

СЕРГЕЙ КРИВУШКИН

ЮРИСТ ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**КОГДА ПОКУПАТЕЛЬ
ХОЧЕТ ВНЕСТИ ЗАДАТОК**

ИЛИ

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР:
РИСКИ ПРОДАВЦА**

СЕРГЕЙ КРИВУШКИН

ЮРИСТ ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- ✓ Помогаю покупать и продавать недвижимость
- ✓ Провожу юридическую проверку

☎ +7 960 188 88 02

✉ sergey@krivushkin.ru

🌐 www.krivushkin.ru

📍 г. Н.Новгород, ул. К.Маркса, д.58



СЕРГЕЙ КРИВУШКИН

ЮРИСТ ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

После того как покупатель сообщает о готовности приобрести квартиру и предлагает внести задаток, многие продавцы испытывают облегчение: кажется, что самый сложный этап уже позади, а до сделки остается лишь дождаться назначенной даты и подписать основной договор купли-продажи.

Именно в этот момент многие совершают серьезную ошибку.

Получение задатка и подписание предварительного договора часто воспринимаются как простая формальность или подтверждение намерений сторон. На самом деле это один из самых важных, с юридической точки зрения, этапов всей сделки. С момента подписания предварительного договора продавец принимает на себя обязательство заключить основной договор купли-продажи на согласованных условиях. При определенных обстоятельствах отказ от исполнения этих обязательств может привести к судебному разбирательству, понуждению к заключению договора, взысканию убытков, а при получении задатка — еще и к обязанности вернуть его в двойном размере.

Именно поэтому к подписанию предварительного договора следует относиться не менее внимательно, чем к подписанию основного договора купли-продажи. Ошибки, допущенные на этом этапе, впоследствии бывает сложно или невозможно исправить.



+7 960 188 88 02



sergey@krivushkin.ru



www.krivushkin.ru



г. Н. Новгород,
ул. К. Маркса, д.58

1. Предварительный договор обязывает заключить основной договор

В соответствии с п. 1 ст. 429 ГК РФ стороны, подписавшие предварительный договор, **обязуются в будущем заключить основной договор на условиях, предусмотренных предварительным договором.**

Это означает, что после подписания документа продавец уже не может свободно изменить существенные условия сделки или отказаться от продажи без возможных правовых последствий.

Риск продавца: подписать договор, не понимая всех его последствий.

2. Покупатель вправе обратиться в суд

Если продавец уклоняется от заключения основного договора, **покупатель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора** (п. 5 ст. 429 ГК РФ, п. 4 ст. 445 ГК РФ).

При удовлетворении такого требования суд может определить условия договора, а основной договор будет считаться заключенным на условиях, указанных в судебном решении.

Риск продавца: вместо свободного распоряжения своей квартирой участвовать в длительном судебном процессе.

3. Возможность взыскания убытков

Согласно п. 4 ст. 445 ГК РФ сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, обязана **возместить другой стороне причиненные убытки.**

При определенных обстоятельствах продавец может не только стать участником судебного спора, но и понести дополнительные финансовые расходы.

Риск продавца: ответственность может не ограничиться возвратом полученных денежных средств.



4. Ошибки предварительного договора переходят в основную сделку

Пункт 3 ст. 429 ГК РФ требует, чтобы **предварительный договор содержал условия, позволяющие определить предмет договора**, а также иные условия, относительно которых стороны должны достигнуть соглашения.

На практике именно на этапе предварительного договора стороны согласовывают:

- цену квартиры;
- сроки заключения основного договора;
- порядок расчетов;
- сроки освобождения квартиры;
- перечень имущества, передаваемого вместе с квартирой;
- распределение расходов;
- ответственность сторон.

Если эти условия сформулированы неудачно, изменить их впоследствии бывает крайне сложно.

Риск продавца: закрепить в договоре невыгодные для себя условия.

5. Особую осторожность следует проявлять при получении задатка

Задаток — это не просто предоплата.

В соответствии со ст. 380 ГК РФ **задаток является способом обеспечения исполнения обязательств**.

Более того, законом допускается использование задатка именно для обеспечения обязательства по заключению основного договора на условиях предварительного договора.

Последствия нарушения обязательств предусмотрены ст. 381 ГК РФ.

Если за неисполнение договора отвечает продавец, он обязан **вернуть покупателю задаток в двойном размере**, а в предусмотренных законом случаях — также возместить убытки.

Риск продавца: получить денежные средства, не оценив последствия использования именно задатка, а не аванса.



6. Предварительный договор часто предлагает покупатель

Во многих случаях проект предварительного договора **готовит представитель покупателя.**

Естественно, документ в первую очередь защищает интересы той стороны, которая его разрабатывала. Это не означает наличие недобросовестности, однако интересы продавца могут оказаться недостаточно защищены.

Риск продавца: подписать договор, на невыгодных для себя условиях.

7. Исправить ошибки после подписания значительно сложнее

После подписания предварительного договора **стороны уже связаны принятыми обязательствами.**

Любое изменение условий возможно только по взаимному согласию сторон. Если согласие не достигнуто, **спор может быть разрешен только в судебном порядке.**

Именно поэтому **безопаснее проверить договор до его подписания**, чем впоследствии устранять последствия неудачных формулировок.



Практический вывод

Предварительный договор — это не формальность и не простое соглашение о намерениях. Это документ, который **определяет условия будущей сделки и создает для сторон юридические обязательства и последствия.**

Перед подписанием продавцу рекомендуется убедиться, что договор:

- не содержит невыполнимых условий;
- соответствует требованиям законодательства;
- учитывает интересы продавца, а не только интересы покупателя;
- не содержит условий, создающих необоснованные риски;
- содержит понятный порядок расчетов, сроки исполнения обязательств и последствия отказа каждой из сторон.

Даже одна неудачная формулировка может привести к судебному спору или существенным финансовым потерям. Именно поэтому юридическая проверка предварительного договора до его подписания зачастую обходится значительно дешевле, чем исправление последствий уже после возникновения конфликта.

Если предварительный договор уже подготовлен покупателем или его представителем, целесообразно провести его независимую юридическую проверку до подписания. Это позволит **заранее выявить условия, которые могут создать для продавца дополнительные обязанности или финансовые риски**, и при необходимости скорректировать их до подписания.

Риск продавца: подписать договор, на невыгодных для себя условиях.

Приложение:

Выдержки из статей Гражданского Кодекса.



Выдержки из Гражданского Кодекса Российской Федерации (актуальны на дату написания статьи)

ГК РФ Статья 429. Предварительный договор

Пункт 1

По предварительному договору **стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.**

Пункт 2

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. **Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.**

Пункт 3

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие **установить предмет, а также условия основного договора**, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

Пункт 4

В предварительном договоре **указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.**

Если такой срок в предварительном договоре **не определен**, основной договор **подлежит заключению в течение года** с момента заключения предварительного договора.

Пункт 5

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса. **Требование о понуждении к заключению основного договора** может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

В случае возникновения разногласий сторон относительно условий основного договора такие условия определяются в соответствии с решением суда. Основной договор в этом случае считается заключенным с момента вступления в законную силу решения суда или с момента, указанного в решении суда.



ГК РФ Статья 445. Заключение договора в обязательном порядке

Пункт 4

Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона **вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор**. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, **должна возместить другой стороне причиненные этим убытки**.

ГК РФ Статья 329. Способы обеспечения исполнения обязательств

Пункт 1

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, **задатком**, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

ГК РФ Статья 380. Понятие задатка. Форма соглашения о задатке

Пункт 1

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, **в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения**.

Пункт 2

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка **должно быть совершено в письменной форме**.

Пункт 4

Если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором.



ГК РФ Статья 381. Последствия прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком

Пункт 2

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. **Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.**

Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.



СЕРГЕЙ КРИВУШКИН

ЮРИСТ ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ЭКСПЕРТНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Любая сделка с недвижимостью имеет свои особенности и требует индивидуального подхода. На каждом этапе сделки могут возникнуть вопросы, от правильного решения которых зависят безопасность сделки, ваши деньги и ваше спокойствие.

Если вам потребуется профессиональное мнение или помощь, я буду рад помочь на любом этапе сделки.

ЧЕМ МОГУ БЫТЬ ПОЛЕЗЕН:

- юридическая проверка участников сделки и объекта недвижимости;
- анализ юридических рисков перед внесением задатка/аванса;
- подготовка предварительного договора и договора купли-продажи;
- сопровождение покупки или продажи недвижимости;
- безопасные расчеты;
- межрегиональные сделки;
- ипотека на выгодных условиях через банки-партнеры;
- сопровождение сделки «под ключ»;
- консультации по любым вопросам, связанным с недвижимостью.

Даже если вы решили проводить сделку самостоятельно, профессиональная консультация поможет принять взвешенное решение и чувствовать себя увереннее на каждом этапе сделки.

Если у вас возникнут вопросы — обращайтесь. Буду рад помочь провести сделку спокойно, безопасно и с максимальной защитой ваших интересов.

СЕРГЕЙ КРИВУШКИН

ЮРИСТ ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- ✓ Помогаю покупать и продавать недвижимость
- ✓ Провожу юридическую проверку

☎ +7 960 188 88 02

✉ sergey@krivushkin.ru

🌐 www.krivushkin.ru

📍 г. Н.Новгород, ул. К.Маркса, д.58

