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 основного договора и в обеспечение его заключения Покупатель при подписании настоящего договора передаёт Продавцу задаток в размере _____ (_____) рублей (ст. 380 ГК РФ). Задаток засчитывается в цену Объекта по основному договору. Получение задатка Продавец подтверждает распиской.

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. Основной договор заключается в простой письменной форме. Если до _____ одна из Сторон уклоняется от его заключения, другая вправе в течение шести месяцев обратиться в суд с требованием заключить его (п. 5 ст. 429, ст. 445 ГК РФ).

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. _____ _____

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).

Деньги получены мною полностью, пересчитаны, претензий к их количеству и подлинности не имею.

_____: _____ (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. Банкротство — Федресурс (bankrot.fedresurs.ru) по ФИО продавца и картотека арбитражных дел (kad.arbitr.ru). Сделку можно оспорить, если дело о банкротстве откроют в течение трёх лет после неё.
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. Кто прописан — выписка о зарегистрированных (Госуслуги, МФЦ, управляющая компания). Ищите детей и тех, кто отказался от приватизации: они сохраняют право жить в квартире.
11. Долги за ЖКУ и капремонт — последний единый платёжный документ или справка управляющей компании и фонда капремонта: долг по капремонту переходит к покупателю.
12. Перепланировка — сравните план в техпаспорте с квартирой.
13. Маткапитал продавца — если объект куплен с маткапиталом, выделены ли доли детям. Если дети — собственники, сделку готовит нотариус с разрешения опеки.

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