

Предварительный договор-купли продажи квартиры образец



Гражданским законодательством в случае оформления договора в соответствии, с которым переходят права собственности на недвижимый объект (например, купля-продажа квартиры) допускается составление предварительного договора.

Такая возможность обуславливается длительностью отношений, которые продолжаются до того момента, пока не будет найдена подходящая квартиры и стороны не придут к согласию по всем условиям сделки.

Заключение предварительного договора помогает максимально обезопасить стороны от возможных рисков, а также дают возможность сторонам в основном договоре предусмотреть все важные для них условия договора.

Типовой образец предварительного договора купли-продажи квартиры

Установленного законодателем типового бланка предварительного договора о передаче прав на квартиру в настоящий момент не существует. Связано это с тем, что каждая сделка имеет индивидуальные черты, которые в первую очередь обуславливаются характеристиками недвижимого объекта.

В соответствии со всеми обстоятельствами стороны могут в предварительном договоре указать все необходимые дополнительные условия. Закон обязывает стороны предусмотреть в законе и обязательные условия, только при наличии, которых договор считается имеющим юридическую силу.

Для того, что бы договором были учтены все условия, которые

важны для сторон, рекомендуется обратиться к человеку, обладающему специальными знаниями (нотариус, риелтор, агент, который осуществляет продажу недвижимых объектов).

Благодаря этим знаниям, разрабатываемый документ, будет составлен с учетом требований каждой стороны.

Регламентирование процедуры составления документа осуществляется с помощью ст. 429 ГК РФ.

Форма и условия

Для предварительного договора предусмотрена письменная форма. Нотариального заверения она не требует. Процедура регистрации такого документа не предполагается.

В документе должны быть указаны все условия, которые будут перенесены в основной договор о переходе права. За этим исключением процедура составления предварительного договора схожа с процедурой составления основного договора.

В предварительном договоре должны быть предусмотрены следующие данные:

- Данные сторон указываются в соответствии с представленными документами (на основании паспорта или учредительных документов юридического лица);
- Должны быть указаны все субъекты, которые принимают участие в реализации сделки (далее изменению эти данные не подлежат). В случае продаже доли в квартире или в тех случаях, когда продавец состоит в браке, им должны быть представлены заверенные согласия остальных собственников на реализацию имущества, а также согласие супруга;
- Предмет договора. Должен быть указан максимально подробно (включая название города, улицы, дома, этажа квартиры);
- Квартира также должна быть описана, как можно точно. Указывается количество комнат, площадь и так далее;
- Когда предусмотрен авансовый платеж, должна быть указа

- его сумма, срок внесения, а также способ оплаты;
- Ответственность сторон, за нарушение установленных договором обязательств;
 - Период времени, в течение которого стороны должны составить и подписать основной договор;
 - Обязанности по регистрации процедуры отчуждения прав в отношении объекта;
 - Каким образом стороны будут распределять расходы, связанные с переходом прав собственности.

Расторжение предварительного договора о купле-продаже недвижимого объекта осуществляется в общем порядке, в случае нарушения требований договора.

В этом случае одна из сторон может потребовать возмещения понесенного ущерба. Если виноват продавец, то он должен вернуть полученные денежные средства, и если это предусмотрено договором, выплатит соответствующие неустойки. Если в добровольном порядке это требование не осуществляется, то покупатель имеет право обратиться в судебную инстанцию.

В компетенцию суда в данном случае будет входить вопрос о возмещении понесенного в результате нарушения условий договора ущерба. Обратите внимание на то, что суд не может принудить сторону к заключению договора.

В случае, когда нарушений условий не было, но сторона предпочла расторгнуть договор, необходимо уведомить об этом контрагента. Если в добровольном порядке расторжения не произошло, то сторона имеет возможность обратиться в судебный орган.