

Публікація “Попередній договір при купівлі-продажу житла” \ \ Журнал “Чернівці Нерухомість” – 03.2009

Я планую придбати у власність житло, укласти буду договір купівлі-продажу. Я чув що існує таке поняття як попередній договір. Розкажіть будь ласка про цей договір, укладаючи його чи дає мені можливості забезпечення дотримання умов майбутньої купівлі-продажу житла ?

Відповідно до ст. 635 Цивільного кодексу України, попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) договір купівлі-продажу на умовах, встановлених попереднім договором.

Таким чином, умови щодо об'єкту продажу, його ціни, дати укладання угоди купівлі-продажу, моменту звільнення квартири і навіть строків зняття з реєстрації попередніх власників сторони мають право зазначити в тексті попереднього договору на купівлю житла.

Істотні умови основного договору, що не встановлені попереднім договором, погоджуються у порядку, встановленому сторонами у попередньому договорі, якщо такий порядок не встановлений актами цивільного законодавства. Слід зазначити, що спеціального порядку зміни умов попереднього договору купівлі-продажу житла чинним законодавством не встановлено. Тобто, такі зміни вносяться сторонами у звичайному порядку – за взаємною згодою сторін і в тій самій формі. Але якщо попереднім договором на купівлю-продаж житла передбачені не всі необхідні сторонам умови, це не перешкоджає доповненню тексту основного договору такими новими умовами. Тобто, текст основного договору може містити додаткові умови, які на повинні суперечити умовам, передбаченим текстом попереднього договору.

Відповідно до чинного законодавства, попередній договір укладається у формі, встановленій для основного договору, а якщо форма основного договору не встановлена, - у письмовій формі (ч.2 ст. 635 ЦК України) .

Основним договором у Вашому випадку є угода купівлі-продажу нерухомості. Для неї законом встановлена письмова форма із обов'язковим нотаріальним посвідченням та подальшою державною реєстрацією.

Таким чином, попередній договір на купівлю-продажу житла має бути вчинений не тільки в письмовій формі, але й підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Варто зазначити, що сторона, яка необгрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням, якщо інше не встановлено попереднім договором або актами цивільного законодавства. Тому у випадку виникнення збитків внаслідок невиконання однією із сторін взятих на себе відповідно до попереднього договору зобов'язань, інтереси постраждалої сторони можуть бути захищені відповідно до цивільного законодавства (ч.2 ст.635 ЦК України). Зобов'язання, встановлене попереднім договором, припиняється, якщо основний договір не укладений протягом строку (у термін), встановленого попереднім договором, або якщо жодна із сторін не направить другій стороні пропозицію про його укладення.

Жумига Ольга Анатоліївна , Юридична фірма “Куцак і партнери”, тел: 90-05-10