

# Предварительный договор купли-продажи доли квартиры



Каждая из сторон, участвующих в операции по реализации жилой недвижимости хочет получить определенные гарантии того, что покупка-продажа произойдет.

В ходе проведения сделок с недвижимостью был изобретен по-настоящему действенный и надежный метод выполнения данного пожелания – оформление и подписание предварительного договора.

В нем указывают все моменты, касающиеся предстоящей сделки. К составлению этого договора следует подходить также ответственно, как и к оформлению основного договора.

## Типовой образец предварительного договора купли-продажи доли квартиры

***Приблизительный формат предварительного договора купли-продажи доли квартиры содержит нижеследующие пункты:***

- вводная часть. Записываются полностью фамилии, имена и отчества участников сделки, как они будут обозначаться дальше в тексте договора, и личные данные;
- предмет. В его качестве выступает замысел участвующих в сделке осуществить в последующем операцию по покупке-продаже жилой недвижимости (доли/долей квартиры), почтовый адрес ее можно записывать кратко, с указанием на последующий раздел.

### **Содержание**

Предварительный договор имеет все требуемые сведения об жилом

объекте, относительно которого осуществляется операция покупки-продажи, участниках сделки и цене реализации.

**Кроме того, в документе указывается метод проведения расчета и иные моменты:**

- срок представления денег для уплаты;
- юридические данные доверенности (если жилье реализуется на основании этого документа);
- время и место составления, подписи. В случае использования задатка, указывается его сумма.

**Обязательные пункты**

**Пункты, которые непременно включаются в предварительный договор:**

- сроки и регламент составления основного договора о приобретении квартиры;
- вариант проведения взаиморасчета;
- размер задатка, в случае применения такового;
- юридические данные доверенности в случае подписания договора доверенной особой.

Перечисленные пункты обладают силой если есть весомые условия, указанные выше. В случае не включения хотя бы одного из обязательных пунктов, договор не будет признан действительным.

**Для безошибочного составления предварительного договора купли-продажи недвижимости следует использовать образец договора.**

Объектом реализации являются доли в праве владения на недвижимость, обособленные в натуре либо наличествующие лишь «на бумаге» (1/2, 3/4 и т.д.), без обозначения границ.

В свою очередь владелец, которому принадлежит вся жилая площадь, может реализовать ее долями нескольким покупателям. Предмет описывают максимально детально и полно, несоответствия в описании непозволительны.

Уточните адрес, площадь, размещение комнат, этаж, характеристики дома (экспликация БТИ), кадастровый номер. Есть возможность записать в договоре посылание на кадастровый паспорт объекта и оформить его как дополнение. Необходимо отличать часть в праве владения и комнату в «коммуналке».

**ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ:** для распознавания предмета и обоснования полномочий продающего следует непременно получить сведения ЕГРН в Росреестре. Жилая недвижимость должна быть на кадастровом учете, и иметь персональный номер. В случае, когда передаваемые части сформированы, нужно детально разобраться в истории их возникновения (спорное деление, образовавшийся либо фиксированный порядок использования, унаследование и т.д.).

Стоимость каждой доли (ст. 555 ГК РФ). Участвующие в операции покупки-продажи недвижимости обязуются провести ее по ранее оговоренной цене. Главная опасность – стремительное изменение цены квадратного метра жилой недвижимости. Список граждан, у которых сохранится право на жилье (ст. 558 ГК РФ).

При перемене владельца возможна ситуация, когда в жилье остается родня прежнего собственника либо, и он сам. Если возникнет какой-либо конфликт в будущем, то тогда анализируются обстоятельства передачи жилья: запишите в договоре детально полномочия оставшихся жильцов, порядок оплаты коммунальных услуг, промежуток времени и основание для проживания.

В случае полного освобождения квартиры, рекомендуется определить конкретный срок и требование снять с регистрационного учета всех зарегистрированных там граждан. В идеале следует потребовать от продающего архивную выписку из домовой книги, где указываются все когда-либо зарегистрированные граждане и основания их выбытия.

Покупающий жилье, заключив предварительный договор, может его аннулировать, в случае, когда нашелся лучший вариант. Но необходимо не забывать, что задаток, внесенный при заключении

предварительного договора останется продавцу квартиры.

Следовательно, продавцу будут возмещены вероятные издержки за время бронирования жилья за покупателем. В ситуации, когда аннулирование договора происходит по инициативе продавца, то ему придется уплатить покупателю сумму равную двум задаткам. Если договор оформлялся без задатка, то штрафы отсутствуют.