

Предварительный договор купли-продажи недвижимости



Предварительный договор купли-продажи недвижимости – представляет собой важнейшую сделку, которая и предполагает соблюдения важнейших деталей, аспектов и нюансов сторонами, которые направлены на то, чтобы все было сделано правильно и грамотно.

Типовой образец предварительного договора купли-продажи недвижимости

В самом начале стороны должны внимательно обсудить условия сделки, ведь так важно учесть все детали и нюансы, чтобы в дальнейшем избежать неприятностей. Изучив содержание договора, следует понять, какие именно условия установлены, чтобы был подписан основной договор.

7 важных сведений договора купли-продажи недвижимости:

1. Важно учесть пункт, в котором указывается где и когда был подписан договор;
2. Нельзя не добавить и данные паспортом, сведения о прописке сторон;
3. Площадь, адрес квартиры;
4. Необходимые документы на право владения данным имуществом;
5. Учитывается и стоимость недвижимости;
6. Размер предварительной оплаты;
7. Но и конечно, обязанности сторон.

Следует понимать, что договор всегда может быть дополнен и иными пунктами, так как здесь многое зависит от тех интересов, которые и станут предлагать стороны.

В таком договоре включены условия, касающиеся задатка, но вот вопрос, интересующих сторон постоянно, может ли задаток позволить обеспечить исполнение такого договора, остается дискуссионным, а что касается судебной практики по этому вопросу, то она и вовсе неоднозначна.

Внимательно изучая ст.429 ГК РФ, что несложно догадаться, суть предварительного договора лишь в том, чтобы стороны в будущем смогли заключить основной договор, но при этом никто не принуждает их делать этого, если возникнут какие-то спорные ситуации.

Что касается ст. 380 ГК РФ, то в качестве задатка выступает денежная сумма, которая и будет передана покупателем в счет платежа по договору. Учтите, что такой договор считается безвозмездным.

Если рассматривать суды общей юрисдикции, то они обычно придерживаются и вовсе иной линии, суть в том, что ГК РФ допускает обеспечение задатком такого вида договора, если стороны желают отклониться от подписания основного договора. Такой договор включает в себя условия о задатке, ведь это смешанный договор, соответственно к нему принято применять положения закона, которые касаются, как договоров, так и положения о задатке.

Конечно, разобраться в этом вопросе неопытному человеку не так уж и просто, поэтому в некоторых случаях, потребуется помощь профессиональных юристов, которые помогут решить возникшие проблемы.

Хочется добавить, заключение такого договора не является обязательным условием, соответственно всегда можно приобрести интересующую недвижимость и без него.

Вообще такой договор принято заключать с той целью, чтобы в будущем появилась возможность подписать основной договор, соблюдая все те условия, которые были согласованы, оговорены заранее, что немаловажно.

От начала переговоров и до того момента, когда будет заключен основной договор, проходит немало времени, так что, стороны успеют оговорить все те моменты, которые их больше всего интересуют. Но важно понимать, подобные оговорки и вовсе, ни к чему не привязывают, а значит, стороны могут решить, как заключать, так и не заключать договор.

Если стороны станут оформлять договоренности, делая это юридическим способом, то будет заключен предварительный договор, ведь от основного договора можно отказаться вовсе. Конечно, об этом мало кому известно, поэтому желательно ознакомиться с подобными деталями заранее.

Но случается такое, что свое мнение решила изменить только одна сторона, то вторая сторона сможет потребовать возмещения ущерба, так как основной договор не был заключен, как это предполагалось.

Но опять же, здесь все зависит от конкретной ситуации, учитываются важнейшие детали этого вопроса.

Суд станет принуждать сторону, которая пожелала уклониться от заключения договора, только на тех условиях, которые были обсуждены ранее.

Конечно же, договор будет оформлен правильным образом лишь в том случае, если придерживаться полезных рекомендаций специалистов, но и конечно, проконсультировавшись с опытным юристом.

Основная цель оформления такого договора в том, чтобы были оговорены все необходимые условия сторонами, как только они сделают это, то можно начинать обсуждение, касающееся оформления и подписания основного договора, в него включаются те условия, о которых стороны уже договорились.