

Договор купли продажи квартиры по ипотеке



То жилье, которое было купленным в ипотеку, сегодня пользуется несомненным спросом и популярностью, это аргументируется тем, что далеко не все граждане могут позволить себе покупку нового жилья, так как на это часто не хватает финансов. Это и приводит к тому, что граждане вынуждены прибегнуть к помощи банка, воспользовавшись услугами финансовых учреждений.

То что, ипотечное кредитование пользуется успехом и актуальностью, несомненно, но что касается процесса оформления процедуры, то на это может уйти более четырех месяцев, если не больше.

Конечно же, в качестве самого важного и главного пункта в данном вопросе выступает – заключение договора, он должен быть оформлен правильно, без тех или иных проволочек, которые обычно приводят к серьезным проблемам.

Не забывайте, прежде чем подписать что-то в договоре, важно ознакомиться с каждым пунктом, в идеале это должен сделать опытный юрист, тогда есть возможность избежать тех или иных сложностей, проблем.

Образец типового договора купли-продажи квартиры по ипотеке

Внимательно изучив ст.5 Закона «Об ипотеке», можно понять, что ипотечный договор заключается в строгом соблюдении всех правил, которые и были приняты ГК РФ.

Что касается ст.9 Закона «Об Ипотеке», то прочитав ее, можно прийти к выводу, ипотечный договор должен содержать такие

важные факторы, как:

- Предмет ипотеки. Это значит, что в договоре необходимо указать право, в силу которого недвижимость и станет принадлежать законодателю, если данные отсутствуют, что часто бывает, то соответственно договор не считается заключенным – ст.554 ГК РФ;
- Оценка предмета. Чтобы осуществить оценку, следует изучить пункты ФЗ №135 от 29.07.1998 года, причем делая это самым тщательным и внимательным образом. Опять же, учтите, если в договоре условия о стоимости продаваемой недвижимости отсутствуют, то договор считается незаключенным – ст.555 ГК РФ;
- Существо договора. Сюда относятся условия, при которых и будет передаваться имущество, с этим пунктом следует ознакомиться обеим сторонам – ст.556 ГК РФ;
- Учитывается размер, а также сроки исполнения обязательств. Важно понимать, что это серьезный и ответственный процесс, поэтому можно заметить, что в договоре указана, как сумма, так и сроки исполнения, о которых вам должно быть известно. Более того, ипотечный договор включает и условие об обращении взыскания на имущество, что опять же, следует учитывать.

Следует учесть, что подобный договор заключается строго в письменной форме, он считается действительным лишь после государственной регистрации. Важно! Если те или иные правила соблюдены не будут, то договор не считается действительным, его принято считать ничтожным. Его принято считать заключенным с того момента, как пройдена такая процедура, как государственная регистрация – п 2 ст.10 Закона «Об ипотеке».

Помимо всего сказанного важно учесть, что к такому договору принято применять и правила ст.488 ГК РФ, которые и предусмотрены для оплаты тех товаров, которые были куплены в кредит.

Так что, если будут нарушены те или иные обязательства, то

происходит выплата процентов покупателем.

Вот почему каждый пункт договора должен строго соблюдаться, если конечно, не хочется оказаться в непростой, неприятной ситуации, разбираться с теми или иными проблемами в судебном порядке. Если со стороны покупателя будут различные нарушения, например, это касается сроков оплаты обязательств, то продавец может потребовать погашения полной суммы, причем незамедлительно.

Внимательно изучая п.1 ст.77 Закона «Об ипотеке», можно прийти к выводу, что та недвижимость, в данном случае, пойдет речь о квартире, приобретенной полностью или частично, используя кредитные средства банка, находится в залоге с момента государственной регистрации.

Это и следует учесть заранее, чтобы избежать совершения тех распространенных ошибок, с которыми постоянно сталкиваются заемщики.

Что касается п.1 ст. 78 Закона «Об ипотеке», обращение залогодержателем взыскания на квартиру, ее реализация, как правило, и является основанием, которое позволяет прекратить права пользования ими, как залогодателя, так и любых других лиц, которые станут проживать в квартире, при условии, что недвижимость была заложена по договору об ипотеке.

Если внимательно рассматривать сделки подобного вида, то это целые цепочки, соответственно если происходит разрыв одного из звеньев, то это может привести к разрыву других, поэтому не забывайте об этом.

Именно поэтому в договоре следует изучить следующие моменты:

- Порядок расчетов. Как правило, это важнейший пункт, где указывается точная сумма, на каком этапе состоится расчет между сторонами, и т.д. Банковские учреждения, как правило, готовы предложить множество различных ипотечных программ, которыми можно воспользоваться;

Если внимательно изучить их, то можно понять, по одним из них выдача денег осуществляется строго в день, когда будет подписан договор, в то время, как по другим, только, лишь тогда, когда будет предоставлен договор, который прошел регистрацию из Росреестра.

Нельзя забывать о расчетах через банковские ячейки, например, которые являются безопасными и проверенными.

- Дополнительные расходы. Многие кредитные учреждения предлагают комиссию не только за снятие, но и перевод денежных средств, поэтому этот вопрос следует оговорить заранее, также учесть и порядок расчетов;
- Сроки передачи недвижимости. Как правило, продавцу потребуется несколько дней, чтобы можно было освободить продаваемую недвижимость, будь это квартира, или дом. Чтобы процесс переезда не затягивался на долгое время, стоит сразу обсудить дату, когда и будет передана недвижимость, указывая ее в документе.

Чтобы все было сделано грамотно и правильно, договор был оформлен без различных проволочек и ошибок, следует обязательно обратиться к юристам, которые помогут избежать многих проблем.