ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2510 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Договор купли-продажи квартиры: что изменилось в 2026 году

Таблица «было и стало», чек-лист проверки сделки и образец запроса справки об отсутствии задолженности.

1 Было и стало
2 Чек-лист
3 Риски
4 Образец запроса



Игорь Вахромов
управляющий партнёр юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Было и стало

Форма прежняя, налог новый.

Параметр	Было	Стало
Срок владения для НДФЛ	Минимальный срок	Непрерывный срок (с 01.01.2026)
Порог ставки 15%	13% со всей суммы	2 400 000 ₽ (с 01.01.2025)
Пошлины по искам	Шкала до 08.09.2024	Закон № 259-ФЗ
Регистрация	Переход права	Переход права, ст. 551 ГК
Сбор за регистрацию	2 000 ₽	2 000 ₽

Важно

Проверьте по выписке ЕГРН, не прерывалась ли собственность.

РАЗДЕЛ 2

Чек-лист

Шесть шагов до подачи документов.

1. Закажите свежую выписку из ЕГРН
2. Проверьте непрерывность владения по датам
3. Посчитайте НДФЛ (ст. 217.1, 224 НК)
4. Получите справку об отсутствии долгов и выписку из домовой книги
5. Назовите в договоре лиц с правом пользования (ст. 558 ГК)
6. Подайте документы в МФЦ или Росреестр

РАЗДЕЛ 3

Риски

Что бывает, если ничего не делать.

Риск	Норма
Доначисление НДФЛ и пени	П. 2 ст. 217.1 НК
База не ниже 70% кадастровой стоимости	П. 2 ст. 214.10 НК
Не названы лица с правом пользования	Ст. 558 ГК
Иск без движения из-за пошлины	Ст. 136 ГПК

Совет

Не вносите аванс, пока нет выписки и справок.

РАЗДЕЛ 4

Образец запроса

Коротко. Полный текст в Word.

В управляющую компанию: наименование, адрес
От: ФИО собственника, адрес, телефон

ЗАЯВЛЕНИЕ

о выдаче справки об отсутствии задолженности

Я являюсь собственником квартиры по адресу _____, лицевой счёт № _____.

Прошу выдать справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам на «____» _____ 20__ г. и выписку из домовой книги.

Справка нужна для сделки купли-продажи квартиры (ст. 158 ЖК РФ).

Прошу выдать документы в течение срока, установленного договором управления.

Приложения: копия выписки из ЕГРН

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: что изменилось в 2026 году**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/sdelki-s-kvartiroy/dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry-izmeneniya-2026

2. **Калькулятор НДФЛ при продаже квартиры**
   протектор.москва/kalkulyator-ndfl-prodazha-kvartiry-nasledstvo

3. **Образец в Word (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_zaprosa_spravki_o_zadolzhennosti_2510.docx

4. **Сопровождение сделок с недвижимостью**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory/yuridicheskoe-soprovozhdenie-sdelok-s-nedvizhimostiyu

5. **Наши юристы**
   протектор.москва/uristy

Разберём вашу ситуацию до договора

Позвоните +7 (999) 337-64-57 или напишите в Telegram t.me/mProtektor — юрист оценит документы, перспективы и стоимость работы до подписания договора.

юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на октябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770