

Договор купли-продажи квартиры

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ШАБЛОН С КОММЕНТАРИЯМИ · 2026

Как пользоваться. Заполните поля (подчёркнутые места). Прочитайте серые комментарии — в них то, что чаще всего упускают и из-за чего срывается сделка или теряются деньги. **Когда обязателен нотариус:** продажа доли (если не все собственники продают вместе), участие несовершеннолетнего или недееспособного собственника. **Согласие супруга** (нотариальное) нужно, если квартира куплена в браке.

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Гр. _____, _____ г. р., паспорт ____ № _____, выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый «**Продавец**», и гр. _____, паспорт ____ № _____, именуемый «**Покупатель**», заключили настоящий договор:

1. Предмет договора

1.1. Продавец продаёт, а Покупатель покупает в собственность квартиру по адресу: _____, кадастровый номер _____, общей площадью ____ кв. м, ____ комнат, этаж ____ (далее — «Квартира»).

1.2. Квартира принадлежит Продавцу на основании _____; право зарегистрировано в ЕГРН, запись № _____ от «__» _____ 20__ г.

Комментарий. Предмет и его характеристики — существенное условие (ст. 554 ГК РФ). Если адрес, кадастровый номер и площадь не указаны точно — договор считается незаключённым. Сверьте данные с выпиской из ЕГРН (закажите свежую — не старше 30 дней).

2. Цена и порядок расчётов

2.1. Цена Квартиры — _____ (_____) руб. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Расчёт производится одним из способов (выбрать):

- через **аккредитив** или **счёт эскроу** (безналичный, банк раскрывает деньги продавцу после регистрации перехода права);
- через **банковскую ячейку** (наличные, доступ продавцу — после регистрации).

Комментарий. Цена — существенное условие (ст. 555 ГК РФ), без неё договор незаключён. **Не передавайте деньги «на руки» до регистрации.** Эскроу и аккредитив безопаснее: банк отдаёт деньги продавцу только после перехода права к покупателю. Эскроу дополнительно застрахован АСВ до 10 млн Р. Если вносите предоплату — различайте **здаток** (ст. 380–381 ГК: при срыве по вине покупателя остаётся продавцу, по вине продавца возвращается вдвойне) и **аванс** (просто возвращается). Это нужно прямо прописать.

3. Передача квартиры

3.1. Квартира передаётся по акту приёма-передачи в течение ____ дней после государственной регистрации перехода права. Риск случайной гибели переходит к Покупателю с момента передачи (ст. 556 ГК РФ).

4. Лица, сохраняющие право пользования

4.1. На дату подписания в Квартире зарегистрированы: _____. Продавец обязуется снять всех с регистрационного учёта в срок до «__» _____ 20__ г. Лиц, сохраняющих право пользования после

продажи, нет / есть: _____.

Комментарий. Перечень таких лиц — существенное условие именно для жилья (ст. 558 ГК РФ). Проверьте по выписке из домовой книги / справке о зарегистрированных. Особое внимание: отказавшиеся от приватизации и получатели ренты сохраняют право пожизненного проживания даже после продажи.

5. Заверения Продавца

5.1. Продавец заверяет (ст. 431.2 ГК РФ): Квартира не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, свободна от прав третьих лиц; задолженность по ЖКУ и взносам на капремонт отсутствует; не использовался материнский капитал без выделения долей детям.

Комментарий. Заверения дают покупателю право на возмещение убытков, если что-то окажется неправдой. Если был маткапитал — у детей должны быть доли, иначе сделку могут оспорить. Долги по капремонту переходят на нового собственника — проверьте отдельно.

6. Переход права и заключительные положения

6.1. Право собственности переходит к Покупателю с момента государственной регистрации в Росреестре (ст. 551 ГК РФ). 6.2. Договор составлен в 3 экземплярах. Расходы по регистрации несёт _____.

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

подпись / Ф. И. О. полностью

подпись / Ф. И. О. полностью

Проверьте перед сделкой

- ☐ Свежая выписка из ЕГРН (собственник, обременения, аресты)
- ☐ Справка о зарегистрированных лицах / выписка из домовой книги
- ☐ Отсутствие долгов по ЖКУ и взносам на капремонт
- ☐ Нотариус — если есть доли или несовершеннолетние собственники
- ☐ Нотариальное согласие супруга (если квартира куплена в браке)
- ☐ Если был маткапитал — выделены ли доли детям
- ☐ Деньги — через эскроу / аккредитив / ячейку, доступ продавцу после регистрации

Важно. Это профессиональный образец для ознакомления, а не готовый под вашу сделку договор. Состав условий зависит от ситуации (доли, дети, ипотека, рента, обременения). Перед подписанием выверьте документ — или поручите сделку SKAGENT: проведём под ключ, с проверкой юристами, деньги в день сделки.