

Главная

## Что такое договор бронирования (резервирования) и чем он отличается от предварительного договора?

Договор бронирования – это используемое в сделках с недвижимостью взаимное соглашение между продавцом и покупателем, согласно которому продавец обязуется не отчуждать недвижимость в течение условленного времени никому другому. Договор бронирования заключается на практике в письменной форме. Такое соглашение нельзя рассматривать как предварительный договор о покупке квартирной собственности или недвижимости, поскольку согласно статье 33 Обязательственно-правового закона, направленный на приобретение недвижимости предварительный договор должен быть нотариально заверен, и его сутью является договорённость, согласно которой стороны обязуются в будущем заключить договор о продаже недвижимости. Следовательно, договор бронирования не может содержать обязательства покупателя или продавца заключить в будущем договор о продаже, а только лишь обязательство продавца придержать объект недвижимости в течение определённого периода времени для покупателя. Если письменный договор бронирования содержит обязательство купли-продажи недвижимой вещи, то такое соглашение по причине нарушения правила формы ничтожно.

Если у покупателя и продавца имеется твёрдое желание продать-купить недвижимость, и препятствием является только отсутствие финансирования или необходимых документов-разрешений, то можно заключить у нотариуса вместо договора бронирования или нотариального предварительного договора сразу обязательственно-правовой договор продажи. Такой договор продажи обычно включает уже все важные условия продажи (объект, цена, время передачи ключей), а также условия и срок, когда продавец и покупатель заключат договор вещного права для передачи собственности на предмет договора. Часто по соглашению сторон условием заключения договора вещного права является решение покупателем вопросов, связанных с финансированием покупки (получение банковского займа) и обязанность продавца устранить права третьих лиц на продаваемый предмет (например, ипотека) или иные препятствующие распоряжению предметом договора обстоятельства, для чего может потребоваться, например, завершение производства по наследованию. Право собственности переходит к покупателю не с заключением договора продажи, а после внесения покупателя в качестве собственника в крепостную книгу. В случае если вначале заключается обязательственно-правовой договор продажи недвижимости, а заключение договора вещного права планируется произвести в будущем, то можно внести в крепостную книгу предварительную запись, обеспечивающую приобретение в пользу покупателя. Заявление о закреплении для внесения предварительной записи содержится обычно в договоре продажи. И документы для внесения предварительной записи в крепостную книгу представляет в отдел закреплении недвижимости заверивший договор нотариус. Такое заключение по времени отдельно друг от друга обязательственно-правового договора продажи и договора передачи собственности вещного права не повлечёт, очевидно, больших дополнительных расходов для участников в части нотариальной платы и государственной пошлины.

Вам помогла эта информация?  Да

Нет

Комментарий

[Главная](#) [1]

### Источник:

<https://v1.juristaitab.ee/ru/obshchie-voprosy/chtotakoe-dogovor-bronirovaniya-rezervirovaniya-i-chem-otlichaetsya-ot>



**Ссылки:**

[1] <https://v1.juristaitab.ee/ru/printpdf/28779>