

# Предварительный договор купли-продажи квартиры с задатком образец

[Главная](#) » [Документы](#) » Образец предварительного договора купли-продажи квартиры с задатком



Процесс приобретения жилья достаточно сложный и нередко занимает много времени. Тем не менее, если у покупателя есть огромное желание приобрести конкретную квартиру, но сразу заплатить за неё все сумму нет возможности, можно оставить задаток.

Подобная практика встречается достаточно часто, ведь она выгодна для двух сторон. Подобный задаток обязательно должен быть основан на предварительном договоре. Полная информация о данном договоре находится в статье 249 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## Типовой образец предварительного договора купли-продажи квартиры с задатком

Прежде всего, следует сказать, что предварительный договор составляется точно так же, как и основной договор купли-продажи. Это означает, что данный документ имеет такую же юридическую силу, а также на него действуют все требования со стороны закона.

***В самом предварительном договоре обязательно следует указать следующее:***

- Информация о покупателе и продавце, согласно их

- паспортам;
- Четкое описание предмета сделки. То есть описание квартиры, её адрес и другие особенности, если таковые имеются;
  - Изложение основной сути сделки;
  - Дата проведения сделки;
  - Точная дата составления и подписание документа.

Можно сказать, что подобный документ официально подтверждает намерения обеих сторон на сделку купли-продажи в будущем. Чаще всего подобное используется в случаях, когда в настоящий момент сделку совершить невозможно по тем или иным причинам.

Помимо договора чаще всего используют еще одну гарантию – задаток. Задаток представляет собой десятую часть от всей суммы, которая будет уплачена покупателем. Наличие задатка обязательно прописывается в предварительном договоре, как доказательство проведения передачи денежных средств.

**Помимо указания уплаты задатка в договоре, можно составить отдельный документ. Он представляет собой акт передачи денежных средств, в котором указана точная сумма, дата передачи, а также подтверждение проведения сделки обеими сторонами.**

Важно понимать, что продавец не должен возвращать задаток, если покупатель в последствие отказался от приобретения. С другой стороны, если отказ идет от продавца, он должен компенсировать затраты покупателя в двукратном размере.

В предварительном договоре обязательно должен быть описан сам предмет договора, цена на него, а также детальная информация относительно лиц, которые фигурируют в данной сделке. Ознакомившись с этой информацией, и договором его подписывают две стороны, тем самым обязуются выполнить его в последствие.

Важно указать и дату, когда будет заключена основная сделка. В таком случае продавцу не придется ждать бесконечно. Чаще всего указывается конкретное число, но можно указать и месяц. В

таком случае покупатель будет обязан приобрести квартиру в любой момент, в течение указанного месяца.

Задаток или аванс не являются обязательным условием, хотя используются почти всегда. Это еще одна гарантия, что квартира не будет продана кому-то другому для покупателя, а также гарантия для продавца, что даже в случае отказа он получит компенсацию. Следует также понимать разницу между авансом и задатком. Сам задаток может быть любым, но чаще всего он равен 10%.

Несмотря на свою схожесть, аванс и задаток сильно разнятся между собой. В случае с авансом, покупатель выплачивает часть денежной суммы, как гарантию. Но при этом, если сделка сорвется по вине любой из сторон, задаток будет обязательно возвращен. Данная схема практикуется редко, ведь по факту можно просто вернуть деньги и договор расторгнуть.

Задаток является наиболее распространенной схемой предоплаты, которая чаще всего устраивает обе стороны. При оформлении задатка, каждая сторона не может расторгнуть договор без потерь. Если сделка разрывается по вине покупателя (он отказывается или не выплачивает основную сумму в указанный срок), то задаток остается у продавца. В случае, когда сделку разрывает продавец, он должен выплатить компенсацию, которая составит двойную сумму залога.

Исходя из указанного выше можно сказать, что залог является более надежным вариантом, который выступает своеобразной страховкой сразу для двух сторон.

**Немаловажно понимать, что при заключении предварительного договора с юридическим лицом, очень важно указать ФИО представителя юридического лица, если договор подписывает доверенное лицо (представитель).**

Не редко после заключения договора участники сталкиваются с проблемами, о которых они раньше и не могли догадываться. Чаще подобное происходит с покупателями, ведь именно они рискуют

потерять деньги и попасться на крючок к мошенникам.

***Для того чтобы избежать проблем, в предварительном договоре следует описать следующие пункты:***

### **Основные**

- Дееспособность и правоспособность продавца. То есть, следует убедиться в том, что продавец является собственником, а также находился в полном здравии и действительно желает заключить договор по своей воле. Чтобы подтвердить подобное в последствие, чаще всего приглашают свидетелей;
- Отсутствие других владельцев на недвижимость. Не редко бывают случаи, когда жильцов из квартиры выписывают на время, но при этом они не теряют права на неё. Покупателю обязательно следует убедиться, что подобных людей нет;
- Описание полной стоимости квартиры, а также сумму залога, которые выплачивает покупатель.
- Паспортные данные представителей двух сторон. На практике нормальной считается ситуация, когда стороны могут самостоятельно проверить достоверность данных или даже сфотографировать паспорта друг друга.

### **Дополнительные**

- Затраты на заключения договора;
- Оплата пошлин;
- Любые другие детали, которые хочет указать одна из сторон. Важно, чтобы с ними согласилась другая сторона, а также, чтобы они не противоречили законодательству.