

ПРОЧТИТЕ ДО ТОГО, КАК ЗАПОЛНЯТЬ

Этот бланк рассчитан на простую сделку: все собственники совершеннолетние и дееспособные, объект продаётся целиком, покупатель платит своими средствами. В четырёх случаях он вам НЕ подойдёт, и заполнять его бессмысленно — документ либо не примут, либо он не будет соответствовать вашей сделке.

1. Продаётся доля в праве общей собственности

Сделки по отчуждению долей подлежат обязательному нотариальному удостоверению — часть 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Договор в простой письменной форме орган регистрации прав не примет. Текст договора в этом случае готовит нотариус. Исключение: если все участники долевой собственности отчуждают свои доли ОДНИМ договором, нотариус не нужен, и бланк подходит.

2. Среди собственников есть несовершеннолетний или ограниченно дееспособный

Отчуждение такого имущества также требует нотариального удостоверения — часть 2 статьи 54 того же закона. Кроме того, до сделки нужно получить разрешение органа опеки и попечительства.

3. Покупатель берёт ипотеку

Банк-кредитор практически всегда выдаёт собственную форму договора: в ней должны быть реквизиты кредитного договора и условие о залоге в силу закона. Запросите форму у своего банка.

4. В расчётах участвует материнский капитал

Нужны условия о порядке и сроке перечисления средств Социальным фондом и обязательство выделить доли детям; при выделении долей требуется нотариальная форма. Универсальным бланком это не закрывается.

Заполнить договор онлайн, не вычёркивая лишнее руками, можно на proverka-kvartiry.ru/dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry — конструктор сам уберёт неподходящие пункты и предупредит, если ваш случай из списка выше.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

г. _____

Гражданин(ка) _____,
_____ рождения, паспорт _____, выдан _____,
_____ зарегистрирован(а) по адресу _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и
гражданин(ка) _____,
_____ рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель — принять и оплатить квартиру по адресу _____, кадастровый номер _____, общей площадью _____ кв. м, расположенную на _____ этаже, состоящую из _____ комнат(ы) (далее — «Объект»).

1.2. Объект принадлежит Продавцу на основании _____; право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись № _____ от _____.

2. Цена и порядок расчётов

2.1. Цена Объекта составляет _____. Цена согласована Сторонами, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель уплачивает цену Объекта в течение _____ календарных дней с даты подписания настоящего договора, до подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности.

2.3. Расчёт производится наличными денежными средствами; получение денежных средств подтверждается распиской Продавца.

3. Заверения Продавца

3.1. Продавец заверяет Покупателя в следующих обстоятельствах (ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ):

- Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, Продавец вправе его отчуждать, и распоряжение Объектом не ограничено;
- Объект не обременён правами третьих лиц, не находится под арестом, залогом, запретом на распоряжение; судебных споров и притязаний третьих лиц в отношении Объекта нет;
- в отношении Продавца не возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве), заявлений о его банкротстве не подано, признаков неплатёжеспособности нет;
- Объект не приобретался с использованием средств материнского (семейного) капитала, обязательств по выделению долей несовершеннолетним у Продавца не имеется;
- в Объекте отсутствуют перепланировки и переустройства, не согласованные в установленном порядке;
- задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт на дату подписания настоящего договора отсутствует либо погашается

Продавцом до передачи Объекта;

3.2. Продавец подтверждает, что заверения, указанные в п. 3.1, имеют для Покупателя существенное значение, и Покупатель полагается на них при заключении настоящего договора.

4. Лица, сохраняющие право пользования Объектом

4.1. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Объектом после его приобретения Покупателем, не имеется (п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса РФ).

4.2. Лица, зарегистрированные в Объекте по месту жительства, обязуются сняться с регистрационного учёта в течение ____ календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

5. Передача Объекта

5.1. Продавец обязуется передать Объект Покупателю по передаточному акту (ст. 556 Гражданского кодекса РФ) в течение ____ календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

5.2. С момента передачи Объекта Покупатель несёт бремя его содержания и риск случайной гибели и случайного повреждения. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Покупателя с момента возникновения права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ).

6. Переход права собственности

6.1. Переход права собственности на Объект к Покупателю подлежит государственной регистрации (ст. 551 Гражданского кодекса РФ). Право собственности возникает у Покупателя с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

6.2. Стороны обязуются в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания настоящего договора совместно обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности и представить все необходимые документы.

6.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель, если Стороны письменно не согласуют иное.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств.

7.2. Настоящий договор составлен в ____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

7.3. Всё, не урегулированное настоящим договором, регулируется законодательством Российской Федерации.

Подписи Сторон

Продавец: _____ /
_____ /

Покупатель: _____ /
_____ /

ПОЯСНЕНИЯ К ШАБЛОНУ

Ниже — по пунктам, зачем нужен каждый раздел договора и что чаще всего в нём пропускают. Нумерация совпадает с бланком.

1. Предмет

Договор должен содержать данные, позволяющие определённо установить недвижимость: адрес, кадастровый номер, площадь. Без них договор считается НЕЗАКЛЮЧЁННЫМ (статья 554 Гражданского кодекса РФ), то есть не порождает обязательств вообще: по нему нельзя потребовать ни квартиру, ни деньги.

1.1.1. Дом и участок

Если продаётся дом, он отчуждается только вместе с земельным участком, и наоборот — пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ, статья 273 и пункты 1-2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ. Сделка, направленная на продажу дома без участка, ничтожна (пункт 11 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11).

2. Цена

Цена — существенное условие (статья 555 Гражданского кодекса РФ). Правило «если цена не указана, берётся обычная» для недвижимости прямо исключено: без цены договор не заключён.

2.2.1. Залог в силу закона

Если покупатель платит ПОСЛЕ регистрации перехода права, объект до полной оплаты находится в залоге у продавца в силу закона (пункт 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ), и в ЕГРН появляется запись об ипотеке. Её снимают после расчёта. Это не ошибка регистратора.

4. Лица, сохраняющие право пользования

Перечень таких лиц — существенное условие договора продажи жилья (пункт 1 статьи 558 Гражданского кодекса РФ). Пункт должен быть в договоре ДАЖЕ ЕСЛИ таких людей нет: тогда пишется прямо, что их нет. Молчание здесь — риск признать договор незаключённым.

5. Передача

Передача оформляется передаточным актом (статья 556 Гражданского кодекса РФ). Договор может сам иметь силу акта, но только если объект действительно передан при подписании.

6. Переход права

Регистрируется ПЕРЕХОД ПРАВА (статья 551 Гражданского кодекса РФ), а не договор. Право собственности возникает у покупателя с момента записи в ЕГРН — не с подписания и не с передачи ключей.

Ошибки, из-за которых договор не защищает

«Настоящий договор подлежит государственной регистрации» — Устаревшая формулировка, которая до сих пор кочует по образцам в интернете. Требование о регистрации самого договора действовало до 1 марта 2013 года и к более поздним договорам не применяется (Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ). Пункт 2 статьи 558 Гражданского кодекса РФ при этом из текста кодекса никуда не делся — именно поэтому на нём и путаются. Регистрируется переход права.

Заниженная цена — «Напишем миллион, остальное распиской» — риск покупателя, а не продавца: при оспаривании сделки вернуть можно то, что указано в договоре. Разницу придётся доказывать отдельно и чаще всего безуспешно.

Нет пункта о лицах, сохраняющих право пользования — Самая частая пропаша. Отказавшийся от приватизации, получатель ренты, отказополучатель по завещанию сохраняют право жить в квартире после продажи, и снять их с учёта не выйдет.

Расплывчатый срок передачи и снятия с учёта — «В разумный срок» и «после регистрации» — не сроки. Пишите конкретное число календарных дней от конкретного события.

Что проверить до подписания

- сверить данные объекта в договоре с актуальной выпиской ЕГРН — вплоть до цифры кадастрового номера;
- проверить, все ли собственники подписывают договор, и есть ли нотариальное согласие супруга продавца;
- запросить справку о зарегистрированных лицах и сверить её с пунктом о лицах, сохраняющих право пользования;
- убедиться, что выбранный порядок расчётов записан однозначно: кто, кому, когда и при каком условии;
- проверить продавца на банкротство, исполнительные производства и аресты — до подписания, а не после;
- договориться, кто и в какой срок подаёт документы на регистрацию перехода права.

Правильные формулировки защищают от спора о том, что стороны имели в виду. Они не покажут, что продавец идёт к банкротству, что квартира получена по наследству месяц назад или что за ней тянется отказ от приватизации. Это видно в реестрах — до подписания договора, а не после. Проверка объекта и продавца по официальным источникам — proverka-kvartiry.ru

Это типовый шаблон, а не юридическая консультация. Он рассчитан на простую сделку: совершеннолетние собственники, объект целиком, свои средства. Договор купли-продажи жилья государственной регистрации не подлежит — регистрируется переход права собственности (ст. 551 ГК РФ). Перед подачей документов сверьте текст со своей ситуацией; в сложных случаях обратитесь к юристу или нотариусу. Подготовлено сервисом proverka-kvartiry.ru.

Редакция от 01.09.2026 · proverka-kvartiry.ru