

Договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа



Приобретение квартиры – важнейший шаг для любой российской семьи. Но часто, особенно у молодых семей, не хватает собственных денежных средств, для того, чтобы оплатить за квартиру полную ее стоимость единовременно.

Как поступить в этом случае? Как известно, в последние годы, россияне в основном берут ипотечные кредиты для приобретения жилья. Но для определенной категории покупателей, более приемлемым вариант, когда жилая недвижимость на первичном рынке приобретается у застройщиков по договорам, что предусматривают рассрочку оплаты. Законодатель не препятствует заключению таких же сделок и на вторичном рынке.

Типовой договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа

В принципе, у каждой солидной организации-застройщика, имеются собственные разработанные типовые договоры на продажу квартир в строящемся доме, предусматривающие оплату по сделке с рассрочкой платежа. Обычно этот документ предусматривает возможность рассрочки по оплате сроком на шесть месяцев.

Застройщик не будет интересоваться, откуда вы достанете деньги на оплату очередного платежа по договору, есть ли у вас высокооплачиваемая работа, будете ли вы брать потребительский кредит в банковской структуре на выплату очередного платежа. Застройщика вполне устроит подписанный с вами договор и ваш паспорт.

Вступая в отношения с застройщиком, будущий обладатель квартиры, заключает договор долевого участия в строительстве,

что предусмотрено Законом № 214-ФЗ.

Такой договор заключается на стадии строительства дома и может содержать в себе пункт о рассрочке платежа до момента сдачи дома в эксплуатацию или на иных условиях.

Но этот договор, хотя и выгоден покупателю, так как дает возможность уплачивать стоимость жилья в рассрочку, как таковой договором купли-продажи не является, хотя и регистрируется застройщиком в Росреестре. Иное дело, если застройщик продает уже готовое жилье в новостройке, которое принято в эксплуатацию. В этом случае, заключается полноценный договор отчуждения готового жилья.

Содержание договора по отчуждению квартиры с рассрочкой платежа практически ничем не отличается от обычного договора. Конечно, в нем содержатся в качестве одного из существенных условий порядок, сроки, график платежей, который может быть включен как в сам договор, так и оформлен в качестве приложения к нему.

А в остальном текст договора должен отвечать основным требованиям, предусмотренным нормами гражданского законодательства. В качестве обязательных существенных условий, в нем должно быть заложена информация о предмете договора и его цене, в соответствии со 554-555 ст. ГК РФ.

Кроме того, договор должен содержать сведения:

- о месте и дате заключения договора;
- о сторонах сделки;
- об ответственности сторон в случае неисполнения обязательств;
- о реквизитах сторон.

Необходимо отметить, что законодатель в 556 ст. ГК РФ, предусматривает, что факт передачи жилья, происходит по соответствующему передаточному акту, который подписывают стороны сделки. На практике, в последние годы такой акт

фактически не подписывается, а для оформления факта передачи, такой пункт просто вносится в условия договора и скрепляется подписями сторон.

Ответственность сторон по договору

Для рассматриваемого вида договора, одним из главных условий, является ответственность покупателя за просрочку очередного платежа или уклонения от платежей по установленному графику. В этом случае, необходимо воспользоваться положениями 488 ст. ГК РФ, что предусматривает варианты такой ответственности.

Например, если в условиях договора по тем или иным причинам не оговорена дата внесения очередного платежа, то сторонам сделки следует исходить из положений 314 ст. ГК РФ, что требует от покупателя исполнения обязательства в этом случае в течение 7 дней со дня, когда такие требования выдвинул продавец.

Если покупатель не выполняет обязательства по оплате в установленный сделкой срок, на сумму просрочки взыскиваются проценты согласно 395 ст. ГК. Проценты должны начисляться за период с того дня, когда он должен был быть произведен, до дня, когда он был произведен фактически. В условиях договора стороны могут предусмотреть и уплату процентов, исходя из стоимости объекта недвижимости.

Пункт 2 489 ст. ГК РФ предусматривает возможность и право продавца требовать возврата ему проданную в рассрочку жилую недвижимость от покупателя в случае, если покупатель не производит очередной платеж и отказаться от исполнения им договора.

Вместе с тем, если общая сумма уплаченных покупателем платежей превышает половину стоимости объекта недвижимости, то такое право у продавца отпадает. При таких условиях, что зафиксировал законодатель, обе стороны оказываются в сложной ситуации. Продавец не может вернуть переданное ему имущество по сделке, которую покупатель не исполняет по тем или иным обстоятельствам, но и сам покупатель не может

распорядится этим объектом, так как он находится под залогом.

Как выйти из такого обстоятельства? Представляется, что продавцу придется вести судебную тяжбу с таким покупателем и требовать возврата оставшейся суммы с наложением ареста на имущество покупателя. Представляется, что этот путь не самый быстрый и удобный, но по иному его не разрешить.

Главной особенностью договора с рассрочкой платежа является включение в его условия пункта, который определяет, что квартира продается в кредит с оплатой объекта недвижимости в рассрочку.

Этот пункт договора базируется на нормах, что содержатся в 488 ст. пункт 5 и 489 ст. ГК РФ. Из положений указанных норм следует, что квартира будет находиться у ее продавца в залоге и должно послужить обеспечением исполнения покупателем взятых им на себя обязательств по оплате стоимости жилого помещения.

Покупатель, хотя и будет являться собственником объекта недвижимости после регистрации перехода прав в Росреестре, однако, он будет полностью ограничен в праве любого отчуждения жилья.

И только после выполнения обязательств по выплате всех предусмотренных договором и графиком платежей, продавец своим заявлением в отделение Росреестр, информирует о прекращении залога на жилье. С этого момента, покупатель становится полноправным собственником.