



Перед тем как внести аванс

Что проверить до передачи денег и что должно быть в соглашении об авансе или задатке.

Редакция от 25 октября 2026 года.

Аванс часто вносят в день просмотра, чтобы «закрепить» квартиру. Вернуть его, если сделка сорвётся по вине продавца, проще, когда условия возврата записаны заранее.

До передачи денег

1 Выписка из ЕГРН

Закажите свежую выписку и сверьте собственника, площадь и обременения с тем, что говорит продавец.

Повод насторожиться, если в выписке есть арест или запрет на регистрацию.

2 Паспорт и полномочия продавца

Деньги получает собственник. Если вместо него действует представитель, в нотариальной доверенности должно быть право получать деньги. Подлинность доверенности проверяется на сайте Федеральной нотариальной палаты.

Повод насторожиться, если деньги просят перевести родственнику или риелтору, а не собственнику.

3 Проверка продавца

Банкротство и исполнительные производства продавца могут привести к оспариванию сделки. Эти сведения есть в официальных реестрах, по документам их не увидеть.

4 Все собственники согласны

Если собственников несколько или квартира куплена в браке, уточните, что остальные собственники и супруг согласны на продажу.

МАЯК ПОМОЖЕТ

Проверка объекта и продавца

Расширенная проверка объекта и проверка продавца в одном отчёте с общим выводом по сделке, до 2 календарных дней.

4 450 ₽[Заказать проверку →](#)

Что записать в соглашении

5 Аванс или задаток

Аванс возвращается, если сделка не состоялась, независимо от причины. Задаток при срыве сделки по вине покупателя остаётся у продавца, а по вине продавца возвращается в двойном размере (ст. 381 ГК РФ). Соглашение о задатке заключается в письменной форме, при сомнении сумма считается авансом (ст. 380 ГК РФ).

Повод насторожиться, если продавец называет платёж задатком, а в тексте нет ни слова о последствиях срыва сделки.

6 Объект и цена

Адрес, кадастровый номер, площадь и полная цена. Если стороны подписывают предварительный договор, в нём должны быть условия основного договора и срок его заключения (ст. 429 ГК РФ).

7 Срок основной сделки

Дата, до которой стороны подписывают основной договор. Если ипотека ещё не одобрена, предусмотрите время на одобрение.

8 Условия возврата

Пропишите, что аванс возвращается полностью, если проверка выявит обременения или споры, банк откажет в ипотеке или продавец не представит документы.

Повод насторожиться, если возврат возможен «только по соглашению сторон».

9 Расписка

Получение денег подтверждается распиской собственника с паспортными данными, суммой цифрами и прописью и датой. При переводе на счёт в назначении платежа укажите соглашение.

МАЯК ПОМОЖЕТ

Договор купли-продажи

2 990 ₽

Составим или проверим договор, пропишем условия расчётов и ответственность под выявленные риски.

Отправить договор →

Чем может помочь Маяк

Проверка объявления

Разбор текста и фотографий, вопросы продавцу, до 30 минут

бесплатно

Проверка объекта

Экспресс до 1 календарного дня, стандартная и расширенная до 2 календарных дней

от 990 ₽

Проверка продавца

Банкротство, долги, суды, до 1 календарного дня

1 990 ₽**Проверка объекта и продавца**

Один отчёт с общим выводом, до 2 календарных дней

4 450 ₽**Консультация с юристом онлайн**

Разбор ситуации по видеосвязи, 1 час

5 000 ₽

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ

САЙТ

www.mayak-legal.ru

ПОЧТА

info@mayak-legal.ru

TELEGRAM-КАНАЛ

[@mayak_legal](https://www.instagram.com/mayak_legal)

Юридический сервис «Маяк». Материал подготовлен в справочных целях и не заменяет индивидуальную юридическую консультацию. Индивидуальный предприниматель Семенова Вероника Владимировна, ОГРНИП 326774600606201, ИНН 781148247234. Стоимость и сроки услуг актуальны на дату редакции и уточняются на сайте. Заявки принимаем круглосуточно, отвечаем с 9 до 20 по московскому времени.