

Отчёт о проверке договора

Договор купли-продажи · 12 пунктов · г. Москва, вторичный рынок
Цена по договору — 18 000 000

ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА

Договор в целом рабочий, но требует правок до подписания.
Найдены 4 пункта, снижающие защиту покупателя, и 3 недостающих условия. По этим пунктам подготовлены формулировки-замены.

Ключевой риск— задаток оформлен без ссылки на ст. 380 ГК:
при срыве сделки продавцом невозможен двойной возврат. До
исправления рекомендуем не вносить задаток и не подписывать
договор.

Номер отчёта	DEMO-CONTRACT-2026-0001
Дата проверки	28 мая 2026
Тип проверки	Договор купли-продажи
Заказчик	Демонстрация · вымышленный договор

Информационный характер. Отчёт подготовлен на основе присланного текста договора.
Не является юридическим заключением. Окончательное решение принимает заказчик.
Демонстрационный образец по вымышленному договору.

РАЗДЕЛ 2

Договор — разбор по пунктам

Слева — что написано в договоре. Справа — что видим мы и почему.

ПУНКТ ДОГОВОРА	УСЛОВИЕ В ТЕКСТЕ	ЧТО ВИДИМ МЫ
п. 1 Предмет	Квартира по кад. 77:01:0004018:1234	Корректно — совпадает с ЕГРН и правоуст. док-м.
п. 3 Цена	18 000 000 руб. без разбивки	РИСК занижения — кадастровая 22,4 млн. См. Риск 2.
п. 4 Расчёты	Наличные до подписания	РИСК утраты денег — оплата до перехода права. Нужен аккредитив/эскроу.
п. 5 Задаток	1 500 000 руб. без ссылки на ГК	❑ КРИТИЧНО — не задаток, а аванс: нет ст. 380 ГК, двойной возврат невозможен.
п. 7 Передача	В течение 30 дней после ЕГРН	Норма. Рекомендуем добавить неустойку за просрочку освобождения.
п. 9 Гарантии	«Обременений не имеется»	Слабая формулировка — нет заверений ст. 431.2 ГК, нет ответственности.
п. 11 Расторжение	По соглашению сторон	Однобокая формулировка — нет оснований для покупателя. Добавить п. 4 ст. 450 ГК.

РАЗДЕЛ 5

Рекомендации по доработке

Что добавить в договор и что изменить — конкретные формулировки.

❑ 1. Задаток → добавить ссылку на ст. 380 ГК

Сейчас: «Покупатель передаёт продавцу задаток в размере 1 500 000 руб.»

Заменить на:

«В соответствии со ст. 380 ГК РФ покупатель передаёт продавцу задаток в размере 1 500 000 руб. в счёт причитающихся по договору платежей.»

2. Расчёты — перейти на аккредитив

Сейчас: наличная оплата до подписания. Продавец получает деньги, но переход права ещё не зарегистрирован — покупатель без объекта и без денег.

Добавить: пункт об аккредитиве или эскроу-счёте.

3. Гарантии продавца — усилить по ст. 431.2 ГК

Сейчас: «обременений не имеется». Слабо — при недостоверности сложно взыскать убытки.

Добавить: заверения об обстоятельствах и ответственность продавца.

4. Передача объекта — добавить неустойку за просрочку

Сейчас: срок 30 дней без ответственности за нарушение.

Добавить: неустойка 0,1% от цены за каждый день просрочки.