ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2558 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Покупка квартиры: памятка

Сроки и суммы одной таблицей, чек-лист проверки документов, порядок сделки по шагам и образец соглашения о задатке.

1 Сроки и суммы
2 Чек-лист проверки
3 Порядок сделки
4 Образец соглашения о задатке



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 и суммы

Что и когда нужно сделать.

Что	Срок или сумма	Норма
Регистрация через Росреестр	7 рабочих дней	ст. 16 № 218-ФЗ
Регистрация через МФЦ	9 рабочих дней	ст. 16 № 218-ФЗ
Подал нотариус	3 рабочих дня	ст. 16 № 218-ФЗ
Пошлина за регистрацию	2 000 ₽	ст. 333.33 НК
Задаток при отказе продавца	возврат в двойном размере	ст. 381 ГК
Оспаривание без согласия супруга	1 год	п. 3 ст. 35 СК
Освобождение от НДФЛ	3 или 5 лет владения	ст. 217.1 НК
Декларация 3-НДФЛ	до 30 апреля	ст. 229 НК

Важно

Право переходит только с записью в ЕГРН. До регистрации деньги продавцу лучше не отдавать.

РАЗДЕЛ 2

Чек-лист проверки

Соберите и проверьте до подписания.

- [ ] Паспорт продавца и его дееспособность.
- [ ] Выписка из ЕГРН, заказанная в день сделки.
- [ ] Документ-основание и цепочка владельцев.
- [ ] Нотариальное согласие супруга или заявление об отсутствии брака.
- [ ] Выписка из домовой книги или ЕЖД.
- [ ] Разрешение опеки, если есть дети-собственники.
- [ ] Согласие банка, если квартира в ипотеке.
- [ ] Проверка продавца в ЕФРСБ и ФССП.
- [ ] Справка об отсутствии долгов по ЖКХ.
- [ ] Доверенность проверена по реестру ФНП.

Как читать

8-10 отметок: можно подписывать. Меньше восьми: начните с недостающих документов.

РАЗДЕЛ 3

Порядок сделки

Пять шагов от задатка до ключей.

1. ('Подпишите соглашение о задатке', 'Укажите квартиру, сумму и срок основного договора.')
2. ('Проверьте продавца и квартиру', 'Выписки, прописанные, брак, опека.')
3. ('Подпишите договор', 'Письменно, с ценой и списком прописанных.')
4. ('Подайте документы на регистрацию', 'Через нотариуса, МФЦ или Росреестр.')
5. ('Получите выписку и ключи', 'Деньги выдаются после регистрации, акт подписывается в день передачи.')

> **i Совет**
> Храните договор, акт, расписки и переписку не меньше трёх лет после продажи.

РАЗДЕЛ 4

Образец соглашения о задатке

Полная версия в Word.

Продавец: _____
Покупатель: _____

СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ

при покупке квартиры

Стороны договорились о заключении основного договора купли-продажи квартиры по адресу: _____ в срок до «____» _____ 20____ г.

Покупатель передаёт продавцу задаток в обеспечение исполнения договора на следующих условиях

Условия:

1. Цена квартиры: _____ руб.
2. Сумма задатка: _____ руб., засчитывается в цену.
3. Ответственность сторон: ст. 381 ГК РФ.

Приложения: копия выписки из ЕГРН

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: договор купли-продажи квартиры, 15 вопросов юристу**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/sdelki-s-kvartiroy/dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry-15-voprosov-yuristu

2. **Образец соглашения о задатке (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_soglasheniya_o_zadatke_2558.docx

3. **Калькулятор НДФЛ с продажи квартиры**
   протектор.москва/kalkulyator-ndfl-prodazha-kvartiry-nasledstvo

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

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

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