

Как расторгнуть предварительный договор купли-продажи квартиры?



При покупке недвижимости покупатель и продавец часто заключают предварительный договор купли-продажи. Он необходим, чтобы обеспечить безопасность сделки, а также подтвердить намерения сторон. Но бывают ситуации, когда такой договор приходится расторгать. Давайте рассмотрим, каким образом это можно сделать, а также узнаем, что следует знать, занимаясь данной процедурой.

Как можно расторгнуть предварительный договор купли-продажи квартиры?

Прежде всего, следует сказать, что легче всего расторгнуть предварительный договор в том случае, если обе стороны не хотят продолжать сотрудничество и согласны на расторжение. В таком случае все пройдет гладко и без каких-либо последствий.

Рассмотрим поэтапно, как должны действовать участники предварительно договора, если они решили его расторгнуть:

- Изначально нужно внимательно прочитать составленный ранее договор и выяснить, описаны ли в нем условия расторжения договора. Часто в предварительном договоре стороны оговаривают условия расторжения и ответственность сторон при расторжении. Если такой пункт есть, то он будет являться инструкцией для сторон. Если его нет, то необходимо самостоятельно оговорить условия расторжения, либо обратиться к нотариусу, который

поможет правильно провести данную процедуру и расскажет, как это правильно сделать;

- Следует посмотреть на правильность составления договора. Даже в предварительном договоре есть обязательные условия, и если они не прописаны, договор можно попросту аннулировать. Внимание стоит обратить и на даты, если время действия договора уже прошло, его попросту можно считать недействительным. В случае если подобное найдено, договор просто признается недействительным, а значит, стороны не должны выполнять свои обязательства, в соответствии с действующим законодательством. К примеру, если в договоре есть ошибки в именах сторон, или в описании объекта, то договор не будет считаться действительным. Если же он составлен правильно, то следует проводить полноценную процедуру расторжения;
- Когда решение о расторжении договора принимается одной стороной, то обязательно следует оповестить об этом контрагента. Если он соглашается расторгнуть договор, то ничего сложного не будет. Если же второй участник отказывается от расторжения, то такие вопросы обязательно решаются в судебном порядке. При этом чаще всего убытки понесет желающий расторгнуть договор;
- Часто бывает так, что договор аннулируется из-за срока давности. Срок давности предварительного договора – 1 год. Если по истечению этого времени основной договор купли-продажи не был составлен, то про предварительный тоже можно забыть. Но при этом, если покупатель оставлял залог, то продавец не обязан возвращать его, а может сделать это только по своему желанию.

К сожалению, большинство граждан не считают предварительный договор купли-продажи на квартиру чем-то серьезным. Но следует понимать, что этот документ имеет полную юридическую силу. Также часто он подкрепляется задатком, который платит покупатель.

Также в договоре описываются все условия будущей сделки,

относительно условий передачи денег, имущества, обязательств сторон и суммы сделки. В основном договоре все это может немного поменяться, но все равно предварительный договор является основанием для составления основного, а значит, участники должны составлять основной договор купли-продажи опираясь именно на этот документ.

Разрыв предварительного договора тоже не является простой процедурой. Для этого необходимо составить документ в письменной форме, где описываются условия расторжения. Продавец и покупатель должны поставить подписи под текстом договора, чтобы подтвердить свое согласие с описанным выше. Только в таком случае эта бумага будет иметь юридическую силу.

Рассмотрим перечень оснований, которые могут послужить причиной расторжения предварительного договора:

- Если покупатель не может собрать необходимую денежную сумму для покупки квартиры. В таком случае договор автоматически аннулируется через год после заключения. Отменить договоренность можно и раньше, если покупатель об этом заявит;
- В случае если покупатель не смог собрать в срок необходимую сумму, но все еще намерен приобрести квартиру, он может обратиться к продавцу, с просьбой продлить срок. Для этого покупатель должен в письменной форме написать соответствующее заявление продавцу. Если последний согласен, то договор продолжает свое действие на договоренный срок;
- Если продавцу необходимо срочно продать квартиру, а покупатель не может её выкупить сразу, продавец может расторгнуть договор в одностороннем порядке. Но при этом ему придется выплатить двойную сумму задатка, как компенсацию;
- Если после подписания договора на объекте были обнаружены какие-либо недостатки или он был изменен, то покупатель может отказаться от приобретения. К примеру, если продавец решил поменять планировку, а в договоре

этого не описал, то покупатель может без последствий отказаться от своих обязательств. Происходит это потому, что по факту в предмете договора был описан другой объект. То же самое и касаясь недостатков квартиры, о которых не указал продавец. Но нужно понимать, что это должны быть серьезные недостатки, которые специально были скрыты.

В случае разрыва предварительного договора следует обратить внимание на такие нюансы:

- Письменное заявление о продлении срока действия предварительного договора. Если покупатель хочет продлить срок действия, то следует отправить продавцу заказное письмо, где будет описана просьба, а также будут описаны приложенные документы. Заказное письмо нужно, чтобы подтвердить факт получения. При этом продавец не обязан соглашаться на условия, и делает все по своему усмотрению;
- Часто при расторжении договора через суд, принимается решение просто о возврате задатка. На это продавцу дается определенное время. Если он не вернул деньги, то можно подавать на него иск в суд. Но даже в случае, если задаток составлял большую часть стоимости квартиры, покупатель не может претендовать на часть недвижимости, как будто он уже её приобрел;
- Покупатель может попросить вернуть аванс или задаток, но для этого необходима веская причина. Такой может быть нахождение недостатков на объекте или другие веские обстоятельства.