ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2522 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Договор купли-продажи квартиры: как оспорить

Экспресс-оценка шансов, сроки по каждому основанию и образец заявления в апелляционную комиссию Росреестра.

1 Сроки
2 Оценка шансов
3 Порядок действий
4 Образец заявления



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

Сроки

Давность и сроки обжалования.

Что оспариваете	Срок
Оспоримая сделка	1 год, п. 2 ст. 181 ГК РФ
Ничтожная сделка	3 года, п. 1 ст. 181 ГК РФ
Продажа без согласия супруга	1 год, п. 3 ст. 35 СК РФ
Нарушение права сособственника	3 месяца, п. 3 ст. 250 ГК РФ
Отказ Росреестра	3 месяца, ст. 219 КАС РФ
Апелляция на решение	1 месяц, ст. 321 ГПК РФ

РАЗДЕЛ 2

Оценка шансов

Ответьте «да» или «нет» на шесть вопросов.

- ☐ Срок давности не истёк
- ☐ Есть документ-основание, а не только рассказ
- ☐ Нынешний владелец не добросовестный приобретатель за плату
- ☐ Оплата не подтверждена или оспаривается
- ☐ Нет нотариального согласия супруга или сособственника
- ☐ Возражения заявлены сразу, а не через годы

! **Как читать**

Четыре «да» и больше: спор имеет смысл. Меньше трёх: шансы низкие, риск судебных расходов (ст. 98 ГПК РФ) реален.

РАЗДЕЛ 3

Порядок действий

Если Росреестр приостановил или отказал.

1

Причина

Найти норму ст. 26 или 27 Закона № 218-ФЗ.

2

Исправить

Донести документы, если причина техническая.

3

Комиссия

Заявление за 15 рабочих дней, ст. 31.2.

4

Суд

Административный иск за 3 месяца.

РАЗДЕЛ 4

Образец заявления

Полная версия в Word.

В апелляционную комиссию при Управлении
Росреестра по Москве
От _____

ЗАЯВЛЕНИЕ
об оспаривании решения о приостановлении (отказе) в государственной регистрации

Решением от _____ № _____ мне приостановлена (отказана) регистрация перехода права на квартиру по адресу: _____.

С решением не согласен(на), так как _____ (ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ).

ПРОШУ: признать решение необоснованным и рекомендовать провести регистрацию.

1. Копия решения.

2. Копия договора.

Приложения: копия решения, копия договора, подтверждающие документы

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: как оспорить договор купли-продажи квартиры**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/sdelki-s-kvartiroy/dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry-kak-osporit

2. **Образец заявления (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_zayavleniya_v_apellyatsionnuyu_komissiyu_2522.docx

3. **Образцы документов**
   протектор.москва/documents

4. **Услуга: юрист по жилищным спорам**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory

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