

Предварительный договор купли продажи гаража



В случаях передачи прав на гараж, стороны независимо от своего статуса (физическое или юридическое лицо) имеют возможность заключить предварительный договор о купле-продаже указанного объекта.

Подписание такого документа допускается и в том случае, когда одна из сторон является муниципалитетом или субъектом РФ.

Законом установлены соответствующие этому договору существенные условия, которыми является цена и предмет сделки.

Поскольку не каждый имеет достаточный уровень специальных юридических знаний, то стороны должны ознакомиться с правилами составления подобных документов, для того, что бы в случае заключения договора не были нарушены законные права субъекта правоотношения.

Образец типового предварительного договора купли-продажи гаража

Предварительный договор, представляет собой документ, подписываемый сторонами до заключения основного соглашения.

Посредством заключения такого договора стороны могут максимально обезопасить себя от нарушения прав и исполнения возложенных обязанностей.

Еще одной причиной составления этого документа, является невозможность по какой-то объективной причине подписать основной договор здесь и сейчас. Это как правило, связано с отсутствием полной суммы стоимости продаваемого объекта, или невозможностью собрать продавцом полного перечня необходимых

для заключения соглашения документов.

Однако при заключении предварительного договора, стороны получают гарантии о том, что в будущем, когда причины отпадут, соглашение будет подписано.

Лист, содержащий условия будущего соглашения, должен иметь соответствующее наименование «Предварительный договор купли-продажи гаража».

Помимо этого должна быть указана дата составления документа, а также место его составления.

В случае, когда сторонами являются физические лица, они должны указать свои паспортные данные.

Если же одной из сторон является юридическое лицо, то документ должен содержать следующую информацию:

1. Полное наименование лица;
2. Место нахождения (указывается как юридический, так и фактический адрес);
3. Данные постановки на учет в налоговом органе.

Для заключения предварительного договора допускается участие представителя лица. В таком случае, необходимо представить доверенность, которая содержит полномочие на заключение договора и которая заверена в порядке, установленном законом нотариусом.

Для заключения предварительного договора о передаче прав на гараж, на основании норм гражданского законодательства, собственник должен представить следующие сведения:

1. Документ, содержащий сведения о правах на постройку;
2. Документ, являющийся основанием получения собственником своих прав.

В договоре должны быть указаны следующие существенные условия:

- Предмет соглашения. Сведения о нем должны быть указаны полностью;
- Стоимость постройки.

При описании гаражной постройки необходимо указать:

- Месторасположение гаража (указывается город, улица, номер гаражного кооператива, номер гаража);
- Его размер, а также материалы, из которых он возведен;
- Количество уровней постройки;
- Техническое состояние.

При внесении условий о стоимости, должны быть определены способы внесения средств, их размер, а также период времени, до истечения которого допускается внесение оплаты.

При наличии намерения заключить договор о передаче прав на недвижимый объект, могут возникнуть обстоятельства, в соответствии с которым в конкретный момент подписание документа невозможно.

Для этого случая, законодатель предусмотрел возможность для сторон заключить предварительное соглашение купли-продажи, который будет служить основанием заключения основного договора в дальнейшем.

Гаражом признается недвижимый объект, который предназначен для хранения, паркинга, технического обслуживания транспорта.

Составляться договор должен в письменном виде. Количество экземпляров должно соответствовать количеству участников правоотношения. Заверка данного документа законом не требуется.

Также закон установил правило в соответствии, с которым государственной регистрации данное соглашение не подлежит.

Условия

Предварительный договор является имеющим законную силу, только

в том случае, когда в нем будут указаны все существенные условия. К таким условиям закон относит:

1. Полное наименование сторон договора;
2. Информация о предмете договора, которая сможет конкретно выделить данный объект из таких же аналогичных. К такой информации относится указание адреса расположения, технические или иные характеристики гаража;
3. Цена гаража, являющегося предметом договора. Стоимость, указанная в предварительном документе будет соответствовать той, которая указывается в соглашении. Рекомендуем расшифровать стоимость прописью. Помните необходимо сделать указание на то, что указанная стоимость гаража в предварительном документе не может быть изменена при составлении соглашения сторонами;
4. Обязательство по внесению авансового платежа покупателем. Следует указать размер такого платежа, способ внесения, а также период внесения денежных средств. Не лишним будет указать, что с этим платежом будет после подписания основного документа о передаче прав;
5. Период времени в течение, которого сторонами должно быть осуществлено подписания основного документа. Когда субъекты правоотношения не указывают этот период, это значит что соглашение должно быть подписано не позднее одного года со дня заключения предварительного документа.

Когда все указанные требования учитываются сторонами, предварительный договор после его подписания считается заключенным. Каждый из участников правоотношения должен получить экземпляр соглашения, который должен храниться до дня подписания основного документа.