

# **Образец предварительного договора купли-продажи квартиры – UrOroga.ru – Быстрая юридическая помощь!**



Внимательно изучив законодательство РФ, можно понять, что каждый гражданин имеет возможность приобрести в личную собственность квартиру. Но чтобы реализовать эту задумку, потребуются оформление всех необходимых документов, причем желательно, чтобы этим вопросом занимались опытные юристы, позволяющие избежать совершения различных ошибок.

Более того, учтите, что лишь специальный договор купли-продажи – и станет выступать правоустанавливающим, но в некоторых случаях можно составить предварительный договор купли-продажи.

## **Типовой образец предварительного договора купли-продажи квартиры**

Если внимательно и детально рассмотреть такой договор, то можно прийти к выводу, что это документ, состоящий из шапки и девятнадцати важных пунктов, с которыми стороны должны ознакомиться самым тщательным образом, чтобы избежать проблем в будущем.

Нельзя не отметить, шапка предварительного договора включает информацию о месте, времени заключения договора, здесь указываются контактные, паспортные данные обеих сторон. Как правило, предварительный договор и выступает в роли гарантии, что стороны обезопасили себя от тех или иных проблем с которыми приходится часто сталкиваться.

***В документе должны быть указаны такие важные данные как:***

- обязательства с каждой стороны выполнять все те условия, которые оговорены в договоре, делая это в полном размере;
- учитывается стоимость продаваемой недвижимости, опять же, в полном размере;
- сроки реализации оплаты по договору.

Когда документ будет содержать такую важную информацию, плюс гарантии и риски, форс-мажорные ситуации, то его можно считать грамотно оформленным. Помимо сказанного, в предварительном договоре должно быть и то, что объект договора на момент подписания не являлся проданным, более того, естественно он не должен находиться под арестом или же в споре.

Изучив внимательно ст. 549 ГК РФ, можно понять, что продавец в обязательном порядке обязуется передать недвижимость в собственность покупателю, сюда можно отнести, как различные здания, так и земельные участки, и т.д.

***В предварительном договоре купли-продажи должны быть внесены следующие пункты:***

- Предварительный договор составляется в письменной форме и одним документом, который подписывается сторонами – ст. 550 ГК РФ. Если те или иные условия договора не будут соблюдены, то он не является действительным;
- Как правило, предмет подобного договора четко идентифицирован, поэтому в нем указаны все необходимые данные, которые и позволят установить квартиру подлежащую передаче покупателю, сюда относятся данные определяющие ее расположение;
- Цена. Если в договоре не будет пункта, в котором указана цена за недвижимость, то опять же, договор не является заключенным. Это важный пункт, который должен строго соблюдаться и выполняться, если не указать цену, то продавец может не отказаться от сделки, а потребовать

сумму в несколько раз превышающую той суммы, которая была оговорена ранее;

- Сведения о приобретении квартиры с рассрочкой платежа;
- Если происходит уклонение от подписания документа, как покупателем, так и продавцом на тех условиях, которые были предусмотрены договором, то это значит отказ от обязательств;
- Учитывается порядок, сроки, размер оплаты, дата подписания документа;
- Договор включает в себя тех лиц, которые проживают в квартире, сохраняя право на ее использование, что является обязательным условием, ст.558 ГК РФ;
- Учитываются и условия регистрации квартиры в соответствующих органах – ст. 551 ГК РФ;
- Права и обязанности сторон.

Случается такое, что покупатель (приобретавший квартиру с рассрочкой платежа) по тем или иным причинам не желает выплачивать очередной платеж, который и был предусмотрен договором, тогда продавец может потребовать возврат проданной квартиры. Но сделать это возможно лишь в том случае, если общая сумма за нее не станет составлять половины от ее общей стоимости – ст. 489 ГК РФ.

Если вас интересуют случаи, когда предварительный договор данного вида может быть заключен с рассрочкой платежа, то изучая внимательно общее правило, можно прийти к выводу, что договор предусматривает, то что действительно одна из сторон передает противной стороне, то или иное имущество. Под возмездностью принято понимать то, что продавец в итоге получает определенную сумму денег.

**Приобретая квартиру, денежные средства передаются продавцу до момента, когда будет подписан договор, но нередко возникают и иные ситуации с которыми следует ознакомиться.**

Например, если на данный момент у покупателя нет той суммы денег, которой бы хватило на покупку нового имущества, то

выход из ситуации есть. Ведь всегда можно воспользоваться услугами кредитной организации, взяв денежные средства по ипотечному кредиту.

В результате чего возникает такая ситуация? Естественно, все желают избежать мошенничества и сделать это вполне возможно, если подходить к подобным вопросам ответственно. Как правило, современные банковские организации перечисляют денежные средства по подобным сделкам, это происходит в тот момент, когда собственник вступает в права.

Это является логичным и правильным условием, так как эти денежные средства принято считать целевыми. Все что остается продавцу, так это немного подождать, чтобы можно было получить денежную сумму в полном объеме.

Часто многие люди считают такую ситуацию слишком рискованной, и не желают ввязываться в это, но учтите, если проконсультироваться по данному вопросу с опытными юристами, то можно избежать совершения различных ошибок и неприятных ситуаций.

Нужно понимать, что в связи с широким распространением ипотечного кредитования, его спросом и популярностью, как правило сделки подобного рода стали обыденными. Это значит, что в случае необходимости всегда можно ими воспользоваться точно зная, что никто не пожелает вас обмануть.

Конечно, чтобы все было именно так, нужно следовать перечисленным рекомендациям и нехитрым советам. Договор должен оформляться тщательным и правильным образом, все его пункты должны быть рассмотрены сторонами.