

СОГЛАШЕНИЕ ОБ АВАНСЕ

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 настоящее Соглашение о нижеследующем.

1. Предмет соглашения

1.1. Стороны намерены заключить договор купли-продажи (далее — «Основной договор») следующего объекта недвижимости: квартира по адресу _____, кадастровый номер _____, площадь _____ кв. м, этаж _____ (далее — «Квартира»).

1.2. Квартира принадлежит Продавцу на основании _____; право собственности зарегистрировано в ЕГРН, запись № _____ от «___» _____ г.

1.3. Цена Квартиры составляет _____ (_____) рублей. Цена является окончательной и в течение срока действия настоящего Соглашения изменению не подлежит.

1.4. В подтверждение намерения приобрести Квартиру Покупатель передаёт Продавцу аванс в размере _____ (_____) рублей, который засчитывается в счёт цены Квартиры при заключении Основного договора.

1.5. Передаваемая по настоящему Соглашению сумма является АВАНСОМ. Она не является задатком в смысле ст. 380-381 Гражданского кодекса РФ и не является обеспечительным платежом в смысле ст. 381.1 Гражданского кодекса РФ.

1.6. Настоящее Соглашение не является предварительным договором в смысле ст. 429 Гражданского кодекса РФ и не порождает обязанности Сторон заключить Основной договор.

2. Срок и порядок передачи аванса

2.1. Основной договор должен быть заключён Сторонами в срок не позднее «___» _____ 20__ г.

2.2. Аванс передаётся Покупателем Продавцу в день подписания настоящего Соглашения следующим способом (выбрать один и оставить только его): наличными денежными средствами под расписку / безналичным переводом на счёт Продавца № _____ в _____.

2.3. Факт передачи наличных денежных средств подтверждается распиской Продавца (Приложение № 1 к настоящему Соглашению). Факт безналичного перевода подтверждается платёжным документом банка.

3. Возврат аванса

3.1. При заключении Основного договора сумма аванса засчитывается в счёт цены Квартиры.

3.2. Если Основной договор не будет заключён в срок, указанный в п. 2.1, по любой причине, включая отказ любой из Сторон, Продавец обязуется вернуть Покупателю всю сумму аванса в полном объёме в течение _____ (_____) рабочих дней с даты истечения указанного срока.

Какие-либо удержания из суммы аванса не производятся.

3.3. Обязанность вернуть аванс не зависит от того, по чьей вине Основной договор не был заключён.

3.4. При нарушении срока возврата аванса Покупатель вправе требовать уплаты процентов в порядке ст. 395 Гражданского кодекса РФ. Если Основной договор не заключён, а аванс не возвращён, удержание суммы является неосновательным обогащением (ст. 1102 Гражданского кодекса РФ).

4. Заверения Продавца

4.1. 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 Соглашения 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; Продавец не имеет неисполненных обязательств, срок исполнения которых наступил;
- 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;
- задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и по взносам на капитальный ремонт отсутствует либо будет погашена Продавцом до заключения Основного договора.

4.2. Продавец обязуется в течение срока действия настоящего Соглашения: 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.

4.3. Если любое из заверений, указанных в п. 4.1, окажется недостоверным, либо Продавец не исполнит обязанности, указанные в п. 4.2, Покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от заключения Основного договора, уведомив Продавца в письменной форме. В этом случае Продавец возвращает всю сумму аванса в полном объёме в течение _____ (_____) рабочих дней с даты получения уведомления.

5. Прочие условия

5.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания и действует до истечения срока, указанного в п. 2.1, либо до заключения Основного договора.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

5.3. Расходы на оформление Основного договора и государственную регистрацию перехода права _____ распределяются _____ следующим _____ образом:

5.4. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

5.5. Споры, возникающие из настоящего Соглашения, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Подписи Сторон

Продавец: _____ / _____ /

Покупатель: _____ / _____ /

Приложение № 1. РАСПИСКА

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Я, _____, дата рождения _____,
паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «___»
_____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____,

получил(а) от _____, дата рождения
_____, паспорт серия _____ № _____, выдан
_____ «___» _____ г.,

денежные средства в размере _____ (_____) рублей в
качестве АВАНСА за квартиру по адресу
_____, кадастровый номер
_____, в соответствии с Соглашением об авансе от «___» _____
20__ г.

Указанная сумма является авансом и не является задатком (ст. 380-381 Гражданского кодекса РФ). Денежные средства получены полностью, претензий по сумме и порядку расчётов не имею.

_____/_____/

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

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.

п. 1.3 — цена в соглашении

Аванс не обязывает продавца продать: пункт 1.6 прямо говорит, что это не предварительный договор. Значит цена в соглашении дисциплинирует, но не связывает — заставить продать по ней через суд нельзя. Смысл всё равно есть: письменно названная цена превращает «я передумал, теперь дороже» в очевидный отказ от собственных слов, и вы решаете, продолжать ли на этих условиях. Если нужна именно юридическая гарантия цены, нужен предварительный договор (ст. 429 ГК РФ) с неустойкой за отказ, а не аванс.

п. 1.5 — «аванс», а не «задаток» и не «обеспечительный платёж»

Три слова означают три разные конструкции. Аванс по общему правилу возвращается независимо от того, кто отказался. Задаток остаётся у продавца, если за неисполнение отвечает покупатель, и возвращается в двойном размере, если отвечает продавец (ст. 380-381 ГК РФ) — но работает он только в связке с предварительным договором: задатком обеспечивается обязательство заключить основной договор на условиях предварительного (п. 4 ст. 380 ГК РФ). Без предварительного договора суд, скорее всего, признает сумму авансом (п. 3 ст. 380 ГК РФ) — это самая частая ошибка. Обеспечительный платёж (ст. 381.1 ГК РФ) двойного возврата не даёт и возвращается, «если иное не предусмотрено соглашением сторон», то есть удержание можно прописать в договоре. Если вы уверены в объекте и хотите рычаг против отказа продавца, вам нужна связка «предварительный договор + задаток», а не этот шаблон.

п. 1.6 — не предварительный договор

Предварительный договор (ст. 429 ГК РФ) даёт право требовать заключения сделки через суд — но такое же право получает и продавец. Для покупателя, который ещё не проверил квартиру, это лишний риск: обнаружили проблему — и вы связаны обязательством. Если сделка нужна именно с гарантией заключения, конструкцию надо выбирать осознанно.

п. 3.2 — возврат «по любой причине»

Самая частая ловушка — оговорка «аванс не возвращается, если покупатель отказался от сделки». Такая формулировка превращает аванс в задаток по смыслу, и в спорной ситуации деньги придётся возвращать через суд. Формулировка «в полном объёме, независимо от причины» — то, ради чего аванс и выбирают.

п. 3.4 — проценты и неосновательное обогащение

Если договор не заключён, а деньги продавец не вернул, они удерживаются без правового основания — это неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ), плюс проценты за просрочку (ст. 395 ГК РФ). Пункт не создаёт это право, а напоминает о нём обеим сторонам — обычно этого достаточно.

п. 4.1 — заверения об обстоятельствах

Заверения (ст. 431.2 ГК РФ) переводят разговор из «продавец говорил, что всё чисто» в письменное утверждение, на которое можно сослаться: при недостоверном заверении сторона вправе отказаться от договора (п. 2 ст. 431.2 ГК РФ) и требовать убытки. Важная поправка: отвечать за недостоверное заверение независимо от вины обязан только тот, кто давал его при осуществлении предпринимательской деятельности (п. 4 ст. 431.2 ГК РФ) — с продавца-физлица убытки взыскиваются при его вине. Поэтому заверения дополняют проверку, но не заменяют её.

п. 4.1 — банкротство и материнский капитал

Два подпункта, где цена ошибки максимальная. Банкротство: сделку могут оспорить, если она совершена в течение трёх лет до принятия заявления о банкротстве продавца И

доказаны цель причинить вред кредиторам, сам вред и осведомлённость покупателя об этой цели (п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве). Покупателя, заплатившего рыночную цену и не знавшего о проблемах, это защищает — но участвовать в споре придётся вам. Материнский капитал: если доли детям не выделены, сделку могут оспорить органы опеки или сами дети после совершеннолетия.

п. 4.1 — лица, сохраняющие право пользования

Перечень таких лиц — существенное условие договора продажи жилья (ст. 558 ГК РФ). По общему правилу право пользования прекращается с переходом собственности (п. 2 ст. 292 ГК РФ), но у отдельных категорий сохраняется: у отказавшихся от участия в приватизации (ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ), у отказополучателей по завещательному отказу (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ), у получателей ренты, нанимателей и у тех, за кем право сохранено решением суда (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Отдельно спрашивайте про людей, снятых с учёта в связи с призывом, лишением свободы или переездом в стационарное социальное учреждение: сами по себе они права не сохраняют, но именно среди них чаще всего оказывается кто-то из перечисленных категорий, а в справке о зарегистрированных их не видно.

п. 4.1 — долги по ЖКУ и капремонту

Обычные долги за коммунальные услуги остаются на прежнем собственнике, а вот задолженность по взносам на капитальный ремонт переходит к новому собственнику вместе с квартирой (ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ). Исключение — если прежним собственником были Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование: их неисполненная обязанность не переходит. Проверять эту задолженность нужно отдельно от остальных долгов.

п. 4.3 — выход без спора о причинах

Возврат аванса и так гарантирован пунктом 3.2 «по любой причине». Пункт 4.3 нужен для другого: он письменно фиксирует, что вы полагались на заверения продавца, и снимает спор о том, была ли причина отказа уважительной (п. 2 ст. 431.2 ГК РФ).

Расписка (Приложение № 1)

Соглашения недостаточно: оно фиксирует договорённость, а не факт передачи денег. Закон рукописной формы не требует (ст. 160 ГК РФ), но написанную получателем от руки расписку проще подтвердить экспертизой — поэтому при наличных просите именно такую: с полными паспортными данными, суммой цифрами и прописью, адресом квартиры и словом «аванс». При переводе — платёжное поручение с назначением платежа «аванс по соглашению от ... за квартиру по адресу ...».

Формулировки, из-за которых деньги можно не вернуть

«Аванс не возвращается при отказе покупателя» — Уберите или откажитесь подписывать. Это задаток под другим названием.

«Обеспечительный платёж», «гарантийный взнос», «залог за квартиру» — Другие правовые конструкции с другими последствиями: обеспечительный платёж возвращается, только если соглашением не предусмотрено иное (п. 2 ст. 381.1 ГК РФ). Оставьте слово «аванс».

Нет цены квартиры — Главная договорённость остаётся на словах: спорить о том, о какой цене договаривались, будет нечем.

Нет срока заключения основного договора — Непонятно, с какого дня считать возврат. Срок обязателен.

Деньги передаются риэлтору или агентству, а не собственнику — Расписку пишет тот, кто получил деньги. Если получает не собственник — нужна доверенность с прямо указанным правом получать деньги за квартиру, иначе требовать возврата придётся с агентства, а не с продавца.

Соглашение подписывает не собственник — Сверьте паспорт с выпиской из ЕГРН. По доверенности — проверьте её действительность в реестре Федеральной нотариальной палаты.

Что проверить до того, как отдать деньги

- выписка из ЕГРН на дату подписания — собственник, обременения, аресты;
- продавец в реестре банкротов (ЕФРСБ) и в базе исполнительных производств ФССП;
- паспорт продавца — действительность по базе МВД;
- судебные дела с участием продавца;
- согласие супруга, если квартира куплена в браке;
- справка о зарегистрированных лицах, включая снятых с учёта временно;
- технический паспорт — сверить планировку с фактической;
- задолженность по взносам на капитальный ремонт.

Проверить всё это за вас может независимый сервис: мы не получаем денег за состоявшуюся сделку, поэтому нам выгодно найти проблему, а не закрыть сделку. Проверка объекта и продавца по официальным реестрам — proverka-kvartiry.ru

Это типовый шаблон, а не юридическая консультация. Он не учитывает особенности вашей сделки: ипотеку, материнский капитал, доли несовершеннолетних, наследство, продажу по доверенности. Перед подписанием проверьте документы продавца и объект; в сложных случаях обратитесь к юристу. Подготовлено сервисом proverka-kvartiry.ru.

Редакция от 30.07.2026 · proverka-kvartiry.ru