|  |  |
| --- | --- |
| **Название** | Соглашение об авансе при покупке квартиры |
| **Заголовок** | Соглашение об авансе при покупке квартиры: содержание и порядок оформления |
| **Описание** | Как составить соглашение об авансе при покупке квартиры? Как в предварительном договоре указать условие об авансе? Какие документы необходимы при составлении этого документа? Какой текст расписки о принятии аванса? |
|  | https://estatelegal.ru/nedvizhimost/voprosy-kupli-prodazhi/dogovor-zadatka-chto-eto-takoe-i-kak-pravilno-sostavit-vse-chto-nuzhno-znat-o-peredache-zadatka/#i-7 http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/36878dd6799afdf645dfc02bdf275402c7077d96/ https://namvd.ru/chem-otlichaetsya-zalog-i-zadatok-ponyatiya-avansa-zadatka-i-zaloga-v/ https://www.gosuslugi.ru/285286/41/info/2 |

Сама по себе сделка купли-продажи квартиры - весьма затратная в финансовом и сложная в правовом плане. Когда потенциальный покупатель находит объект недвижимости, полностью его устраивающий, важным становится не упустить его (особенно, если для сбора необходимой суммы нужно время). Для обеспечения интересов такого лица законодателем предусмотрено**соглашение об аванса при покупке квартиры**. Каким способом можно максимально обезопасить стороны от различного рода мошеннических действий? **Аванс или задаток при покупке квартиры: в чем разница**? Как грамотно составить расписку в получении авансовых средств?

## Чем отличается задаток от аванса при покупке квартиры?

В гражданском законодательстве прописано понятие и назначение задатка, т.е. как ден. средств, которые сторона-покупатель уплачивает другой для подтверждения серьёзности намерений заключить основной договор. Эта сумма идёт в зачёт установленной общей стоимости. Его дача и получение порождает у договаривающихся граждан определённые обязательства. **Договор аванса при покупке квартиры** не порождает взаимных обязанностей между сторонами. При нежелании продавца или покупателя подписывать купчую, авансовая сумма просто перечисляется или передаётся обратно несостоявшемуся покупателю: это главное **отличие аванса от задатка при покупке квартиры**.

## Как заключить предварительный договор купли-продажи квартиры с авансом между физическими лицами?

Для его составления можно воспользоваться различными его образцами, доступными в сети Интернет. Но для того, чтобы он соответствовал всем особенностям сделки, лучше обратиться к специалистам риелторских агентств, юр. контор или нотариата. Это будет не так бюджетно, как реализация первого варианта, но надёжность такого документа будет выше. Это положение относится не только к предварительному, но и главному договору.

### содержание

Предварительное соглашение содержит основные положения основного, а именно:

* место и дата совершения;
* сведения о сторонах: их ФИО, паспортные данные, адреса регистрации, указание на то, кто из них выступает продавцом, а кто - покупателем;
* предмет, т.е. индивидуальные характеристики продаваемой квартиры (адрес, площадь, количество комнат, кадастровый номер и т.д.);
* основание, благодаря которому продавец обладает продаваемым объектом недвижимости (этот документ указывался в прежних свидетельствах, а теперь - в выписке из ЕГРН);
* цена (её размер);
* обязанности договаривающихся: например, продавец должен к определённому сроку оплатить имеющиеся задолженности по уплате коммунальных платежей, выписать всех зарегистрированных в квартире граждан и т.п.;
* срок, т.е. крайняя дата подписания основного договора;
* меры ответственности, которые будут применяться к сторонам при их нарушении условий, прописанных в данном документе;
* порядок изменения устанавливаемых положений соглашения;
* если вместе с квартирой покупателю будет передаваться находящееся в ней имущество, то следует составить его список и внести либо в сам договор, добавив дополнительный пункт, либо, если перечень большой, прописать его в другом документе, оформив его как приложение;
* в завершении ещё раз указывается информация о сторонах. В подтверждении согласия с изложенными ранее условиями, граждане расписываются.

Указание на принятие авансовой суммы продавцом прописывается в тексте соглашения или вынесится в другой документ - расписку.

## Как оформить окончательный договор купли-продажи квартиры с внесением аванса?

Названный договор обладает той же формой и субъектным составом. Есть возможность изменить условия, однако не основные. Производится его госрегистрация.

### содержание

Данный договор включает следующую информацию:

* место и дата его заключения;
* данные о договаривающихся сторонах;
* характеристики предмета сделки, его определяющие;
* имеющиеся правоподтверждающие документы;
* перечисление граждан, которые, в силу закона, могут проживать в данной квартире даже при смене её владельца, или указание на их отсутствие;
* следует прописать, что продаваемый объект недвижимости совсем не имеет обременений и не является спорным;
* права и взаимные обязанности договаривающихся граждан;
* порядок расчётов (цена и способ её уплаты);
* какая из сторон будет оплачивать пошлину за госрегистрацию;
* ответственность сторон, а также приоритетный путь разрешения спорных ситуаций;
* приложения;
* в окончании прописываются индивидуализирующие данные о сторонах, реквизиты банковских счетов и проставляются подписи.

### документы

В день обращения в регорган или МФЦ потребуются:

* заявление;
* паспорт;
* договор купли-продажи;
* акт приёма-передачи, если его положения не прописаны в купчей;
* правоподтверждающий документ (т.е. документ-основание, который подтверждает законность владения квартирой продавцом);
* если участвует поверенный - соответствующим образом оформленная доверенность;
* квитанция об уплате налога за производимую регистрацию;
* если покупатель имеет супругу/супруга, но объект недвижимости приобретается не для совместного им владения, требуется предоставить законные к этому основания: это может быть брачный договор и т.п.;
* расписка как подтверждение успешного получения продавцом суммы выкупной цены полностью;
* выписка из домовой книги о зарегистрированных по данному адресу гражданах либо о том, что прописаны граждане, которые по установлению законодателя сохраняют за собой право регистрации даже после перемены квартировладельца.

Кроме этих документов, регистратор может потребовать предоставить дополнительные, исходя из конкретных обстоятельств.

### оформление и заключение авансового соглашения при покупке квартиры

Данное соглашение оформляется как отдельный документ. В нём указывается:

* данные о сторонах;
* характеристика квартиры - предмета правоотношения;
* документ-основание владения;
* общая стоимость продаваемого объекта недвижимости, а также размер аванса и порядок его передачи.

### особые условия

При расторжении или признании данного документа недействительным, а также при ненаступлении конкретных обстоятельств (например, заключение основного соглашения) авансовая сумма возвращается несостоявшемуся покупателю.

## Оформление и подписание расписки за получение аванса при покупке квартиры

Не имеет строгой формы. Продавец указывает:

* дату и место составления;
* свои данные;
* авансовую сумму;
* основания получения;
* данные покупателя.

Авансовая предоплата - лучший выход для покупателя, находящегося в поиске "идеального" жилья.