Когда продавать: календарь владения и документов

Определите событие для отсчёта, подтвердите дату и отделите проверенный срок от предположений до обсуждения продажи.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три вымышленные истории: готовая квартира, наследство и ДДУ. У каждого примера своя исходная дата, документ и результат на 30 сентября 2026 года. Затем заполните собственный календарь.

Для риелтора. Примеры показывают проверку срока при перечисленных допущениях. Календарь не определяет автоматически налог, права или выгодную дату продажи клиента.

Не все даты означают начало владения

Продавец считает три года от переезда, оплаты или свежей выписки и просит сразу обещать покупателю сделку без налога.

История	Исходное событие	Вторичная дата
А: обычная покупка	Регистрация 15.06.2022	Договор раньше регистрации
Б: наследство	Открытие 10.04.2023	Регистрация 12.10.2024
В: квартира по ДДУ	Полная оплата 25.08.2021	Регистрация 20.07.2023
Общая дата проверки	30.09.2026	Предполагаемый переход права

Что взять для календаря

• История возникновения права: покупка, наследство, ДДУ или другое основание.

• Документы, подтверждающие исходное событие и последующее оформление.

• Для ДДУ — договор, платежи и подтверждение полной оплаты; при уступке проверяется соответствующий договор.

• Другие права на жильё, изменения объекта и сведения об особых основаниях освобождения.

• Предполагаемая дата перехода права, применимое правило срока и региональные особенности.

История, событие и срок

1. Опишите историю приобретения

Начните с основания и последовательности событий. Разделите доли, если они возникали по разным документам. Перечислите изменения объекта, семейные обстоятельства и другие факты, которые могут влиять на правило.

Готово: История понятна и связана с документами; неизвестные этапы отмечены.

Не делайте так: Считать всю семью и все доли одним одинаковым случаем.

2. Выберите событие для отсчёта

Для обычной покупки, как правило, проверяется регистрация; для принятого наследства — открытие наследства; для соответствующего ДДУ — полная оплата. Выберите правило по конкретному основанию, а не самую раннюю удобную дату.

Готово: Названы исходное событие, дата и подтверждение.

Не делайте так: Принимать дату выдачи выписки за начало владения.

3. Обоснуйте продолжительность

Проверьте применимость общего пятилетнего либо предусмотренного трёхлетнего срока. Отдельно рассмотрите региональное сокращение и освобождение независимо от срока. В А и В условно применены 5 лет, в Б — 3.

Готово: У количества лет есть основание и подтверждённые условия.

Не делайте так: Применять три года ко всем квартирам по привычке.

Какое событие требует подтверждения:

Особенности, дата продажи и вывод

4. Проверьте особенности истории

Уточните единственное жильё с учётом совместной собственности и правила 90 дней. Для маткапитала, изменений объекта, уступки и иных особых случаев проверьте соответствующую норму. Не переносите простой пример без проверки.

Готово: Применимые особенности разобраны; остальные обоснованно исключены.

Не делайте так: Обнулить срок только из-за новой записи в реестре.

5. Сопоставьте календарь с планом

Сравните исходную дату и применимый период с предполагаемым переходом права. В примерах дата 30.09.2026 удалена от границы. Рядом с пограничным днём отдельно проверяются точная дата и порядок исчисления.

Готово: Результат относится к определённой дате и не выдан за универсальный.

Не делайте так: Обещать освобождение, прибавив годы без проверки событий и условий.

6. Сохраните вывод и следующий шаг

Запишите правило, дату, документ, проверенную длительность и открытые вопросы. При недостаточном сроке изучите иные основания и подготовьте расчёт. При изменении даты сделки обновите карточку.

Готово: Есть понятный вывод, доказательства и ответственный за неизвестные факты.

Не делайте так: Считать устное обещание окончанием налоговой подготовки.

Какое правило осталось проверить:

Три истории на 30 сентября 2026 года

Три независимых учебных объекта. А: обычная покупка, применимы 5 лет. Б: принятое наследство без особых обстоятельств, 3 года. В: готовое жильё по ДДУ, полная оплата подтверждена, 5 лет. Иные освобождения и региональное сокращение в примерах отсутствуют.

Объект	Начало	Период	На 30.09.2026
А: готовая квартира	15.06.2022	5 лет	Пять лет ещё не прошли
Б: наследство	10.04.2023	3 года	Прошло больше трёх лет
В: квартира по ДДУ	25.08.2021	5 лет	Прошло больше пяти лет

Дата регистрации Б в 2024 году и В в 2023 году не становится началом вместо выбранного специального события. Таблица проверяет срок при допущениях; другие налоговые обстоятельства оцениваются отдельно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Выписка получена недавно, срок маленький»	«Дата выдачи документа [дата]. Исходное событие владения [событие] подтверждено [документ]».
«Ключи выдали три года назад — можно»	«Основание [вид], начало [дата], применимый срок [лет]. Проверим результат на дату перехода права».

Как разрешить спорную дату

Ситуация	Что получить	Какой вопрос закрыть
Две разные даты	Основание права и документы событий	Какая дата применяется и почему
Новостройка в рассрочку	Договор и подтверждение полной оплаты	Завершена ли оплата по договору
Наследство оформлено позже	Сведения об открытии и принятии	Отделена ли регистрация от открытия
Другие права на жильё	История прав и дат приобретения	Применимо ли правило единственного жилья
Изменился объект или доля	Документы предшествующих прав	Есть ли специальный отсчёт

Пять вопросов к календарю

1. Какое событие запускает отсчёт в этой истории?
2. Где документ, подтверждающий именно эту дату?
3. Почему применены три или пять лет?
4. Какие специальные правила ещё требуют проверки?
5. На какую дату относится вывод и кто его обновит?

18 проверок срока владения

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

История и подтверждения

- [ ] **Назвать основание.** оно связано с документом. Если нет: восстановить историю.
- [ ] **Определить собственника.** понятна доля и её история. Если нет: разделить случаи.
- [ ] **Записать события.** они расположены по датам. Если нет: составить хронологию.
- [ ] **Отделить выдачу выписки.** найдена дата права. Если нет: прочитать содержание.
- [ ] **Проверить наследство.** известны открытие и принятие. Если нет: получить подтверждения.
- [ ] **Проверить оплату ДДУ.** полная оплата подтверждена. Если нет: сверить платежи.

Правило и особенности

- [ ] **Обосновать число лет.** указано применимое основание. Если нет: не выбирать по памяти.
- [ ] **Проверить другое жильё.** учтены значимые права. Если нет: собрать сведения.
- [ ] **Разобрать правило 90 дней.** даты и условия проверены. Если нет: уточнить приобретение.
- [ ] **Проверить регион.** известны применимые нормы. Если нет: найти действующее правило.
- [ ] **Уточнить особую историю.** изменения и доли учтены. Если нет: сверить специальный отсчёт.
- [ ] **Проверить иное освобождение.** условия оценены совместно. Если нет: не делать вывод по одному признаку.

Календарь и вывод

- [ ] **Назвать дату продажи.** известен предполагаемый переход. Если нет: уточнить план.
- [ ] **Сопоставить период.** даты подтверждены. Если нет: перепроверить календарь.
- [ ] **Уточнить границу срока.** пограничный день проверен. Если нет: получить точный вывод.
- [ ] **Записать допущения.** они отделены от фактов. Если нет: отметить неизвестное.
- [ ] **Сохранить доказательства.** документы доступны. Если нет: собрать карточку.
- [ ] **Назначить обновление.** есть ответственный и событие. Если нет: проверить при изменении даты.

Восстановите события по порядку

Записывайте все значимые события, затем выделите одно применимое начало либо специальный порядок для этой истории.

Код объекта: _____ Собственник / доля: _____

Событие / дата	Подтверждающий документ	Роль для отсчёта / вопрос
Основание		
Оплата / открытие		
Регистрация		
Изменения объекта		
План продажи		

Выбранное исходное событие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата планируемой проверки: _____

Обоснуйте срок и результат

Если факт не подтверждён, укажите нужный документ и ответственного. Дату будущего перехода права отделяйте от даты подписания.

Проверяемое условие	Факт / документ	Вывод / следующий шаг
Исходная дата		
Применимый срок		
Особые правила		
Результат на дату		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Три года выбраны без основания. проверьте применимый срок.

Срок посчитан от свежей выписки. найдите событие возникновения права.

ДДУ отсчитывают от ключей без оплаты. восстановите расчёты по договору.

Наследство считают только от поздней регистрации. проверьте открытие и принятие.

Обещана дата прямо на границе периода. проверьте точный порядок исчисления.

Согласуйте следующий шаг

Как объяснить вывод продавцу

«Исходное событие [основание], дата [число], документ [название]. Применимый срок [лет и правило]. На предполагаемую дату перехода права [дата] результат проверки срока [вывод]. Осталось уточнить [факты], ответственный [имя]».

Первое действие после чтения

Возьмите один объект. Впишите три даты: документ об основании, применимое начало и предполагаемую продажу. Обведите начало и подпишите правило, по которому оно выбрано.

Ответственный за уточнение: _____

Следующий документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: даты и документы приходится искать по чатам?

Диагностическая карта поможет улучшить первый опрос, фиксацию фактов и контроль задач. Выберите один процесс, который сократит повторный сбор документов.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по действующей статье 217.1 НК РФ и разъяснениям ФНС. Учебные даты не находятся на границе периода; пограничную дату сделки нужно проверять отдельно.

НК РФ, статья 217.1: сроки, основания, особые случаи

ФНС: с какой даты определяется срок владения

ФНС, 11.09.2026: продажа наследственного имущества