Заключение по договору

к договору купли-продажи квартиры от 20.10.2026

Проверено со стороны покупателя · 22.10.2026

Итог проверки

Стоп: сначала документы и правки

Продаётся доля несовершеннолетнего без разрешения опеки и нотариуса, а вся сумма уходит продавцу наличными до регистрации при залоге банка — сделка опасна для покупателя.

Проверен текст договора, а не квартира: собственников, обременения и долги проверьте по списку в разделе 4.

11 рисков, из них высоких: 8

1 пропуск в договоре

2 расхождения в цифрах

9 документов к сделке

1. Риски

п. 1.2 · ВЫСОКАЯ

Продаётся доля несовершеннолетнего, но нет ни слова о предварительном разрешении органа опеки (п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 37 ГК, п. 3 ст. 60 СК), а сделка с квартирой ребёнка требует нотариального удостоверения (ч. 2 ст. 54 закона № 218-ФЗ), без него она ничтожна (п. 3 ст. 163 ГК).

Что сделать: Получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства и удостоверить договор у нотариуса, указав реквизиты разрешения.

п. 2.2 · ВЫСОКАЯ

Покупатель становится собственником только с регистрации перехода права (п. 2 ст. 223 ГК), а деньги уходят продавцу до регистрации, без аккредитива, ячейки или безопасных расчётов, при том что квартира в залоге.

Что сделать: Перейти на расчёты через аккредитив, ячейку или безопасные расчёты с раскрытием продавцу после регистрации перехода права.

п. 1.4 · ВЫСОКАЯ

Продать заложенное без согласия залогодержателя нельзя, если иное не следует из закона, договора или существа залога (п. 2 ст. 346 ГК), а при продаже залог, как правило, сохраняется (п. 1 ст. 353 ГК). Нет условия о снятии обременения до регистрации.

Что сделать: Прописать порядок погашения долга и снятия залога до подачи документов

на регистрацию и получить согласие банка-залогодержателя.

п. 1.3 · ВЫСОКАЯ

Нет нотариального согласия супруга; без него супруг в течение года, как узнал о сделке, может требовать признать её недействительной (п. 3 ст. 35 СК, ст. 173.1 ГК).

Что сделать: Получить нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на продажу.

п. 2.1 · ВЫСОКАЯ

Сумма цифрами и прописью не совпадают: цифрами 5 400 000, прописью 5 300 000.

Что сделать: Привести сумму прописью в соответствие с цифрами.

п. 3.1 · ВЫСОКАЯ

Общая площадь указана по-разному: в п. 1.1 — 52,4 кв. м, в п. 3.1 — 54,2 кв. м; проверить, не перепутаны ли данные другого объекта. Передача оформляется без передаточного акта, хотя передачу оформляют документом, подписанным сторонами (п. 1 ст. 556 ГК).

Что сделать: Сверить площадь с выпиской ЕГРН и указать одинаково во всех пунктах; предусмотреть отдельный передаточный акт.

п. 4.2 · ВЫСОКАЯ

Односторонний отказ продавца с возвратом денег без процентов в течение 90 дней: покупатель надолго лишается денег и не получает квартиру.

Что сделать: Исключить право продавца на односторонний отказ.

п. 3.2 · ВЫСОКАЯ

Нет перечня лиц, сохраняющих право пользования квартирой после продажи, или слов, что таких лиц нет, — это существенное условие (п. 1 ст. 558 ГК); срок снятия с учёта неопределённый («разумный срок»).

Что сделать: Указать, что лиц, сохраняющих право пользования, нет, и назвать конкретную дату снятия с регистрационного учёта.

п. 4.1 · СРЕДНЯЯ

Неустойка предусмотрена только для покупателя, для продавца — нет; перекос против нашей стороны.

Что сделать: Добавить симметричную неустойку для продавца за просрочку передачи и уклонение от регистрации.

п. 3.3 · СРЕДНЯЯ

Фраза лишает покупателя права на снижение цены, устранение недостатков или возмещение расходов по недостаткам, которые продавец не оговорил (п. 1 ст. 475, ст. 557 ГК).

Что сделать: Убрать слова про скрытые недостатки и сохранить ответственность продавца за неоговорённые недостатки.

п. 2.3 · СРЕДНЯЯ

> Покупатель несёт налоги продавца, связанные с продажей, — перекос против нашей стороны.
>
> **Что сделать:** Оставить покупателю только расходы по регистрации, налоги продавца возложить на продавца.

2. Чего не хватает в договоре

— Нет заверений продавца об отсутствии залога, ареста, споров, прав третьих лиц, долгов, зарегистрированных лиц, детей-собственников (ст. 431.2 ГК). Добавить пункт с заверениями продавца и ответственностью за их недостоверность.

3. Сверка цифр внутри договора

Проверено программой: суммы цифрами и прописью, площадь, кадастровый номер, доли.

— сумма «5 400 000 (пять миллионов триста тысяч) руб»: цифрами 5 400 000, прописью 5 300 000 — не совпадают

— общая в договоре указана по-разному: 52.4, 54.2 кв. м — проверить, не перепутаны ли данные другого объекта

4. Документы, которые запросить к сделке

☐ свежая выписка ЕГРН от продавца (на Госуслугах бесплатно, с ФИО собственников и обременениями)

☐ справка о зарегистрированных в квартире (выписка из домовой книги или единого жилищного документа)

☐ справка об отсутствии долгов за коммунальные услуги и капитальный ремонт

☐ документы-основания права продавца (договор, свидетельство о наследстве и т. п.)

☐ паспорта сторон — проверить действительность на Госуслугах

☐ нотариальное согласие супруга продавца на продажу — или документ, что квартира его личная (была до брака, получена в дар или по наследству)

☐ если среди собственников ребёнок: предварительное разрешение органа опеки и попечительства, а продажу его квартиры или доли удостоверяет нотариус

☐ если покупка в ипотеку — решение банка о кредите; если квартира в залоге у банка продавца — согласие банка и справка об остатке долга, порядок снятия залога

☐ если продаётся доля, а не вся квартира всеми собственниками одной сделкой: договор у нотариуса и извещения остальных собственников о продаже или их письменные отказы (у них преимущественное право)

5. Проверьте сами — бесплатно

Квартира 66:41:0000000:1234 на карте НСПД

Справочная информация по объекту — Росреестр (обременения, зарегистрировано ли право)

Долги продавца у судебных приставов — ФССП

Банкротство продавца — Федресурс

Суды с участием продавца — ГАС «Правосудие»

Дом: год постройки, аварийность, управляющая компания — ГИС ЖКХ

6. Правки «было → стало»

Текст «стало» можно передать продавцу. Чтобы скопировать, откройте заключение в Word.

п. 1.2

БЫЛО

1.2. Квартира принадлежит Продавцу (3/4 доли) и его несовершеннолетнему сыну (1/4 доли). Договор подписывает Продавец, действующий за себя и за сына.

СТАЛО

1.2. Квартира принадлежит Продавцу (3/4 доли) и его несовершеннолетнему сыну (1/4 доли). От имени несовершеннолетнего действует Продавец как законный представитель на основании предварительного разрешения органа опеки и попечительства № ___ от ___. Договор подлежит нотариальному удостоверению.

п. 2.2

БЫЛО

2.2. Покупатель передаёт Продавцу всю сумму наличными в день подписания настоящего Договора, до подачи документов на государственную регистрацию.

СТАЛО

2.2. Расчёты между сторонами производятся через аккредитив (банковскую ячейку, безопасные расчёты). Денежные средства становятся доступны Продавцу после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

п. 1.4

БЫЛО

1.4. Квартира находится в залоге у банка по кредитному договору Продавца. Продавец обязуется погасить кредит после получения денег от Покупателя.

СТАЛО

1.4. Квартира находится в залоге у банка по кредитному договору Продавца. Продавец обязуется за свой счёт погасить кредит и обеспечить снятие обременения (залога) до подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности. Продажа Квартиры осуществляется с согласия залогодержателя.

п. 1.3

БЫЛО

1.3. Продавец состоит в зарегистрированном браке. Квартира приобретена в период брака.

СТАЛО

1.3. Продавец состоит в зарегистрированном браке. Квартира приобретена в период брака. Продавец предоставляет нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу Квартиры.

п. 2.1

БЫЛО

2.1. Цена Квартиры составляет 5 400 000 (пять миллионов триста тысяч) рублей.

СТАЛО

2.1. Цена Квартиры составляет 5 400 000 (пять миллионов четыреста тысяч) рублей.

п. 3.1

БЫЛО

3.1. Общая площадь Квартиры 54,2 кв. м. Квартира передаётся Покупателю в течение 60 дней после регистрации перехода права собственности без составления передаточного акта.

СТАЛО

3.1. Общая площадь Квартиры 52,4 кв. м. Квартира передаётся Покупателю в течение 60 дней после регистрации перехода права собственности по передаточному акту, подписываемому сторонами.

п. 4.2

БЫЛО

4.2. Продавец вправе отказаться от Договора до государственной регистрации перехода права, вернув Покупателю полученные денежные средства без процентов в течение 90 дней.

СТАЛО

Исключить.

п. 3.2

БЫЛО

3.2. На момент подписания Договора в Квартире зарегистрированы Продавец и его брат, которые обязуются сняться с регистрационного учёта в разумный срок.

СТАЛО

3.2. Лица, сохраняющие право пользования Квартирой после её продажи, отсутствуют. Продавец и его брат обязуются сняться с регистрационного учёта не позднее ___ (дата).

п. 4.1

БЫЛО

4.1. За просрочку оплаты Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 1 % от цены за каждый день просрочки.

СТАЛО

4.1. За просрочку оплаты Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 % от цены за каждый день просрочки. За просрочку передачи Квартиры или уклонение от государственной регистрации перехода права Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1 % от цены за каждый день просрочки.

п. 3.3

БЫЛО

3.3. Покупатель осмотрел Квартиру и претензий к её состоянию не имеет, в том числе по скрытым недостаткам.

СТАЛО

3.3. Покупатель осмотрел Квартиру. Продавец отвечает за недостатки Квартиры, не оговорённые в настоящем Договоре.

п. 2.3

БЫЛО

2.3. Все расходы по регистрации перехода права собственности, а также налоги Продавца, связанные с продажей, несёт Покупатель.

СТАЛО

2.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель. Налоги, связанные с продажей Квартиры, несёт Продавец.

п. 1.5 (новый)

БЫЛО

Пункт отсутствует

СТАЛО

1.5. Продавец заверяет, что Квартира не находится под арестом, в споре, свободна от прав третьих лиц, не обременена долгами, в ней не зарегистрированы лица, сохраняющие право пользования, кроме указанных в п. 3.2, и что он понимает значение своих действий. За недостоверность заверений Продавец несёт ответственность, предусмотренную ст. 431.2 ГК.

7. Что уточнить у второй стороны или нотариуса

— Есть ли предварительное разрешение органа опеки на продажу доли несовершеннолетнего сына и будет ли договор удостоверен нотариусом?

— Есть ли нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на продажу квартиры?

— Дано ли согласие банка-залогодержателя на продажу и каков порядок и срок снятия залога?

— Какая общая площадь верна по выписке ЕГРН — 52,4 или 54,2 кв. м?

— Кто именно зарегистрирован в квартире и сохраняет ли кто-либо право пользования после продажи?

— Готов ли продавец на расчёты через аккредитив, ячейку или безопасные расчёты с раскрытием после регистрации?

Проверен текст договора, а не квартира. Юридическую чистоту объекта — собственников и обременения по свежей выписке ЕГРН, долги, банкротство продавца, зарегистрированных — это заключение не заменяет: проверьте по списку выше. Заключение подготовлено с помощью нейросети и не является юридической консультацией.