Соглашение о задатке

РФ, город Москва, 16.09.2026 года.

Мы, гражданин РФ **Давтян Артём Арутюнович**, 23 февраля 2003 года рождения, паспорт 45 23 687871 выдан 03.08.2023 года ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-078, пол - мужской, место рождения: г. Москва, зарегистрированный по адресу: город Москва, Угличская улица, дом 6, квартира 124 (далее – Продавец), с одной стороны, и гражданин РФ **Кобазев Антон Игоревич**, 23 мая 1977 года рождения, паспорт 45 22 918211 выдан 18.06.2022 года ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-096, пол - мужской, место рождения: г. Брянск Брянская обл., (далее – Покупатель), с другой стороны (вместе далее – Стороны), действуя добровольно, находясь в здравом уме и ясной памяти, без какого-либо принуждения со стороны друг друга и/или со стороны третьих лиц, не заблуждаясь относительно предмета настоящего соглашения, понимая суть, значение и правовые последствия совершаемой сделки заключили настоящее соглашение о задатке (далее – Соглашение), составленное в простой письменной форме, о нижеследующем:

1. Стороны, на условиях и в порядке, предусмотренном настоящим Соглашением и действующим законодательством РФ, обязуются:

- заключить в будущем договор купли-продажи (далее – Договор) и зарегистрировать переход права собственности по нему и право собственности Покупателя на объект недвижимого имущества, указанный в этом пункте в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр), в результате чего Покупатель приобретет права собственности на:

- Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:08:0006009:1852, площадью 20,8 кв.м, расположенное на 1 этаже, по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе дом 88, к.5, стр.5, помещение 111 (далее – Объект), на условиях, которые определены Сторонами в Соглашении.

1.2. Покупатель имеет право приобрести Объект с использованием ипотечного кредита банка, указанного в п.9.1 Договора.

2. Объект принадлежит Продавцу по праву собственности, на основании Договора купли продажи нежилого помещения №55 от 26.10.2021 года, составленного в простой письменной форме, о чем в Едином государственном реестре недвижимости Росреестра 02.11.2021 года сделана запись регистрации №77:08:0006009:1852-77/051/2021-3.

3. Стороны пришли к соглашению, что Договор должен быть подписан Сторонами на условиях Соглашения не позднее **05.11.2026** года включительно. Если день подписания Договора попадает на выходной или праздничный день, днем подписания Договора, Стороны согласились считать первый банковский день после даты, указанной в этом пункте.

4. Со дня подписания Сторонами Соглашения и до государственной регистрации перехода права собственности на основании Договора и права собственности Покупателя на Объект в Росреестре (далее – Государственная регистрация), либо до дня расторжения Соглашения по основаниям, указанным в нем или в ГК РФ, Продавец обязуется не отчуждать Объект третьим лицам, не обременять Объект никакими правами третьих лиц, не регистрировать в Объекте постоянно или временно физических и/или юридических лиц, не брать на себя обязательства по отчуждению Объекта третьим лицам, а так же обязуется обеспечить снятие Объекта с рекламы (кроме сайта ДомКлик).

5. Продавец обязуется подготовить документы, указанные в п.29 Соглашения, не позднее **28.09.2026** года включительно, которые необходимы для Покупателя, Банка, предоставляющего ипотечный кредит Покупателю (при покупки в ипотеку), указанного в п.9.1 Соглашения, а так же для заключения между Сторонами Договора и Государственной регистрации.

Продавец, до подписания Сторонами Договора, обязуется снять любые ограничения с Объекта, в том числе препятствующие электронной Государственной регистрации.

6. Продавец заявляет, что на день подписания Сторонами Соглашения, в Объекте никто не зарегистрирован.

7. По обоюдному соглашению, Объект оценивается Сторонами и продается за денежные средства в размере **8750000 (Восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей РФ** (далее - Стоимость Объекта), которая будет указана в Договоре.

Стоимость Объекта за вычетом суммы задатка, указанной в п.8 Договора, Покупатель обязуется уплатить Продавцу после Государственной регистрации, посредством покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива (далее – Аккредитив) и/или взаиморасчетов через Систему безопасных расчетов (далее – СБР), банка, указанного в п.9.1 Соглашения, на условиях настоящего Соглашения.

Сторонами согласовано, что Стоимость Объекта, указанная в данном пункте, является окончательной и не подлежит изменению в одностороннем порядке по какой-либо причине.

8. Подтверждая Продавцу свои намерения, в момент подписания Сторонами Соглашения, Покупатель выплатил Продавцу денежные средства в размере **200000 (Двести тысяч) рублей** РФ в качестве частичного предварительного платежа (далее – Задаток), то есть, подписывая настоящее Соглашение и нижеуказанную расписку, Продавец подтверждает, что указанную в настоящем пункте сумму Задатка полностью получил.

9. Расчеты между Сторонами должны быть произведены в следующем порядке:

9.1. Стоимость Объекта за вычетом Задатка, должна быть размещена Покупателем на счету Аккредитива / СБР, открытом

перед подписанием Сторонами Договора Покупателем в пользу Продавца и в присутствии последнего в **ПАО МКБ** (далее – Банк), которые Продавец сможет получить на предоставленный банковский счет после Государственной регистрации и на условиях, указанных в п.20 настоящего Соглашения.

10. Продавец обязуется физически освободить Объект и передать его Покупателю (а Покупатель обязуется его принять) по Акту приема-передачи (далее – Акт), не позднее **15 (Пятнадцати) календарных дней** со дня получения любой из Сторон официального подтверждения Государственной регистрации и полного исполнения Покупателем оплаты Стоимости Объекта, свободным от имущества Продавца, кроме имущества, которое Продавец, согласно настоящего Соглашения, обязался оставить Покупателю, любых обременений и прав третьих лиц.

11. Стороны пришли к соглашению, что на основании ст.ст. 380, 381 ГК РФ, в случае невозможности заключения Договора на условиях Соглашения по инициативе (не исполнение, уклонение) Продавца, Продавец обязан вернуть Покупателю сумму полученного Задатка (а Покупатель обязуется его принять) в двойном размере в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента возникновения/обнаружения указанных в этом пункте обстоятельств или предъявления Покупателем соответствующего требования.

12. Стороны пришли к соглашению, что на основании ст.ст. 380, 381 ГК РФ, в случае невозможности заключения Договора на условиях настоящего Соглашения по инициативе (не исполнение, уклонение) Покупателя, в том числе в случае отсутсвия у Покупателя требуемых денежных средств, и/или в случае не одобрения Банком Покупателя в качестве заемщика (при покупки в ипотеку), Покупатель не вправе требовать от Продавца возврата уплаченного Задатка (его части), а Продавец после возникновения/обнаружения указанных в этом пункте обстоятельств, с **06.11.2026** года полностью освобождается от обязательств перед Покупателем по настоящему Соглашению, в связи с чем, с этой даты Соглашение будет считаться расторгнутым, а расчеты по нему полностью произведенными.

13. В случае обнаружения, документально подтверждённых фактов и/или обстоятельств, которые в будущем могут повлечь полное или частичное лишение Покупателем права владения, пользования или распоряжения Объектом в случае его приобретения, о существовании которых Покупатель не был уведомлен Продавцом, а так же в случае если оценочная компания оценит Объект для Банка по цене не выше **6000000 (Шести миллионов) рублей РФ**, при условии, что эта оценка произойдет не позднее **01.10.2026** года, а так же в случае отказа Банка от принятия Объекта в залог (при покупке в ипотеку), при условии, что этот отказ произойдет не позднее **15.10.2026** года, Покупатель имеет право расторгнуть настоящее Соглашение, уведомив об этом Продавца, а Продавец в момент расторжения Соглашения или в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента возникновения/обнаружения указанных в этом пункте обстоятельств или предъявления Покупателем соответствующего требования, обязан возвратить Покупателю сумму Задатка в том же размере, в котором получил без выплаты каких либо штрафов и неустоек.

14. В момент взаиморасчетов/взаимозачетов Сторон, при обстоятельствах, указанных в п.п. 11-13 Соглашения, Стороны договорились считать Соглашение полностью расторгнутым.

15. При подписании Соглашения Продавец гарантирует, что:

До заключения настоящего Соглашения Объект (или отдельные его доли) Продавцом не отчужден, не заложен, не находится в споре, найме, аренде, безвозмездном или возмездном пользовании, под арестом (запрещением), свободен от прав, притязаний или исков третьих лиц, рентой не обременен, не находится в доверительном управлении, в качестве вклада в Уставной капитал юридического лица не передан, право собственности Продавца на него никем не оспаривается, право распоряжения Продавцом Объектом не ограничено, кредитов, долгов и иных финансовых обязательств связанных с Объектом не имеется, предварительные договоры, протоколы о намерениях или иные документы, согласно которым Продавец обязан продать Объект третьему лицу не заключены, в Объекте не зарегистрированы лица, сохраняющие право пользования Объектом в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса РФ, в том числе недееспособные, а также лица, ограниченные в дееспособности;

На приобретение Объекта не использовались средства материнского капитала, что Объект не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами РФ по наделению несовершеннолетних детей долями в Объекте.

15.1. При подписании Соглашения Стороны гарантируют, что:

Не лишены и не ограничены в дееспособности, не состоят на учете в психоневрологическом и/или наркологическом диспансере, не находятся под наблюдением специалистами вышеуказанных профелей частной клиники или врача.

Не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физических лиц в течение ближайшего года, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании любой из Сторон банкротом как физического лица, в отношении них не начата процедура банкротства, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротами;

16. При подписании настоящего Соглашения Стороны руководствуясь ст.ст. 10 и 431.2 ГК РФ подтверждают и заверяют, что текст настоящего Соглашения прочитан ими самостоятельно и полностью, что они достигли договоренностей по всем существенным условиям настоящего Соглашения, заключают настоящее Соглашения по своей воле, а не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, не находятся под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и законные интересы, не страдают деменцией и иными заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого настоящего Соглашения, обстоятельств его заключения и правовые последствия его исполнения, что настоящая сделка совершается не под влиянием обмана, заблуждения, принуждения, давления в любой форме, насилия или угроз, или стечения неблагоприятных обстоятельств и не является притворной (совершенной с целью прикрыть другую сделку) и что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, то есть для них эта сделка не является кабальной, Стороны не находятся под воздействием лекарственных средств, наркотического, токсического или алкогольного опьянения, или в ином таком состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий, а так же Стороны не скрывают друг от друга какого-либо финансового,

технического, юридического или иного факта, вопроса, основания, которые могли бы по существу повлиять на намерения Сторон заключить настоящее Соглашение.
17. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Соглашению, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила), возникшее после подписания Соглашения.

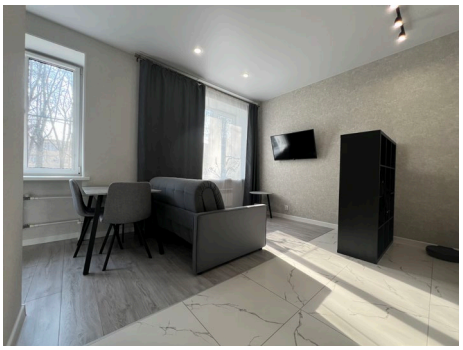
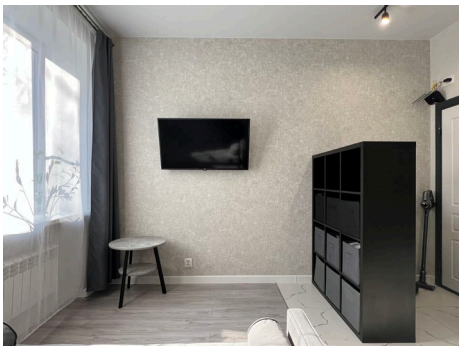
18. Покупатель удовлетворен существующим на момент подписания Соглашения состоянием Объекта, произвел его осмотр до подписания Соглашения, каких-либо дефектов и недостатков, о которых Покупателю не было сообщено, им не обнаружено.
19. Оплату расходов, связанных с Договором берут на себя:
- Расходы по подготовке документов, необходимых для заключения Договора несет – Продавец;
- Организацию получения и расходы по подготовке документов БТИ и Оценки для Банка - несет Покупатель;
- Расходы, связанные с составлением Договора в ППФ - несет Покупатель;
- Расходы, связанные с Государственной регистрацией- несет Покупатель;
- Расходы, связанные с расчетами посредством Аккредитива / СБР- несет Покупатель;
- Другие расходы - оплачивает сторона инициатор.
- Нотариальное заверение документов оплачивает Сторона, для которой эти документы нужны или необходимы, для заключения Договора и/или Государственной регистрации.

20. Условием получения Продавцом Стоимости Объекта за вычетом Задатка посредством Аккредитива / СБР, является предоставление в Банк (или самостоятельное получение Банком) любой из Сторон:
- оригинал выписки из ЕГРН или полученной Банком в электронном формате из Росреестра, подтверждающей право собственности Покупателя на Объект;
- иные условия, указанные Банком (при ипотеке).

21. Продавец заявляет, что на момент приобретения Объекта в зарегистрированном браке не состоял и по настоящее время не состоит.
21.1. Покупатель заявляет, что в настоящее время в состоит в зарегистрированном браке.
22. Покупатель имеет право оформить покупку Объекта (в Договоре заменить сторону Покупателя по Соглашению) на себя и/или любое другое лицо (любые другие лица) и в долях по своему усмотрению без согласия Продавца.
22.1. Стороны договорились, что Продавец лично будет подписывать Договор (заключать сделку), Акт и получать сумму Стоимости Объекта.
23. Сторона считается уведомленной должным образом, если ей было направлено уведомление любым из способов, указанными в этом пункте:
Продавец: Отправить сообщение в мессенджеры: Whatsapp, MAX или Telegram на телефон: _____
Покупатель: Отправить сообщение в мессенджеры: Whatsapp, MAX или Telegram на телефон: _____
23.1. Стороны обязуются уведомить друг друга о дне, времени и месте заключения Договора, не позднее 5 (Пяти) календарных дней до даты его заключения, но не ранее **29.10.2026** г.
24. В случае неполучения уведомления способами, указанными в п.23 Соглашения, о дне, времени и месте заключения Договора, Стороны обязаны явиться **05.11.2026** года в 12 часов дня по адресу: РФ, город Москва, Осенний бульвар д.2, этаж 1, кабинет 2, нотариальная контора нотариуса г.Москвы, Чернявского О.В., для установления факта нахождения в месте встречи Сторон, полностью подготовившись со своей Стороны к проведению сделки и заключению Договора в простой письменной форме.
25. Стороны пришли к соглашению, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Соглашения или в связи с ним, подлежат разрешению в суде по месту нахождения Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ.
26. Соглашение содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении его предмета, а также его условий и отменяет и делает недействительными все другие обязательства, представления или заявления, противоречащие Соглашению, которые могли быть приняты и сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Соглашения.
27. Стороны договорились, что Соглашение не является предварительным договором согласно ст. 429 ГК РФ и на его основании нельзя понудить одну из Сторон к заключению Договора.
28. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до заключения Сторонами Договора или до расторжения Соглашения на условиях, предусмотренных в нем.
29. Продавец, обязуется не позднее срока, указанный в п.5 Соглашения предоставить Покупателю документы, при условии технической возможности их получения, которые он в оригинале (в электронном виде с файлом цифровой подписи), обязуется передать Покупателю, а именно:
- копию паспорта, все страницы
- копии правоустанавливающих документов (все страницы) и актом
- копию правоподтверждающего документа (Свидетельство о государственной регистрации права или ЕГРН)
- копия финансово-лицевого счета (или справка из ЕЖД)
- справку об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг, электроэнергии, взносов по капитальному ремонту. Также, в случае, если электроэнергия/капитальный ремонт входит в общий платеж по ЖКУ, необходимо предоставить квитанцию о начислениях за любой последний месяц
- справки из НД и ПНД диспансеров, **по последнему месту регистрации Продавца**, о том, что Продавец на учете не состоял.
- нотариальное заявление что Объект покупался не в браке
- выписку из ЕГРН с файлами цифровой подписи.

29.1. От Покупателя необходимо:
- нотариальное согласие супруга Покупателя на покупку Объекта.

30. Фото состояния Объекта на день подписания Соглашения (кроме сугубо личных вещей Продавца), которые входят в Стоимость Объекта и которые, Продавец обязуется передать Покупателю по Акту.







31. Иные условия Соглашения: _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

32. Соглашение составлено в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному, для каждой из Сторон.

_____
ф.и.о., подпись

_____
ф.и.о., подпись

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ ЗАДАТКА

РФ, город Москва, 16.09.2026 года.

Я, гражданин РФ **Давтян Артём Арутюнович**, 23 февраля 2003 года рождения, паспорт 45 23 687871 выдан 03.08.2023 года ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-078, пол - мужской, место рождения: г. Москва, зарегистрированный по адресу: город Москва, Угличская улица, дом 6, квартира 124, согласно п. 8 Соглашения о задатке, заключенного Сторонами **16.09.2026** года, получил от гражданина РФ **Кобазева Антона Игоревича**, 23 мая 1977 года рождения, паспорт 45 22 918211 выдан 18.06.2022 года ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-096, пол - мужской, место рождения: г. Брянск Брянская обл., сумму Задатка в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей РФ в полном объеме, претензий по сумме Задатка нет.

_____

ф.и.о., подпись