

Договор купли-продажи квартиры с задатком



Задаток – это прекрасный инструмент, который обеспечивает исполнение планируемых договоров купли-продажи. Очень полезен он будет и при заключении договоров относительно перехода прав на недвижимые объекты.

Как удостовериться, что продавец на самом деле сдержит устные обещания и заключит договор? Нужно предварительно заключить соглашение о задатке.

Образец типового договора купли-продажи квартиры с задатком

Переход права на объект недвижимости возможен только по письменному договору, который затем необходимо будет подать в Росреестр для регистрации нового собственника.

Предварительно, в целях подтверждения решимости заключить договор, будущие продавец и покупатель могут также составить соглашение о задатке.

Согласно нормам ст.380 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ»), задаток представляет собой денежный платеж в счет исполнения будущего обязательства и выступает в качестве обеспечительной меры.

Если задаток будет уплачен, но основной договор по тем или иным причинам заключен не будет, задаток будет играть двоякую роль:

- если сделка по купле-продаже квартиры срывается по вине покупателя, задаток оставляет у себя продавец;
- если же инициатор отмены всех ранее обозначенных

договоренностей – продавец, то он обязан вернуть покупателю двойной размер уплаченной суммы в качестве компенсации причиненных неудобств.

Очень хорошая и действенная мера, которая направлена на то, чтобы стороны придерживались своих предварительных договоренностей.

Соглашение о задатке заключается исключительно в письменной форме.

Данное соглашение является предшествующим основной сделке.

Сам договор купли-продажи в свою очередь, должен содержать следующие обязательные условия:

- Сведения о сторонах сделки. Нужно указать полное ФИО продавца и покупателя, данные паспорта, информацию о месте и дате рождения, сведения о месте регистрации сторон (согласно паспорту).
- Предмет сделки. Максимально подробно описывается сам объект сделки (квартира), а также волеизъявление сторон относительно ее судьбы – одна сторона обязуется ее передать, а другая – уплатить сумму и принять объект по акту.

Нужно прописывать, в каком многоквартирном доме находится квартира, адрес этого дома, этаж и номер квартиры. Также потребуется прописать ее полную площадь и кадастровый номер. Прежде, чем производить сделки по отчуждению квартиры в обязательном порядке должна состоять на кадастровом учете (покупатель должен убедиться в этом).

Также нужно прописывать, кто на момент совершения сделки зарегистрирован в данной квартире.

- Сумма сделки. Здесь необходимо указывать полную сумму сделки, а также делать указание, что за предмет сделки уже был внесен задаток, с указанием его размера и

- соглашения, по которому он был оплачен.
- Указание даты передачи квартиры по акту.
 - Права и обязанности сторон. Здесь можно указать любой перечень сведений, которые будут необходимы сторонам. К примеру, можно предусмотреть, что продавец имеет право проживать в квартире вместе с членами своей семьи после регистрации перехода права покупателю до определенной календарной даты, с обязанностью оплачивать все коммунальные расходы. Также нужно указать, до какой даты продавец и его домочадцы обязаны выписаться из квартиры.
 - Обстоятельства непреодолимой силы (если необходимо).
 - Иные условия. Можно прописывать, в частности, дату, когда стороны договариваются посетить Росреестр (или МФЦ) для подачи заявления на регистрацию перехода права.
 - Подписи сторон с расшифровкой, можно также указать дату подписания документа.

Дополнительно можно предусмотреть в договоре два Приложения:

- с описью имущества, которое передается вместе с квартирой (например, мебель);
- образец акта, по которому будут производиться передача от одной стороны к другой.

Договор купли продажи квартиры в собственность с задатком

Важно отличать задаток от авансового платежа, который также вносится в счет покупки, однако в случае отмены сделки возвращается в полном размере оплаты, а не в двойном размере, как задаток.

Задаток требует заключения отдельного соглашения сторон, в то время как условие об авансе можно прописать в самом договоре.

В случае если стороны надеялись на заключение договора именно с этим предметом, без наличия задатка никакой компенсации стороны не получают.

Для того, чтобы предусмотреть данную обеспечительную меру,

нужно составить предварительное соглашения в письменной форме и прописать условия, в каком размере вносится задаток и в счет обеспечения какого обязательства. Чтобы не было кривотолков, в соглашении необходимо подробным образом прописать предмет и объект предполагаемой сделки, которую и призван обеспечить задаток.

Вместо соглашения о задатке можно заключить также предварительный договор.

Согласно ст.429 ГК РФ подобный договор должен заключаться в той же форме, что и основной. Это соглашение о намерениях заключить в будущем договор с заранее оговоренным предметом.

В предварительный договор можно внести также договоренность о выплате задатка.

Для применения положения о возврате задатка покупателю или оставлении ее у продавца, не имеет никакого значения, в каком именно документе предусмотрен задаток – в соглашении или в предварительном договоре.

Каким образом определять задаток – твердой суммой или процентом от сделки, определяется самими сторонами.

Итак, стороны имеют право предусмотреть положения о задатке двумя способами:

- соглашением о задатке;
- предварительным договором, в котором ко всему прочему можно предусмотреть и дополнительные условия относительно предполагаемой сделки.

Оба документа должны быть составлены в письменной форме. Нотариального удостоверения эти сделки не требуют, однако для повышения надежности, стороны имеют право обратиться к нотариусу за составлением документа в нотариальной форме.