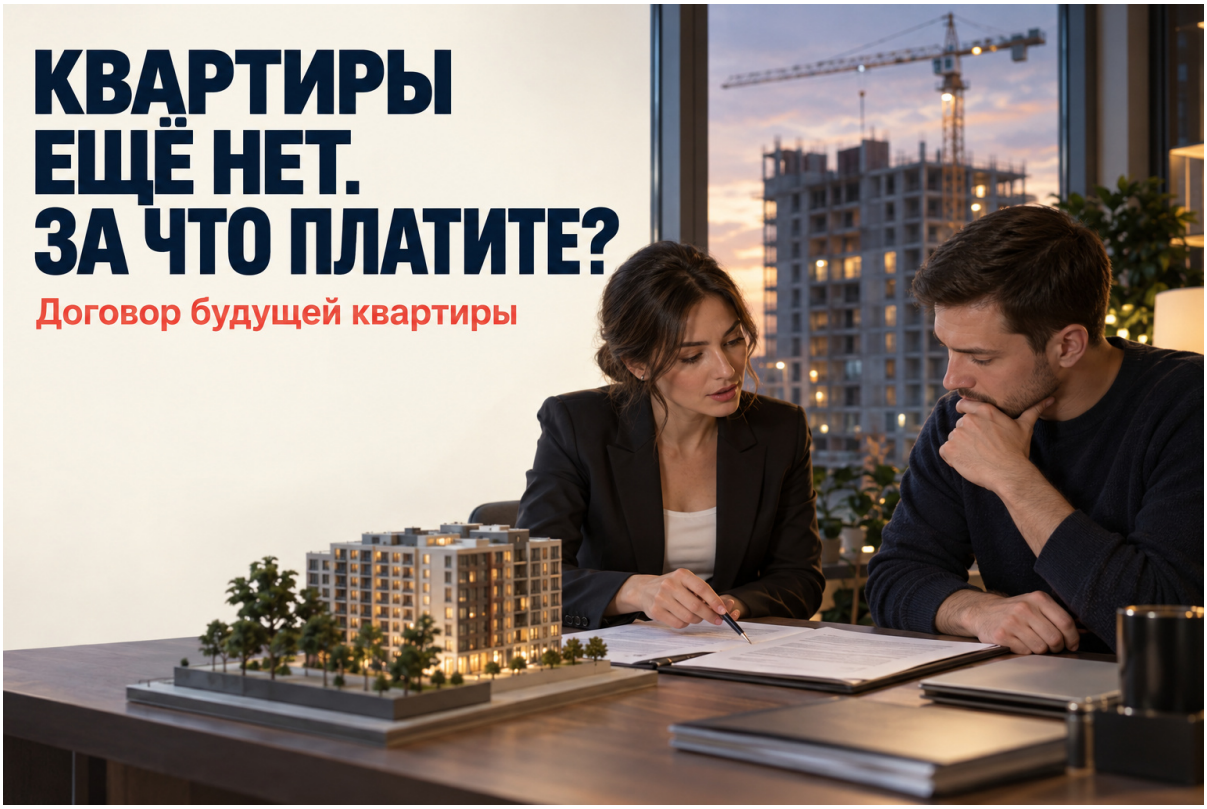
Будущий объект: матрица предмета договора, права и защиты платежа

Разделите статус будущего объекта, обязательство продавца и судьбу платежа до того, как клиент примет денежное обязательство.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Матрица предмета и права, учебная цепочка зависимых сделок, четыре платёжных сценария и отдельный лист 18 проверок.

Инструмент подготовки вопросов, не форма договора и не правовое одобрение схемы. Квалификация зависит от реальных отношений, объекта и применимых норм.

С чего начать

Когда предлагают оплатить объект, который продавец ещё создаст или приобретёт: прежде чем обсуждать размер аванса.

Вопрос	Нужный ответ	Чего недостаточно
Статус	Объект существует или создаётся	Рекламной планировки
Обязательство	Что возникает сейчас	Названия договора
Платёж	Основание и защита	Обещания возврата
Зависимость	Документ и результат	Плана продавца

Подготовьте исходные данные

• Проект договора со всеми приложениями и условиями оплаты.

• Описание объекта, его фактический статус и сведения о сторонах.

• Документы об основании будущего приобретения или создания.

• Переписка с обещанными сроками, ценой и составом результата.

Соберите и сопоставьте факты

1. Расшифруйте слово «будущая»

Установите, объект ещё создаётся или уже существует, но продавец должен его приобрести. Зафиксируйте источник, дату и недостающие подтверждения.

Готово: Понятна исходная точка маршрута.

Не делайте так: Считать рекламную планировку подтверждённым предметом.

2. Поставьте вопрос о правовом режиме

Передайте юристу реальные обстоятельства, договор и платёжные предложения. Разберите применимость специальных правил строительства, а не только общего разрешения продажи будущей вещи.

Готово: Есть предметный ответ по конкретной конструкции.

Не делайте так: Обойти специальный закон другим названием.

3. Определите сегодняшнее обязательство

Различите обязанность заключить основной договор и обязательства по уже заключённому основному договору. Сопоставьте содержание с устными словами о брони, авансе или услуге.

Готово: Клиент понимает, что возникает после подписания.

Не делайте так: Считать названия платежа взаимозаменяемыми.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Покажите зависимости

Разложите создание или приобретение объекта, документы, расчёты и передачу по отдельным этапам. Для зависимости от третьего лица укажите основание и подтверждение исполнения.

Готово: У каждого перехода есть условие и ответственный.

Не делайте так: Сжать сложную цепочку до одной даты сделки.

5. Проверьте четыре сценария

Для исполнения, задержки, изменения предмета и срыва выясните положение денег, основания требований и действия сторон. Отдельно оцените реальность защиты с профильным специалистом.

Готово: Судьба платежа объяснена по документам.

Не делайте так: Приравнять обещание возврата к получению денег.

6. Зафиксируйте открытые вопросы

Разделите получение файла, проверку ответа и согласование клиентом. Запишите следующий шаг до денежного обязательства. Не отмечайте неизвестное как выполненное.

Готово: Открытые условия видны и имеют владельца.

Не делайте так: Выдать рабочий лист за юридическое заключение.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная ситуация: существующую квартиру продавец ещё должен приобрести у организации А. Пример не подтверждает допустимость конкретной схемы.

Этап	Что обещано	Что выяснить	Кто проверяет
Исходный статус	Квартира у А	Право и ограничения	Юрист
Приобретение	Продавец купит у А	Основание и зависимые условия	Юрист
Платёж клиента	900 000 ₽ заранее	Допустимость и защита	Юрист / банк по своей части
Результат	Квартира клиенту	Цепочка права и передачи	Участники по договору

900 000 ₽ из цены 9 000 000 ₽ — 10%. Процент показывает размер участия денег, но не надёжность их защиты.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Будущие квартиры всегда можно продавать	Проверим объект и специальный правовой режим.
Аванс небольшой, риск небольшой	Разберём допустимость, получателя и судьбу этих денег.

Выберите действие по ситуации

Сценарий	Что проверить	Чего не обещать
Исполнение	Событие и документы выплаты	Автоматический результат
Задержка	Сроки, действия и требования	Возврат без основания
Изменение объекта	Согласование и последствия	Любую замену без согласия
Невозможность исполнения	Защиту и обеспечение	Мгновенное взыскание

Уточните перед решением

1. В каком смысле объект будущий?
2. Какое обязательство возникает сейчас?
3. Что должно быть подтверждено до платежа?

18 проверок результата

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

Объект и стороны

- [ ] **Статус.** Существование объекта установлено. Если нет: подтвердите.
- [ ] **Предмет.** Есть способ идентификации. Если нет: уточните.
- [ ] **Продавец.** Юридическое лицо известно. Если нет: сверьте.
- [ ] **Право.** Текущий правообладатель понятен. Если нет: проверьте.
- [ ] **Зависимости.** Третьи лица показаны. Если нет: опишите.
- [ ] **Изменения.** Порядок согласования раскрыт. Если нет: прочитайте.

Договор и деньги

- [ ] **Режим.** Квалификация разобрана. Если нет: передайте юристу.
- [ ] **Обязательство.** Результат подписи понятен. Если нет: объясните.
- [ ] **Назначение.** Платёж назван непротиворечиво. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Получатель.** Основание известно. Если нет: проверьте.
- [ ] **Условия.** Выплата привязана к событиям. Если нет: выясните.
- [ ] **Защита.** Оценена конкретно. Если нет: не заменяйте обещанием.

Сценарии и решение

- [ ] **Исполнение.** Есть последовательность. Если нет: соберите.
- [ ] **Задержка.** Есть порядок действий. Если нет: уточните.
- [ ] **Изменение.** Последствия раскрыты. Если нет: проверьте.
- [ ] **Срыв.** Требования и защита понятны. Если нет: разберите.
- [ ] **Статусы.** Получение и проверка разделены. Если нет: отметьте.
- [ ] **Следующий шаг.** До платежа определён. Если нет: зафиксируйте.

Заполните свой рабочий лист

Предмет, режим, основание приобретения, платёж, зависимые события, результат. Неизвестное оставляйте открытым.

Код задачи: _____ Дата: _____

Вопрос	Документ / источник	Что открыто	Кто / срок

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Заполните отдельно обычное исполнение, задержку, изменение предмета и невозможность исполнения.

Сценарий	Где деньги	Условие / пункт	Действие / кто

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Общее правило заменяет анализ 214-ФЗ. Проверьте специальный режим.

Название важнее содержания. Разберите обязательства.

Платёж называют тремя способами. Устраните противоречие.

Зависимость от А не показана. Добавьте отдельный этап.

Возврат обещан без порядка. Уточните защиту.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Сейчас подтверждено [что]. Продавец должен [действие]. До платежа остаётся проверить [вопросы]. За ответы отвечают [кто]. Решение возвращаем на обсуждение после [подтверждение]».

Первое действие после чтения

Выберите одну самую раннюю неподтверждённую зависимость и запросите документ, который позволит её оценить.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент видит только подбор, а не сопровождение?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить, как вы объясняете пользу проверок и ведёте клиента между этапами сделки.

Проверить путь клиента →

Проверено 25.09.2026: статьи 455 и 429 ГК РФ, статья 1 закона № 214-ФЗ. Учебный маршрут не является заключением о конкретной сделке.

ГК РФ, статья 455: будущий товар

ГК РФ, статья 429: предварительный договор

Закон № 214-ФЗ, статья 1: предмет регулирования