлять, какую ответственность несут стороны в случае его невыполнения, а также основные моменты, которые обязательно следует указать в тексте.

Чаще всего предварительные договора купли-продажи составляются при покупке недвижимости. Давайте рассмотрим основные типы таких сделок:

- Предварительный договор с застройщиком. Покупатель выплачивает сумму, которая в будущем пойдет в оплату построенного дома или квартиры. Таким образом, застройщик получает необходимые денежные средства на строительные работы, а покупатель гарантию того, что он без проблем сможет получить построенный объект;
- Предварительный документ в случае покупки недвижимости по ипотеке через банк. Большинство банков требуют подобный документ, но, по сути, он является просто формальностью;

- Предварительные договора через агентов по недвижимости. Часто риэлторы предлагают заполнить предварительный договор, основная задача которого подтвердить факт передачи аванса или задатка покупателем.



[Скачать бланк предварительного договора купли-продажи квартиры.](#)

[Скачать бланк предварительного договора купли-продажи квартиры по ипотеке.](#)

[Скачать бланк предварительного договора купли-продажи недвижимости.](#)

[Скачать бланк предварительного договора купли-продажи земельного участка.](#)

[Скачать бланк предварительного договора купли-продажи дома с земельным участком.](#)

Основной договор купли-продажи – документ, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю) за оговоренную в договоре цену.

Основной договор купли-продажи, будет считаться заключенным, и будет иметь полную юридическую силу только в таких случаях:

- Стороны пришли к договоренности по всем пунктам и подтвердили, это поставив подписи;
- В договоре указаны все существенные условия;
- Договор составлен в соответствии с нормами и правилами, прописанными в ГК РФ.

Смысл основного договора, заключается не в договоренности, как ранее, а в непосредственной передаче товара от продавца к покупателю.

Стоит обратить внимание, что в основном договоре чаще всего описываются следующие пункты, которые часто опускаются в

предварительном:

- Ассортимент и количество товара;
- Полная характеристика товара;
- Упаковка;
- Доставка;
- Качество;
- Обязанности и ответственность сторон.



[Скачать бланк договора купли-продажи квартиры.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи квартиры с использованием материнского капитала.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи квартиры с использованием материнского капитала.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи квартиры по ипотеке.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи квартиры по ипотеке.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи гаража.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи гаража.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи мотоцикла.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи мотоцикла.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи автомобиля.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи автомобиля.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи земельного участка.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земельного участка.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи недвижимого имущества.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимого имущества.](#)