

Предварительный договор купли продажи квартиры с авансом



Сделки по приобретению объектов недвижимости, в частности, квартир, не терпят поспешности. Учитывая высокую стоимость жилья, покупатели сначала должны удостовериться, что приобретаемый объект им действительно подходит, устно договориться обо всем с продавцом.

Дабы намеченная сделка не сорвалась, стороны могут перед подписанием основного договора купли-продажи, подписать договор предварительный, в котором обозначить намерения заключить сделку.

Может возникнуть вполне резонный вопрос, а для чего вообще заниматься предварительным заключением договоров, если можно заключить сам договор купли-продажи?

Дело в том, что не всегда основной договор может быть заключен здесь и сейчас. Например, покупатель не имеет возможности оплатить всю сумму за квартиру сразу, но обязуется подкопить деньги в ближайшем будущем, или продавец пока не может продать квартиру, поскольку сам еще не приобрел жилплощадь.

Но если и покупатель и продавец настроены на совершение сделки в будущем, если их все устраивает, то чтобы сделка не сорвалась, и заключается предварительное соглашение.

В нем стороны могут предусмотреть условия о задатке или авансовом платеже.

Образец типового договора купли-

продажи квартиры с авансом

В соответствии со ст.249 ГК РФ, предварительное соглашение призвано подтвердить договоренности граждан о готовности заключить впоследствии полноценный договор по отчуждению недвижимости, по которому право собственности на квартиру перейдет от продавца к покупателю.

Согласно ст.429 ГК РФ договор предварительный должен заключаться в той же форме, что и основной.

В него должны включаться следующие сведения:

- Сведения о предполагаемых сторонах основного договора – продавце и покупателе, их идентификационные данные;
- *Предмет договора (переход права собственности от одной стороны к другой), с подробным описанием объекта:*
 1. многоквартирный дом, в котором располагается квартира, что планируется объектом сделки;
 2. адрес дома;
 3. этаж и номер квартиры;
 4. площадь;
 5. кадастровый номер.
- Цена, по которой планируется осуществить сделку, условие об авансовом платеже;
- Перечень прописанных в квартире лиц (с их паспортными данными);
- Права и обязанности сторон (здесь можно предусмотреть любые необходимые условия);
- Условия, при которых договор расторгается;
- Дата, до которой стороны планируют заключить главный договор;
- Подписи сторон, расшифровка, дата подписания.

К договору также можно оформить приложения, если квартира, к примеру, передается с мебелью, то в отдельном приложении целесообразно прописать перечень данного имущества.

Важно отметить, что авансовый платеж и задаток – это разные вещи. Если договор заключен не будет, то уплаченный в адрес продавца аванс должен быть возвращен покупателю.

При этом не будет иметь никакого значения, по чьей вине планируемая сделка не была заключена.

Если же стороны в предварительном соглашении договорятся именно о задатке, то, согласно ст.380 ГК РФ, будут применяться следующие условия:

- в том случае, если покупатель найдет вариант получше и откажется от совершения сделки, предусмотренной в предварительном соглашении, то внесенный им задаток остается у продавца;
- если же сам продавец стал виновником срыва сделки, то он обязан вернуть в двойном размере полученный задаток.

Задаток, в отличие от авансового платежа – более надежный способ обеспечения итогового исполнения достигнутых сторонами договоренностей.

Подобное соглашение должно быть заключено в обязательной письменной форме.

Удостоверения договора у нотариуса не требуется, однако стороны могут для собственной подстраховки обратиться в нотариальную контору и оформить соглашение.

Нотариальная форма сделки делает обязанность продавца возратить уплаченный авансовый платеж обратно покупателю безусловной обязанностью.

При заключении предварительного соглашения с условием внесения именно аванса, а не задатка, покупатель ничем не рискует – он в любом случае получит аванс обратно, даже если сам откажется от совершения сделки.

Правда, он не получит и никакой компенсации от продавца, если виновником незаключения сделки выступит он сам.

Важно помнить, что предварительный договор не нужно сдавать в Росреестр. В регистрирующий орган должен предоставляться только основной договор.

Соответственно, предварительный договор может заключаться в двух подлинных экземплярах – для каждой стороны, а основной договор должен быть подписан в трех – еще один экземпляр должен быть сдан в Росреестр.

В том случае, если покупатель решил приобрести какой-то определенный объект недвижимости, а продавец согласен его продать, то предварительный договор – это замечательный инструмент для закрепления договоренностей.

Какие преимущества сулит данная сделка? Можно отметить следующие:

1. Стороны могут зафиксировать цену, по которой осуществят сделку;
2. Покупатель может не переживать, что квартира будет продана другим людям, поскольку договоренности зафиксированы;
3. Предварительное соглашение дает возможность сторонам подготовиться к заключению основной сделки и провести все технические мероприятия.

Есть у предварительного соглашения и определенные недостатки:

1. Зафиксированная стоимость может не устроить продавца, если рыночные цены на жилье выросли;
2. Аванс остается у продавца, его еще необходимо будет возвращать, а это действие иногда приходится проводить через суд.