

Поскольку при совершении сделок с недвижимостью приходится иметь дело со значительными денежными суммами, установилась практика заключения сторонами предварительного договора, в котором оговариваются условия будущего нотариального оформления сделки.

Нормативно-правовая база предварительного договора описана в ст. 19 ЗОД и в ст. 362-364 ГПК. Предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества должен быть представлен в письменном виде. Целью предварительного договора является подготовка заключения окончательного варианта. Он должен включать в себя все существенные условия окончательного договора, т.е. включать положения, конкретно описывающие недвижимое имущество, являющееся объектом договора, цену, стороны по сделке и сроки заключения окончательного договора в виде нотариального акта и другие существенные условия. Как правило, стороны договариваются о выплате части продажной цены при заключении предварительного договора: чаще всего она составляет 10% от общей суммы. Предварительный договор обеспечивает гарантии каждой из сторон по нему, т.к. согласно ст. 19 п. 3 ЗОД каждая из сторон предварительного договора может предъявить иск об его объявлении окончательным, если она исполнила свои обязательства, оговоренные в предварительном договоре. В этом случае для того, чтобы окончательный договор считался заключенным, необходимо постановление суда. Компетентным является суд по местонахождению недвижимости. Агентства недвижимости обычно предлагают своим клиентам типовые предварительные договора. Учитывая важность предварительного договора, рекомендуется, чтобы он был составлен или хотя бы проверен Вашим адвокатом, являющимся специалистом в области сделок с недвижимым имуществом. Рекомендуется присутствие адвоката при подписании договора. Это значительно снизит риск заключения невыгодного договора.