

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ С УСЛОВИЕМ О ЗАДАТКЕ

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Гражданин(ка) РФ _____, дата рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «___» _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____, далее — «Продавец», и

Гражданин(ка) РФ _____, дата рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «___» _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____, далее — «Покупатель», совместно — «Стороны», заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Стороны обязуются в срок, указанный в п. 3.1, заключить договор купли-продажи квартиры (далее — «Основной договор») на условиях, предусмотренных настоящим Договором (ст. 429 Гражданского кодекса РФ).

1.2. По Основному договору Продавец передаст в собственность Покупателя, а Покупатель примет и оплатит квартиру по адресу: _____, кадастровый номер _____, общая площадь _____ кв. м, этаж _____, количество комнат _____ (далее — «Квартира»).

1.3. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, о чём в ЕГРН «___» _____ г. сделана запись № _____. Основание возникновения права: _____.

2. Условия Основного договора

2.1. Цена Квартиры по Основному договору — _____ (_____) рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Сумма задатка, указанная в п. 4.1, засчитывается в счёт цены Квартиры. Оставшаяся сумма _____ рублей уплачивается Покупателем следующим способом (оставить нужное): через аккредитив / сервис безопасных расчётов банка / банковскую ячейку / безналичным переводом на счёт Продавца — в срок и на условиях, которые Стороны определяют в Основном договоре, но не ранее подписания Основного договора.

2.3. Квартира передаётся Покупателю по передаточному акту не позднее _____ (_____) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности.

2.4. Продавец обязуется до «___» _____ 20__ г.: освободить Квартиру от своих вещей и от проживания третьих лиц; обеспечить снятие с регистрационного учёта всех лиц, зарегистрированных в Квартире; погасить задолженность по плате за жилое помещение, коммунальные услуги и взносам на капитальный ремонт, если она есть.

2.5. Расходы на подготовку Основного договора и государственную регистрацию перехода права распределяются так: _____.

3. Срок и порядок заключения Основного договора

3.1. Основной договор должен быть заключён не позднее «___» _____ 20__ г.

3.2. Сторона, готовая заключить Основной договор, направляет другой Стороне письменное предложение заключить его с указанием даты, времени и места подписания не позднее чем за _____ (_____) календарных дней до срока, указанного в п. 3.1. Продавец обязан направить такое предложение, если к этому сроку он готов исполнить обязательства, указанные в п.

2.4.

3.3. Предложения и уведомления по Договору направляются по адресам и контактам, указанным в разделе 7. Сообщение, отправленное по электронной почте или в мессенджер, указанные в разделе 7, считается полученным в день отправки.

3.4. Если до окончания срока, указанного в п. 3.1, Основной договор не заключён и ни одна из Сторон не направила другой предложение заключить его, обязательства Сторон по Договору прекращаются (п. 6 ст. 429 Гражданского кодекса РФ). В этом случае Продавец возвращает Покупателю сумму задатка в одинарном размере в течение ____ (____) рабочих дней.

4. Задаток

4.1. В обеспечение исполнения обязательства по заключению Основного договора (п. 4 ст. 380 Гражданского кодекса РФ), в доказательство заключения Договора и в счёт платежей по Основному договору Покупатель передаёт Продавцу задаток в размере _____ (_____) рублей в день подписания Договора (оставить нужное): наличными под расписку (Приложение № 1) / переводом на счёт Продавца _____.

4.2. Стороны прямо договорились, что переданная сумма является именно задатком и последствия её передачи определяются ст. 380 и 381 Гражданского кодекса РФ.

4.3. Если Основной договор не заключён по обстоятельствам, за которые отвечает Покупатель, задаток остаётся у Продавца (п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса РФ).

4.4. Если Основной договор не заключён по обстоятельствам, за которые отвечает Продавец, Продавец уплачивает Покупателю двойную сумму задатка (п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса РФ) в течение ____ (____) рабочих дней. Стороны признают обстоятельствами, за которые отвечает Продавец, в том числе: отказ Продавца от заключения Основного договора; недостоверность любого из заверений, указанных в п. 5.1; неисполнение обязанностей, указанных в п. 2.4 и 5.2.

4.5. Задаток возвращается Покупателю в одинарном размере в течение ____ (____) рабочих дней: при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению Сторон либо вследствие невозможности исполнения (п. 1 ст. 381, ст. 416 Гражданского кодекса РФ), а также в случае, указанном в п. 3.4.

4.6. (Необязательный пункт — оставить или вычеркнуть.) Покупатель приобретает Квартиру с использованием ипотечного кредита. Если банк откажет Покупателю в кредите по заявке, поданной не позднее «___» _____ 20__ г., и Покупатель в течение ____ дней с даты отказа уведомит об этом Продавца с приложением документа банка, Стороны признают обязательство прекращённым по их соглашению, и задаток возвращается Покупателю в одинарном размере в порядке п. 4.5.

4.7. При заключении Основного договора сумма задатка засчитывается в счёт цены Квартиры, что указывается в Основном договоре.

5. Заверения и обязанности Продавца

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

- он является единственным собственником Квартиры и вправе её отчуждать;
- Квартира не обременена правами третьих лиц, не находится под арестом, залогом, запретом на распоряжение; в отношении Квартиры отсутствуют судебные споры и притязания третьих лиц;
- на дату подписания Договора Продавец не состоит в браке, либо состоит в браке и предоставит нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на отчуждение Квартиры до заключения Основного договора (ст. 35 Семейного кодекса РФ);

- в отношении Продавца не возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве), заявлений о его банкротстве не подано, признаков неплатёжеспособности нет; в отношении Продавца нет возбуждённых исполнительных производств о взыскании денежных средств, и у него нет просроченной задолженности по обязательствам, исполнение которых обеспечено залогом (ипотекой) Квартиры;
- в Квартире отсутствуют лица, сохраняющие право пользования Квартирой после перехода права собственности к Покупателю (ст. 558 Гражданского кодекса РФ), в том числе лица, отказавшиеся от участия в приватизации, отказополучатели по завещательному отказу, получатели ренты, наниматели, а также лица, за которыми право пользования сохранено решением суда;
- Продавец сообщил Покупателю обо всех лицах, снятых с регистрационного учёта в связи с призывом на военную службу, осуждением к лишению свободы или помещением в стационарное учреждение социального обслуживания;
- Квартира не приобреталась с использованием средств материнского (семейного) капитала, либо приобреталась, и доли несовершеннолетних детей выделены в установленном порядке;
- в Квартире отсутствуют перепланировки и переустройства, не согласованные в установленном порядке.

5.2. Продавец обязуется в течение срока действия Договора: не отчуждать Квартиру и не обременять её правами третьих лиц; не заключать в отношении Квартиры соглашений с иными лицами; по требованию Покупателя предоставить для ознакомления правоустанавливающие документы, выписку из ЕГРН, справку о зарегистрированных лицах, документы об отсутствии задолженности, технический паспорт (план) Квартиры.

5.3. Если любое из заверений, указанных в п. 5.1, окажется недостоверным, Покупатель вправе отказаться от заключения Основного договора, уведомив Продавца в письменной форме, и потребовать уплаты двойной суммы задатка в соответствии с п. 4.4.

6. Прочие условия

6.1. До заключения Основного договора Покупатель не уплачивает Продавцу никаких сумм, кроме задатка, указанного в п. 4.1.

6.2. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до заключения Основного договора либо до прекращения обязательств Сторон по основаниям, указанным в Договоре и в законе.

6.3. Изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

6.5. Споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Адреса для уведомлений и подписи Сторон

Продавец: почтовый адрес _____

электронная почта _____, телефон / мессенджер _____

Покупатель: почтовый адрес _____

электронная почта _____, телефон / мессенджер _____

Продавец: _____ / _____ /

Покупатель: _____ / _____ /

(подпись и фамилия, имя, отчество полностью — от руки)

**Приложение № 1 к предварительному договору
купли-продажи квартиры от «___» _____ 20___ г.**

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ ЗАДАТКА

г. _____ «___» _____ 20___ г.

Я, _____, дата рождения _____,
паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «___»
_____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____,
получил(а) от _____ (ФИО Покупателя
полностью), паспорт серия _____ № _____, денежные средства в размере _____
(_____) рублей в качестве ЗАДАТКА по
предварительному договору купли-продажи квартиры по адресу:
_____, кадастровый номер
_____, от «___» _____ 20___ г.

Деньги пересчитаны мной лично, получены полностью. Мне известны последствия
получения задатка, предусмотренные ст. 381 Гражданского кодекса РФ.

Подпись: _____ / _____ /

(фамилия, имя, отчество полностью — от руки, собственноручно)

ПОЯСНЕНИЯ К ШАБЛОНУ

Ниже — зачем в шаблоне каждый спорный пункт. Этот раздел нужен вам, а не продавцу: перед печатью удалите всё, что идёт после этой строки.

Задаток или аванс — в чём разница

Аванс — это просто часть цены, заплаченная заранее: если сделка не состоялась, его возвращают, кто бы ни был виноват. Задаток работает как страховка обязательства: сторона, по вине которой сделка сорвалась, теряет задаток (если давала его) или возвращает двойную сумму (если получала), п. 2 ст. 381 ГК РФ. Соглашение о задатке должно быть письменным при любой сумме, а при сомнении суд признаёт сумму авансом (п. 2 и 3 ст. 380 ГК РФ). Отсюда п. 4.2: в договоре прямо написано, что это задаток.

Можно ли задатком обеспечить предварительный договор

Да. Закон прямо разрешает обеспечить задатком обязательство заключить основной договор на условиях предварительного (п. 4 ст. 380 ГК РФ).

п. 3.2-3.4 — главная ловушка: «никто не позвонил»

Если срок заключения основного договора прошёл, а ни одна сторона не направила другой предложение его заключить, обязательства прекращаются сами (п. 6 ст. 429 ГК РФ). Верховный Суд указывал, что это не противоправное поведение ни одной из сторон: нельзя признать покупателя виновным только потому, что инициатором был не он, и задаток в таком случае возвращается в простом размере. В обоих делах ВС отменил акты и направил дело на новое рассмотрение (определения от 16.01.2024 № 19-КГ23-31-К5 и от 15.01.2019 № 18-КГ18-232). Поэтому в шаблоне три пункта: кто и когда обязан направить предложение, каким способом оно считается полученным, и что задаток в этом случае возвращается в одинарном размере. Практический совет: за неделю до срока отправьте предложение сами — письменно и по контактам из раздела 7.

п. 3.1 — срок

Если срок не указать, основной договор нужно заключить в течение года (п. 4 ст. 429 ГК РФ) — для покупки квартиры это слишком долго. Ставьте конкретную дату, привязанную к одобрению ипотеки и сбору документов.

п. 4.4 и 5.3 — за что отвечает продавец

Двойной задаток взыскивается только со стороны, ответственной за неисполнение. Спор обычно идёт именно о том, кто ответстен. Пункт 4.4 заранее называет случаи, которые стороны признают ответственностью продавца: отказ от сделки, недостоверные заверения, невыполнение обязанностей по освобождению квартиры и снятию жильцов с учёта. Верховный Суд оставил в силе решения, по которым покупатель не был обязан заключать основной договор, раз продавец не освободил помещение к сроку, и задаток ему вернули (определение от 19.12.2023 № 41-КГ23-59-К4). Вернули в одинарном размере: о двойном покупатель в этом деле ВС не просил.

п. 4.6 — отказ банка в ипотеке

Отказ банка сам по себе не освобождает покупателя: суды чаще считают его риском покупателя, и задаток остаётся у продавца. Если вы берёте ипотеку, оставьте п. 4.6 — он заранее превращает отказ банка в прекращение обязательства по соглашению сторон, при котором задаток возвращается (п. 1 ст. 381 ГК РФ). Если платите своими деньгами — вычеркните пункт.

п. 6.1 — почему нельзя отдавать больше задатка

Если «предварительный» договор обязывает покупателя заплатить до основного договора полную цену или существенную её часть, суд квалифицирует его как договор купли-продажи с предварительной оплатой (п. 23 постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49). Задаток обычно составляет небольшую долю цены — ровно столько, сколько вы готовы

потерять, если передумаете сами.

Доля в квартире и нотариус

Предварительный договор заключается в той же форме, что и основной, а несоблюдение формы делает его ничтожным (п. 2 ст. 429 ГК РФ). Сделки с долями удостоверяет нотариус — значит, и предварительный договор о доле должен быть нотариальным. Этот шаблон для покупки доли не подходит.

п. 5.1 — заверения продавца

Заверения (ст. 431.2 ГК РФ) переводят разговор из «продавец говорил» в «продавец письменно заверил». Но они полезны, только если вы знаете, что там правда: банкротство, аресты, долги у приставов и права третьих лиц проверяются по реестрам ДО того, как вы отдадите задаток.

Если одна из сторон умрёт до сделки

Обязательство заключить основной договор со смертью стороны не прекращается и переходит к наследникам, принявшим наследство. В деле, которое рассматривал Верховный Суд, умер покупатель: продавец до конца срока направил наследникам предложение заключить основной договор, они отказались, и задаток остался у продавца (определение от 13.04.2021 № 4-КГ21-3-К1). Наследство оформляется не раньше чем через шесть месяцев, так что сделка в любом случае сдвинется.

Ошибки, из-за которых задаток не защищает

В расписке написано «аванс», а в договоре «задаток» — Сомнение толкуется в пользу аванса (п. 3 ст. 380 ГК РФ). Слова должны совпадать везде.

Нет срока основного договора — По закону — год (п. 4 ст. 429 ГК РФ). Всё это время продавец вправе ждать.

Срок прошёл, а предложение никто не отправил — Обязательства прекращаются, двойной задаток не взыскать.

Задатком отдана почти вся цена — Это уже купля-продажа с предоплатой, а не предварительный договор.

Продавец подписывает за «родственника-собственника» — Подписывает только собственник из ЕГРН или представитель по нотариальной доверенности, проверенной в реестре нотариальной палаты.

Задаток по доле без нотариуса — Предварительный договор о доле требует нотариальной формы, иначе он ничтожен.

Что проверить до того, как отдать задаток

- проверить продавца: банкротство, исполнительные производства, суды;
- заказать свежую выписку ЕГРН и сверить собственника, обременения и аресты;
- посмотреть историю переходов права: как и когда продавец получил квартиру;
- узнать, кто зарегистрирован в квартире и есть ли отказавшиеся от приватизации;
- если продавец в браке — договориться о нотариальном согласии супруга;
- если берёте ипотеку — получить предварительное одобрение банка и оставить п. 4.6;
- сверить паспорт продавца с данными в договоре;
- передавать задаток переводом или наличными строго под расписку из Приложения № 1.

Задаток — первые деньги, которые вы отдаёте продавцу, и обычно его отдают раньше, чем кто-то проверил, кому. Банкротство продавца, аресты, права третьих лиц и доли детей видны в реестрах, а не в разговоре. Проверьте квартиру и продавца до задатка — proverka-kvartiry.ru

Это типовый шаблон, а не юридическая консультация. Он рассчитан на покупку квартиры целиком у собственника-гражданина за свои деньги или с ипотекой и не подходит для покупки доли (договор и предварительный договор тогда удостоверяет нотариус), для квартир, где собственник — несовершеннолетний, для квартиры в залоге у банка продавца и для продажи по доверенности. Перед подписанием сверьте текст со своей ситуацией; в сложных случаях обратитесь к юристу. Подготовлено сервисом proverka-kvartiry.ru.

Редакция от 24.09.2026 · proverka-kvartiry.ru