ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

г. _____ _____

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются не позднее _____ заключить договор купли-продажи (далее — основной договор), по которому Продавец передаст в собственность Покупателя, а Покупатель примет и оплатит квартиру (далее — Объект): назначение: _____, общей площадью _____ кв. м, этаж: _____, кадастровый номер _____, расположенную по адресу: _____.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве: _____ (запись в ЕГРН от _____).

1.3. Продавец заверяет (ст. 431.2 ГК РФ), что Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запретом) не состоит.

1.4. Лица, сохраняющие право пользования Объектом после его приобретения Покупателем (п. 1 ст. 558 ГК РФ): _____.

2. ЦЕНА И ЗАДАТОК

2.1. Цена Объекта по основному договору — _____ (_____) рублей.

2.2. В подтверждение заключения настоящего предварительного договора и в обеспечение обязанности заключить основной договор Покупатель передаёт Продавцу задаток в согласованном размере. Задаток засчитывается в цену по основному договору. Получение задатка подтверждается отдельной распиской после фактического получения денег; подписание настоящего договора не подтверждает получение задатка.

Размер задатка: _____ (_____) рублей.

2.3. Если основной договор не заключён по вине Покупателя, задаток остаётся у Продавца. Если по вине Продавца — Продавец уплачивает Покупателю двойную сумму задатка (п. 2 ст. 381 ГК РФ). Если обязательство прекратилось до начала исполнения по соглашению Сторон или из-за обстоятельств, за которые ни одна из Сторон не отвечает, задаток возвращается Покупателю в течение 5 рабочих дней (п. 1 ст. 381 ГК РФ).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДО ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

3.1. Продавец до заключения основного договора не продаёт, не дарит, не закладывает и не сдаёт Объект, не регистрирует в нём новых лиц, обеспечивает снятие с регистрационного учёта лиц, не сохраняющих право пользования, и получает документы, нужные для сделки, в том числе нотариальное согласие супруга, если оно требуется (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Настоящий предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. Если основному договору необходимо нотариальное удостоверение, оно необходимо и настоящему договору. При уклонении от заключения основного договора другая Сторона вправе обратиться с требованием о понуждении в течение шести месяцев с момента неисполнения обязанности заключить договор. До истечения согласованного срока Сторона, намеренная заключить основной договор, направляет другой Стороне предложение о его заключении с проектом и сохраняет доказательство доставки.

4.2. Стороны заверяют, что дееспособны и заключают договор не под влиянием обмана, заблуждения или тяжёлых обстоятельств; Продавец — что не признан банкротом и дело о его банкротстве не возбуждено.

4.3. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: _____ _____

Покупатель: _____ _____

ОБРАЗЕЦ

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

г. _____ «___» _____ 20___ г.

Я, _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, получил(а) денежные средства в сумме _____ (_____) рублей от лица, передавшего деньги: _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, адрес регистрации: _____.

Основание получения денежных средств: задаток по предварительному договору купли-продажи квартиры по адресу: от в счёт цены по основному договору (ст. 380 ГК РФ).

Получение денег подтверждается подписавшим расписку получателем в пределах его полномочий и только в фактически полученной сумме. При безналичном расчёте указываются сведения о зачислении; при получении представителем — его ФИО, реквизиты доверенности и полномочие получать цену.

_____: _____ (подпись)

ОБРАЗЕЦ

ПАМЯТКА: КАК ПРОВЕРИТЬ ПРОДАВЦА И ОБЪЕКТ

Продавец: _____. Кадастровый номер объекта: _____.

Эта памятка — список проверок, а не заключение о сделке. Сервис их не проводит и не гарантирует, что сделку не оспорят. Всё ниже вы проверяете сами, бесплатно или за небольшую плату. Сохраните снимки экрана с датой: они — доказательство вашей осмотрительности, если сделку попробуют отменить.

До передачи денег (задатка или цены)

1. Свежая выписка ЕГРН об объекте — накануне сделки. В ней: собственник, доли, обременения, отметки о споре и о личном участии. Пусть её закажет сам продавец на Госуслугах: если закажете вы, имя собственника будет скрыто.
2. Выписка о переходе прав — история владельцев. Частая перепродажа (меньше года) и цепочка сделок через родственников — повод насторожиться.
3. Паспорт продавца — сервис МВД «Проверка по списку недействительных паспортов» (Госуслуги).
4. Проверьте сведения о банкротстве продавца и его судебных делах. Периоды оспаривания зависят от основания: подозрительность сделки и предпочтение имеют разные сроки, отсчитываемые относительно принятия заявления о банкротстве. Отсутствие дела сегодня не исключает последующего оспаривания.
5. Суды — сайты районного суда и мирового судьи по месту жительства продавца и по адресу объекта: споры об объекте, развод, раздел имущества, наследство.
6. Долги и аресты — банк данных исполнительных производств ФССП (fssp.gov.ru).
7. Наследство — реестр наследственных дел (notariat.ru), если объект получен по наследству меньше трёх лет назад: могут объявиться другие наследники.
8. Доверенность, если продаёт представитель, — сервис проверки доверенностей на сайте Федеральной нотариальной палаты; созвонитесь с собственником по видео.
9. Справки ПНД и НД — их берёт сам продавец. Если продавцу 65 лет и больше или он ведёт себя странно, попросите освидетельствование у психиатра в день сделки.
10. Долги за ЖКУ и капремонт — последний единый платёжный документ или справка управляющей компании и фонда капремонта: долг по капремонту переходит к покупателю.
11. Перепланировка — сравните план в техпаспорте с квартирой.
12. Маткапитал продавца — если объект куплен с маткапиталом, выделены ли доли детям. Если дети — собственники, сделку готовит нотариус с разрешения опеки.
13. Установите, кто зарегистрирован и кто сохраняет самостоятельное право пользования после продажи. Отдельно проверьте лиц, отказавшихся от приватизации, завещательные отказы и права подопечных. Регистрация ребёнка по месту жительства сама по себе не означает пожизненное право пользования или обязательное разрешение опеки на любую продажу.

Как платить безопаснее

Перевод на счёт, аккредитив или сервис безопасных расчётов банка доказывают оплату лучше наличных: одна расписка без других доказательств в суде может не помочь. Видеозапись подписания и передачи денег — ещё одно доказательство.

ОБРАЗЕЦ