

НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛКИ · ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

Предварительный договор на квартиру: как не попасть в ловушку

ГК РФ ст. 380, 381, 408, 421, 429, 431, 445, 550, 551 · СК РФ ст. 35 · Закон № 218-ФЗ о регистрации недвижимости ст. 36 · Постановление Пленума ВС РФ № 49 от 25.12.2018, п. 23 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Предварительный договор (ПД) не продаёт квартиру. Он обязывает обе стороны в срок заключить основной договор купли-продажи. Опасен ПД, который по сути уже продажа. Проверьте свой по красным флагам ниже.

Что такое ПД по закону

- ✓ **Письменно, одним документом** СТ. 429, 550
Форма — как у основного договора. Регистрировать ПД в Росреестре не нужно.
- ✓ **Точно названа квартира и цена** П. 3 СТ. 429
Адрес, кадастровый номер, площадь, цена основного договора. Без этого ПД не заключён.
- ✓ **Срок основного договора** П. 4, 6 СТ. 429
Не указан — 1 год. Если до конца срока никто не предложил другой стороне подписать основной, обязательства прекращаются.
- ! **Если вторая сторона уклоняется** СТ. 445
Суд может обязать заключить основной договор. Иск — в течение 6 месяцев с момента, когда договор должен был быть заключён.

Красные флаги

- ✗ **Покупатель платит всю цену или большую часть до основного договора** ПЛЕНУМ ВС № 49, П. 23
Такой ПД суд считает договором купли-продажи с предоплатой. Покупатель вправе требовать передать квартиру и зарегистрировать переход права. Продавцу «передумать» уже нельзя.

- ✗ В тексте «квартира передана», «ключи переданы», «стороны заключили договор купли-продажи»**

Суд читает договор по смыслу, а не по заголовку. Такие слова тоже делают из ПД продажу.

СТ. 431
- ✗ Расписка «получил всю сумму», а денег не было**

Расписку потом предъявят как доказательство оплаты. Пишите её только в день, когда деньги реально получены.

СТ. 408
- ✗ Просят доверенность «на продажу» или оригиналы документов**

По такой доверенности квартиру можно продать без вас.

РИСК МОШЕННИЧЕСТВА
- ✗ Неустойка только для одной стороны**

Санкции должны быть зеркальными.

СТ. 421

Задаток или аванс

	ЗАДАТОК	АВАНС
Как оформить	Отдельным письменным соглашением или пунктом ПД со словом «задаток» (ст. 380)	Любая предоплата без слова «задаток»
Сорвал покупатель	Задаток остаётся у продавца	Аванс возвращают
Сорвал продавец	Возвращает задаток в двойном размере (ст. 381)	Возвращает аванс
Не уверены	Сомнение толкуют в пользу аванса (п. 3 ст. 380)	

Как подписывать безопасно

- 1 Выписка ЕГРН**
 Собственник, обременения, аресты, запреты. Закажите в день подписания.
- 2 Согласие супруга**
 Продавец в браке и квартира куплена в браке — для основного договора нужно нотариальное согласие супруга (п. 3 ст. 35 СК). Иначе сделку можно оспорить.
- 3 Основание собственности**
 Договор, наследство, приватизация, дарение. Посмотрите, не было ли недавних переходов и споров.
- 4 Безопасный расчёт**
 Аккредитив, эскроу, сервис безопасных расчётов банка или ячейка с условием доступа после регистрации.
- 5 Запрет сделок без личного участия**
 Собственник может подать в Росреестр заявление: без него лично право не регистрировать (ст. 36 закона № 218-ФЗ). Тогда по доверенности квартиру не продадут.

Что вписать в ПД

- «Договор является предварительным в смысле ст. 429 ГК РФ. Право собственности и квартира до заключения основного договора и регистрации перехода права не передаются».
- Срок, к которому стороны подписывают основной договор, и кто из них направляет предложение.
- Какие документы и к какой дате готовит каждая сторона.
- Порядок расчёта по основному договору — через аккредитив, эскроу или безопасные расчёты.
- Размер задатка или аванса и что с ним будет, если сделка сорвётся по вине каждой стороны.

Если ПД уже подписан

- ✗ Ничего не «доподписывайте» в мессенджере и на ходу.
- ✗ Изложите свою позицию письменно: ПД — только обязательство заключить основной договор, квартиру и ключи не передавали.
- ✗ Выманивали документы, подписи или доверенность — подавайте заявление в Росреестр о запрете сделок без личного участия и в полицию.

КОДОВОЕ СЛОВО

РИЭЛТОР

Напишите его боту @labpravabot — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

Дают подписать предварительный договор? Пришлите проект в Telegram @labpravabot и одну фразу: вы продавец или покупатель. Скажем, какие пункты опасны и что в них поменять.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.