

Как правильно оформить договор аванса при покупке квартиры?



Договор аванса является обязательным документом при покупке/продаже квартиры.

Соглашения о передаче прав на жилой недвижимый объект, как правило, совершаются ежедневно. Участвуют в таких сделках не только покупатель и продавец, но еще возможно риелторы или различные агентства недвижимости. В случае участия специалистов, стороны себя чувствуют более комфортно и уверенно, поскольку человек, обладающий специальными знаниями, контролирует ход процесса.

Однако не всегда стороны прибегают к помощи профессионалов. В связи с этим им необходимо иметь некоторые знания, которые помогут правильно оформить соглашение и обезопасить себя от возможных рисков.

Поскольку не всегда покупатель имеет всю сумму для оплаты квартиры, многие продавцы готовы взять аванс, а потом остальную часть стоимости. В этом случае, каждая из сторон соглашения должна знать о процедуре заключения соглашения об авансе при приобретении квартиры.

Образец типового договора аванса при покупке квартиры

Соглашение о внесении авансового платежа должен иметь письменную форму. Перед тем как его подписывать стороны должны согласовать следующие положения:

- Размер авансового платежа. В связи с тем, что аванс представляет собой часть общей суммы, которая должна быть внесена, он должен быть рассчитан исходя из общей стоимости квартиры. На практике стороны изначально согласовывают размер общей стоимости объекта недвижимости. Только после того, как это положение согласовано стороны могут согласовывать размер аванса. Он может быть установлен, как в процентном соотношении к общей сумме, так и в твердой сумме;
- Процедура внесения авансовых платежей. Стороны должны определить, каким образом средства будут вноситься (наличный, безналичный), период времени в который денежные средства должны быть внесены; о процедуре написания расписки продавцом после получения денежных средств. Все указанные положения должны быть, как можно подробнее указаны в тексте соглашения. Такая необходимость вызвана возможной последующей защитой этим документом своих интересов в судебной инстанции;
- Объект соглашения купли-продажи. Жилой недвижимый объект в соглашении должен быть описан как можно подробнее. Стороны должны указать его месторасположения, если это квартира, то указывается её номер. Необходимо указывать его технические характеристики, площадь. В случае, когда продавец состоит в официально зарегистрированном браке, им должно быть представлено согласие супруга на совершение сделки. В тексте должны быть указаны все особенности передаваемого жилого объекта (наличие прописанных лиц или каких – либо обременений);
- Ответственность сторон в случае нарушения положений соглашения. Стороны должны согласовать меры ответственности в случае, когда кем – то из них будут нарушены положения действующего соглашения, а также указать способы судебной защиты, нарушенных прав.

Если в сделке принимает участие риелтор, то он предлагает составить план внесения денежных средств, который будет являться приложением к договору о купле-продаже недвижимого

объекта.

В тексте соглашения должна быть указана дата составления и подписания соглашения о купле – продаже квартиры. В обязательном порядке отражаются персональные и паспортные данные сторон сделки. В конце документа, стороны ставят свои подписи. С этого момента бланк получает свою юридическую силу.



[Скачать образец договора аванса при покупке квартиры.](#)

[Скачать бланк договора аванса при покупке квартиры.](#)

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

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

[Скачать образец договора купли-продажи квартиры по доверенности от продавца.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи квартиры по доверенности от продавца.](#)

Как ранее было уже сказано, документ должен иметь письменный вид. Устные договоренности не будут иметь юридической силы.

Перед тем как его подписывать необходимо, согласовать, или достигнуть взаимных договоренностей по следующим условиям:

- Размер перечисляемого аванса;
- Процедура перечисления денежных средств, а также их форма;
- Меры ответственности, применяемые к стороне в случае нарушения принятых положений.

При решении вопроса о размере аванса, стороны рассчитывают его исходя из конечно стоимости квартиры.

При определении порядка внесения денежных средств, стороны должны определить:

1. Форму внесения средств (банковский счет, карта или наличная форма);
2. Период времени в течение, которого должны быть внесены средства;
3. Процедура составления расписки, после получения денежных средств.

О квартире, как ранее уже было сказано должны быть указаны сведения:

1. Месторасположения, её состояние, площадь, технические характеристики;
2. Сведения о наличии прописанных в квартире лиц;
3. О наличии наложенных на квартиру обременений.

Рекомендуем указать обстоятельства, при которых стороны имеют право отказаться от исполнения соглашения или обратиться в судебную инстанцию для защиты своих нарушенных прав.

Для того чтобы соглашение было верным и не являлось причиной признания сделки впоследствии недействительной, его составление рекомендуем поручить специалисту, обладающему достаточными знаниями в этой сфере.

Если такой возможности нет, то прежде чем его подписывать необходимо, обратиться в сеть Интернет для ознакомления со стандартными образцами подобных документов.

Закон не определяет не максимальную, ни минимальную сумму авансового платежа, взимаемого с покупателя объекта недвижимости. Размер аванса устанавливается продавцом самостоятельно.

Как правило, сумма аванса должна быть соразмерной стоимости всей квартир. Она может быть установлена как в твердой денежной сумме, так и в процентом соотношении к общей

стоимости квартиры.

Продавец должен понимать, что сумма должна быть такой, с которой покупателю по силу расстаться, поскольку в случае приобретения жилья в рассрочку, очевидно, что у покупателя отсутствуют большие суммы денежных средств. С другой стороны, продавец должен себя обезопасить от недобросовестного покупателя, поскольку в настоящее время на рынке недвижимости можно встретить различного рода аферы.

Конечно, когда продавец рассчитывает приобрести на вырученные деньги от продажи квартиры, новый жилой объект он заинтересован в быстром получении всей суммы. В связи с этим основная задача в случае допустимости условия внесения авансовых платежей это согласование с покупателем всех условий.

Специалисты рекомендуют не устанавливать большой размер авансового платежа, поскольку продавец и так получит всю сумму средств, установленных за продажу квартиру, просто не сразу.

Такие рекомендации обосновываются тем, что запросить большую сумму аванса, продавец может напугать потенциального покупателя, вследствие чего последний откажется от участия в сделке.