ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2546 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Покупка и продажа квартиры: ваши права

Памятка для продавца и покупателя: кто что вправе требовать, что нельзя требовать, какие бумаги собрать и образец претензии продавцу.

1 Права и обязанности
2 Чего требовать нельзя
3 Проверка перед сделкой
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

Права и обязанности сторон

Что можно требовать и что нужно сделать каждой стороне.

Вопрос	Продавец	Покупатель
Квартира	Передать по акту, ст. 556 ГК	Принять, ст. 484 ГК
Цена	Получить полностью, ст. 486 ГК	Оплатить в срок, ст. 485 ГК
Права третьих лиц	Передать без них, ст. 460 ГК	Скидка или расторжение, ст. 460 ГК
Недостатки	Отвечает за скрытые, ст. 475 ГК	Скидка, ремонт, возврат, ст. 475 ГК
Регистрация	Подать документы, ст. 551 ГК	Подать и платить 2 000 ₽, ст. 333.33 НК

Важно

Право собственности возникает только после записи в ЕГРН (ст. 223, 551 ГК). Ключи и расписка его не дают.

РАЗДЕЛ 2

Чего требовать нельзя

Типичные требования, которые закон не поддерживает.

Требование	Почему нельзя
Доплата после подписания	Ст. 424, 450 ГК
Скидка за оговорённый недостаток	Ст. 475 ГК
Расторжение «передумал»	Ст. 310 ГК
Ремонт за поломки после передачи	Ст. 476 ГК
Оставить задаток при вине продавца	Ст. 381 ГК

Как читать

Проверяйте требование по норме и по тексту договора, а не по слухам.

РАЗДЕЛ 3

Что проверить перед сделкой

Чек-лист для покупателя и продавца.

- [ ] Выписка из ЕГРН об объекте и правах свежая.
- [ ] Нотариальное согласие супруга продавца.
- [ ] Разрешение органа опеки, если есть дети-собственники.
- [ ] Справка о зарегистрированных и выписка из домовой книги.
- [ ] Справка об отсутствии долгов по ЖКУ и капремонту.
- [ ] Передаточный акт с показаниями счётчиков.
- [ ] Расчёт через ячейку или аккредитив, не наличными.
- [ ] Недостатки записаны в договоре или акте.

РАЗДЕЛ 4

Образец претензии продавцу

Направляется заказным письмом с описью вложения. Полная форма в Word.

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

ПРЕТЕНЗИЯ

о недостатках квартиры, переданной по договору купли-продажи

«____» _____ 20____ г. мы заключили договор купли-продажи квартиры по адресу _____. После передачи обнаружены недостатки: _____, о которых договор не говорил.

Прошу в течение 30 дней соразмерно уменьшить цену на _____ руб. / устранить недостатки / возместить расходы на ремонт (ст. 475 ГК РФ).

Копия договора и акта, фото, заключение эксперта.

Приложения: копия для продавца

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: права и обязанности сторон**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/sdelki-s-kvartiroy/dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry-prava-storon

2. **Образец претензии продавцу (Word)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_pretenzii_prodavtsu_kvartiry_2546.docx

3. **В какой суд подавать иск**
   протектор.москва/kakoy-sud-podsudnost

4. **Оспаривание договора купли-продажи: услуга**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory/kak-osporit-dogovor-kupli-prodazhi-nedvizhimosti

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