ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2534 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Договор купли-продажи квартиры: риски и последствия

Таблица последствий со сроками, мифы и факты, чек-лист проверки до подписи и образец претензии продавцу о недостатках квартиры.

1 Последствия и сроки
2 Мифы и реальность
3 Что сделать заранее
4 Образец претензии



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

Последствия и сроки

Что происходит после подписи и сколько длится риск.

Риск	Срок	Норма
Регистрация перехода права	7 рабочих дней (МФЦ — 9)	П. 1 ст. 16 № 218-ФЗ
Оспоримая сделка	1 год	П. 2 ст. 181 ГК
Ничтожная сделка	3 года	П. 1 ст. 181 ГК
Иск об истребовании квартиры	3 года с осведомлённости	Ст. 196, 200, 301 ГК
Иск супруга без согласия	1 год	П. 3 ст. 35 СК
Декларация 3-НДФЛ	До 30 апреля	Ст. 229 НК

Важно

Собственником покупатель становится только с записью в ЕГРН (ст. 551 ГК).

РАЗДЕЛ 2

Мифы и реальность

Что говорят о сделке и что на самом деле.

Миф	Реальность
Выписки из ЕГРН достаточно	Прописанных и перепланировку она не показывает
Нотариус гарантирует чистоту	Споры после сделки возможны
Долги по коммуналке перейдут	Переходит только капремонт (ч. 3 ст. 158 ЖК)
Занижу цену и сэкономлю налог	База не меньше 70% кадастра (ст. 214.10 НК)
Прописанные выпишутся сами	Если право сохранено в договоре, нужен суд (ст. 558 ГК)

Как читать

Слухи о сделках звучат уверенно. Проверяйте по норме.

РАЗДЕЛ 3

Что сделать заранее

Шесть шагов до подписи.

- [ ] Заказана свежая выписка из ЕГРН и история переходов.
- [ ] Получена выписка из домовой книги или ЕЖД.
- [ ] Есть нотариальное согласие супруга продавца.
- [ ] Проверены разрешения органа опеки, если есть дети.
- [ ] Справки об отсутствии долгов по ЖКУ и капремонту.
- [ ] Оплата через аккредитив или ячейку.

РАЗДЕЛ 4

Образец претензии продавцу

Если после сделки вскрылись недостатки. Полная форма в Word.

_____ (ФИО продавца)
Адрес: _____
От: _____ (ФИО покупателя)

ПРЕТЕНЗИЯ

о недостатках проданной квартиры

«____» _____ 20____ г. я купил(а) у вас квартиру по адресу _____ по договору купли-продажи. После передачи обнаружены недостатки, о которых вы не предупредили: _____.

Прошу в течение 10 дней устранить недостатки или соразмерно уменьшить цену на _____ ₽ (ст. 475 ГК РФ).

Копия договора, акт осмотра, фотографии.

Приложения: копия для продавца

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: риски и последствия**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/sdelki-s-kvartiroy/dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry-posledstviya

2. **Образец претензии продавцу (Word)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_pretenzii_prodavtsu_kvartiry_2534.docx

3. **Оспаривание договора купли-продажи квартиры**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory/kak-osporit-dogovor-kupli-prodazhi-nedvizhimosti

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

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

6. **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