

В тех случаях, когда строительство недвижимости, которую вы собираетесь приобрести, еще не завершено, либо у вас нет возможности вступить во владение (например, не можете заплатить всю сумму сразу, но хотели бы составить план взносов), вы можете сначала подписать предварительный договор.

Предварительный договор – это обязательство (намерение) со стороны продавца построить/продать недвижимость, а со стороны покупателя - купить ее. Помимо этого основного содержания, желательно включить в документ положения, защищающие ваши интересы: окончательные условия строительства и передачи права собственности; степень завершенности объекта, при которой возможна передача прав собственности; завершение строительства комплекса, в котором находится недвижимость; окончательный расчет при нотариально заверенной передаче прав только в случае полного завершения строительных работ и при наличии всех разрешительных документов. В обязанности продавца/инвестора входит передача прав на собственность, свободную от отягощений (ипотеки, залогов, сборов, прав третьих лиц); указание санкций за задержку строительства и передачи собственности, а также в случае отягощения; гарантирование права расторжения договора в случае неисполнения обязанностей по нему.

Когда обе стороны будут готовы, недвижимость достроена, необходимо подписать нотариальный акт в присутствии нотариуса. Это документ о передаче собственности и утверждения покупателя в правах владельца недвижимости. В тот же день он будет вписан как владелец в Регистр Недвижимости и получит право распоряжаться ипотекой, сдавать в аренду, продавать и др.