# Книжка не выписка: разберите сделку с гаражом

Восстановите историю бокса до передачи денег. Внутри — заполненная цепочка К-34, различия документов, текст запроса продавцу и лист решения по пробелам.




## 10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

К-34: пай подтверждают на А, книжки выданы Б и В. Документы двух переходов не представлены. Цена 650 тыс. ₽ и предложение заплатить 20 тыс. сейчас не устраняют эти пробелы.

Для риелтора. К-34 — вымышленная история капитального бокса №17. Неполное досье не доказывает мошенничество или отсутствие любого права. Проверка документов и способа оформления проводится по конкретной ситуации.

# К-34: три участника и два пробела

Продавец обещает: «Перепишем книжку у председателя, и бокс ваш». До денег нужен понятный правовой результат.

| К-34 | Что имеется в модели | Что ещё неизвестно |
|---|---|---|
| 1998 · участник А | Копия распределения бокса | Подлинность и основание |
| 2001 · участник А | Копия справки полного пая | Связь с объектом |
| 2009 · участник Б | Членская книжка | Передача А → Б |
| 2020 · участник В | Членская книжка | Передача Б → В |
| 2026 · предложение | 650 тыс. ₽ за «переоформление» | Право В и маршрут |

## Что собрать до обещаний клиенту

- Документы объекта и земли, позволяющие связать их с показанным боксом.
- Членские книжки, решение о распределении и подтверждение полного пая.
- Документы передачи между каждым из прежних участников.
- Сведения о кооперативе, полномочиях подписанта и доступных архивах.
- Предложение продавца: предмет, платежи, обещанный результат и сроки.

# Предмет, документы и цепочка

## 1. Назовите результат, за который платят

Запишите, что обещает продавец: собственность, членство, пользование или подготовку к оформлению. В К-34 названа смена книжки за 650 тыс. ₽; право В ещё не подтверждено.

**Готово:** Понятны предмет, текущий статус и обещанное действие.

**Не делайте так:** Подменять конкретное право словами «гараж ваш».

## 2. Проверьте, что подтверждает каждый документ

Отделите членство и текущие взносы от полного паевого взноса. В К-34 справка о полном пае относится к А; её нужно связать с предоставленным ему боксом и проверить.

**Готово:** Для каждой бумаги указаны человек, объект, факт и предел вывода.

**Не делайте так:** Считать плату за свет доказательством полного пая.

## 3. Соберите цепочку людей и передач

Разместите документы К-34 по датам: 1998 распределение А, 2001 пай А, 2009 книжка Б, 2020 книжка В. Отметьте два пробела: А → Б и Б → В.

**Готово:** У каждого перехода есть подтверждение либо конкретный запрос.

**Не делайте так:** Объявлять цепочку доказанной только по новым фамилиям в книжке.

**Какое звено пока нельзя подтвердить:**

# Маршрут, амнистия и расчёты

## 4. Определите правовой маршрут

Разберите право продавца и оформление. Возможны зарегистрированное право, подтверждаемое основание по полному паю или иная невыясненная история. В К-34 данных недостаточно для готового маршрута.

**Готово:** Нужное действие, документ и ответственный определены специалистом.

**Не делайте так:** Считать отсутствие ЕГРН доказательством отсутствия любого права.

## 5. Проверьте условия обещанной амнистии

На сентябрь2026 срок до01.09.2031. Пункт16 статьи3.7 закона137-ФЗ требует применимых документов и подтверждения передачи. Цепочку К-34 нельзя одобрить только по наличию книжек.

**Готово:** Проверены условия объекта и документы, обещание отделено от результата.

**Не делайте так:** Гарантировать оформление любого бокса после смены книжки.

## 6. Согласуйте документы и деньги

В К-34 предлагают 20 тыс. ₽ сейчас и 630 тыс. после книжки. Сумма650 тыс. верна, но право не проверено. Согласуйте предмет, назначение платежей, подтверждение результата и последствия срыва.

**Готово:** Покупатель понимает, что оплачивает и какой факт подтверждает каждый этап.

**Не делайте так:** Называть любую предоплату задатком и обещать автоматический возврат.

**Какой результат ещё только обещан:**

# К-34: кто получил, оплатил и передал

К-34 вымышлен. Представлены копии документов; их наличие не заменяет проверку. Два перехода между участниками не подтверждены. Деньги не передавались.

| Звено | Имеющийся документ | Чего не хватает |
|---|---|---|
| А получил бокс | Распределение1998 | Проверка основания и объекта |
| А выплатил пай | Справка2001 | Проверка подтверждения |
| А → Б | Книжка Б2009 | Документ передачи |
| Б → В | Книжка В2020 | Документ передачи |
| В → покупатель | Устное предложение | Право В и порядок сделки |

Два неизвестных перехода не равны двум незаконным сделкам. Итог досье: пока нет оснований обещать покупателю подтверждённый результат. Цена650 тыс. =20 тыс. +630 тыс.; арифметика не решает вопрос права.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| В книжке продавец — значит собственник | Книжка относится к В; основание его права ещё проверяем |
| Нет записи — собственника точно нет | Проверим обстоятельства полного пая и последующие переходы |

# Выберите следующий запрос по факту

| Что обнаружено | Чего не делать | Следующий шаг |
|---|---|---|
| Право продавца зарегистрировано | Игнорировать основания | Проверить объект и готовить сделку |
| Полный пай у продавца | Считать любую справку достаточной | Проверить основание и регистрацию |
| Пай у прежнего участника | Приписать право держателю книжки | Подтвердить переходы |
| Есть только книжка | Назвать маршрут уже готовым | Уточнить факты и конструкцию |
| Обещана амнистия | Гарантировать по возрасту бокса | Проверить условия и документы |

## Пять вопросов перед деньгами

1. Что именно получит покупатель после оплаты и чем это подтвердят?
2. На кого выданы документы распределения и полного пая?
3. Какие документы связывают каждого прежнего участника со следующим?
4. Кто проверил применимость порядка оформления к этой истории?
5. Что произойдёт с обязательствами и деньгами, если этап не завершится?

# 18 проверок членской книжки и истории

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

## Предмет и документы

- [ ] **Назвать предмет.** вид объекта и право ясны. Если нет: уточнить предложение.
- [ ] **Сопоставить бокс.** документы относятся к показанному. Если нет: проверить расположение.
- [ ] **Запросить землю.** основание использования известно. Если нет: не заменять словом общая.
- [ ] **Прочитать книжку.** понятно, что она фиксирует. Если нет: отделить членство.
- [ ] **Разделить платежи.** пай не спутан со светом. Если нет: получить отдельное подтверждение.
- [ ] **Проверить полный пай.** лицо и предоставленный объект связаны. Если нет: уточнить основание.

## История и маршрут

- [ ] **Назвать прежних участников.** есть последовательность лиц. Если нет: получить историю.
- [ ] **Проверить переходы.** каждое звено подтверждено. Если нет: записать пробел.
- [ ] **Сверить подписанта.** полномочия и документ проверены. Если нет: не полагаться на печать.
- [ ] **Уточнить сведения реестра.** запись и основание различены. Если нет: не объявлять права отсутствующими.
- [ ] **Проверить амнистию.** условия применимы к объекту. Если нет: запросить правовой разбор.
- [ ] **Определить маршрут.** действия и ответственные названы. Если нет: не обещать готовый результат.

## Условия и следующий шаг

- [ ] **Согласовать предмет договора.** обещание оформлено понятно. Если нет: передать составителю.
- [ ] **Назвать платежи.** суммы и основания определены. Если нет: не называть всё задатком.
- [ ] **Уточнить последствия.** обязательства при срыве ясны. Если нет: не обещать возврат без условий.
- [ ] **Определить подтверждение.** известен результат этапа. Если нет: не заменить ключами.
- [ ] **Сохранить документы.** оригиналы и переписка доступны. Если нет: не создавать задним числом.
- [ ] **Объяснить пробел клиенту.** есть вопрос, исполнитель и срок. Если нет: не ограничиться общим риском.

# Карта истории гаража

Не заполняйте пробел предположением. Одна фамилия в книжке не подтверждает всю историю.

Объект: _____ Продавец: _____

| Звено истории | Подтверждение / предел | Пробел / кто запросит |
|---|---|---|
| Предоставление бокса | | |
| Полный пай | | |
| Первый переход | | |
| Следующий переход | | |
| Право продавца | | |

Главный неподтверждённый переход: _____

Что осталось неизвестным: _____

Когда получим подтверждение: _____

# Лист условий и следующего действия

Сначала определите, что оплачивается и как подтверждается. Итог зависит от документов конкретной сделки.

| Вопрос | Документ или условие | Ответственный / срок |
|---|---|---|
| Предмет покупки | | |
| Маршрут оформления | | |
| Первый платёж | | |
| Подтверждение результата | | |
| Последствия незавершения | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Книжка названа собственностью.** Уточните основание и способ перехода..

**Пай подтверждён на другого человека.** Разберите последующие передачи..

**Две книжки заменяют всю историю.** Нужны документы между участниками..

**Амнистия обещана без условий.** Проверьте объект, землю и подтверждения..

**Деньги просят до ясного результата.** Согласуйте предмет и условия оплаты..

# Согласуйте следующий шаг

## Объясните результат покупателю

По К-34 справка полного пая относится к А. У В есть книжка, но документы А → Б и Б → В не представлены. Это пробелы, не обвинение. Право В и оформление покупателю требуют проверки до расчёта.

## Первое действие после чтения

Запросите два документа передачи и сведения о земле. Передайте подтверждённую историю специалисту для выбора маршрута. Согласуйте с клиентом вопрос, ответственного и дату следующего ответа.

Кто запросит подтверждение: _____

Какой документ ждём: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Риелтору: клиент теряется между запросами документов?

Диагностическая карта поможет организовать сопровождение: один список пробелов, ответственные и понятные следующие действия. Она оценивает работу риелтора, а не устанавливает право на гараж.

**Пройти диагностическую карту риелтора →**

Проверено20.09.2026 по ГК218,550,551 и137-ФЗ3.7 в редакции04.08.2026. К-34 вымышлен. Срок амнистии до01.09.2031 не гарантирует оформление конкретной цепочки.

ГК РФ, статья 218: основание собственности при полном пае

ГК РФ, статья 550: форма продажи недвижимости

ГК РФ, статья 551: регистрация перехода

137-ФЗ, статья 3.7: условия амнистии и пункт 16