ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

купли-продажи квартиры

Екатеринбург

10.09.2026

Продавец: Петрова Мария Ивановна, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Покупатель: Иванов Сергей Петрович, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Стороны заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем.

1. Предмет предварительного договора

1.1. Стороны обязуются в срок до 10.09.2026 заключить основной договор купли-продажи квартиры на условиях, предусмотренных настоящим предварительным договором.

1.2. Основной договор заключается по адресу: проверочное значение.

1.3. Настоящий договор заключён в соответствии со статьёй 429 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Объект недвижимости

2.1. Предметом основного договора является квартира со следующими характеристиками:

ОБРАЗЕЦ

Признак	Значение
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123
Общая площадь	45 кв. м

2.2. Далее по тексту — Квартира.

3. Цена и задаток

3.1. Цена Квартиры по основному договору составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей. Указание цены является существенным условием: в соответствии со статьёй 555 Гражданского кодекса Российской Федерации при отсутствии согласованного условия о цене договор продажи недвижимости считается незаключённым.

3.2. В обеспечение исполнения обязательства заключить основной договор Покупатель передаёт Продавцу задаток в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей при подписании настоящего договора. Стороны договорились, что эта сумма является задатком по статьям 380 и 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, а не авансом. Передача задатка подтверждается распиской Продавца либо документом о банковском переводе, в назначении которого указано, что это задаток по настоящему договору.

3.3. Сумма задатка засчитывается в счёт оплаты Квартиры по основному договору.

3.4. Если основной договор не будет заключён по вине Покупателя, задаток остаётся у Продавца. Если по вине Продавца — Продавец возвращает Покупателю двойную сумму задатка. Последствия установлены статьёй 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.5. Если обязательство заключить основной договор прекратится по соглашению сторон, вследствие невозможности исполнения либо по истечении срока, указанного в п. 1.1, когда ни одна из сторон не направила другой предложение заключить основной договор, Продавец возвращает Покупателю задаток в полном размере в течение 5 (пяти) рабочих дней.

4. Заверения Продавца

ОБРАЗЕЦ

4.1. Продавец заверяет, что Квартира принадлежит ему на праве собственности, никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, не обременена правами третьих лиц.

4.2. Продавец обязуется до заключения основного договора не совершать сделок с Квартирой и не допускать возникновения обременений.

4.3. Продавец обязуется до передачи Квартиры снять с регистрационного учёта всех зарегистрированных в ней лиц, кроме лиц, названных в пункте 4.5.

4.4. Продавец заверяет, что Квартира не является совместной собственностью супругов либо что он получит нотариально удостоверенное согласие супруга на её продажу и представит его Покупателю не позднее дня заключения основного договора (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

4.5. В Квартире проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования ею после её приобретения Покупателем: проверочное значение. Перечень этих лиц с указанием их прав на пользование Квартирой включается в основной договор (пункт 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации). Продавец заверяет, что других таких лиц нет.

5. Заключительные положения

5.1. Обязательства, предусмотренные настоящим договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключён либо одна из сторон не направит другой предложение заключить основной договор.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

5.3. Споры разрешаются путём переговоров, при недостижении согласия — в суде.

5.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

ОБРАЗЕЦ

Продавец: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Покупатель: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

Понуждение к заключению основного договора

Если сторона уклоняется от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Такое требование заявляется **в течение шести месяцев** с момента неисполнения обязательства по заключению договора; пропуск этого срока лишает права на иск. Суд, удовлетворяя требование, определяет условия основного договора, а сам договор считается заключённым с момента вступления решения в силу.

Обязательства по предварительному договору **прекращаются**, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключён либо одна из сторон не направит другой предложение заключить его. Основание — статья 429 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Когда нужен нотариус

Предварительный договор заключают в той же форме, что и основной. Если продаётся доля в праве собственности на квартиру (кроме случая, когда все совладельцы продают свои доли одной сделкой) либо квартира принадлежит несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному, оба договора **удостоверяет нотариус**. Подписанный без нотариуса, такой договор ничтожен (пункт 2 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1.1 статьи 42 и часть 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

ОБРАЗЕЦ