# Гараж с ключами — что передают по документам?

Соберите связанное досье строения, земли, продавца и кооператива. Внутри — заполненный Г-33, карта документов, бюджет и рабочий лист передачи.




## 10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Г-33: гараж 24 м² и участок 36 м² — два разных объекта. Цена 1,1 млн ₽, с оформлением, ремонтом и запасом нужно 1,27 млн. При доступных 1,2 млн не хватает 70 тыс. ₽.

Для риелтора. Г-33 — вымышленная покупка двух зарегистрированных объектов одного продавца. Права и документы проверяются по конкретной ситуации. Наличие ключей или заполненного досье не гарантирует регистрацию.

# Г-33: два объекта и незакрытые вопросы

Покупатель согласен с боксом и ценой, но ещё не понял предмет права и статус земли.

| Г-33 | Условные сведения | Что не выводить из них |
|---|---|---|
| Гараж | 24 м²; 900 000 ₽ | Ключи не доказывают право |
| Участок | 36 м²; 200 000 ₽ | Это не метры гаража |
| Продавец | Один собственник объектов | Нужна актуальная проверка |
| Всего цена | 1 100 000 ₽ | Не весь бюджет входа |
| Проезд и начисления | Нужны подтверждения | Не считать вопрос закрытым |

## Что собрать в связанное досье

- Сведения ЕГРН и основание права на гараж, план и осмотр.
- Документы участка: границы, вид права, правообладатель, ограничения.
- Паспортные и представительские документы продавца законным способом.
- Сведения кооператива, предоставление бокса, пай, начисления и проезд.
- Проект сделки, бюджет, условия расчётов и перечень передаваемого.

# Предмет, земля и основание права

## 1. Определите объект, который показывают

Сопоставьте вид недвижимости, идентификатор и площадь с боксом на месте. В Г-33 гараж 24 м²; номер на воротах не заменяет кадастровый номер. Машино-место и переносная конструкция требуют другого разбора.

**Готово:** Документы относятся к осмотренному объекту и понятному виду права.

**Не делайте так:** Оформлять всё, названное гаражом, одним шаблоном.

## 2. Свяжите строение и землю

Проверьте участок и основание пользования. В Г-33 его площадь 36 м², но это не добавляет гаражу 36 м². По плану уточните расположение, границы и законный доступ.

**Готово:** Вид права на землю и связь с гаражом подтверждены.

**Не делайте так:** Обещать собственность на весь кооперативный массив.

## 3. Проверьте продавца и кооперативную историю

Сверьте основание права, предоставление бокса и выплату пая, если объект кооперативный. Полная выплата пая может быть основанием собственности; книжка не заменяет оформление перехода.

**Готово:** Понятны право продавца и необходимые регистрационные действия.

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

**Какое звено пока не подтверждено:**

# Амнистия, деньги и передача

## 4. Разберите обещания амнистии

Срок продлён до 1 сентября 2031 года, но объект должен отвечать применимым условиям. Если оформление только обещают, запросите основание и маршрут. Г-33 уже условно зарегистрирован.

**Готово:** Условия проверены, незавершённый этап не назван результатом.

**Не делайте так:** Объявить любой старый бокс автоматически оформляемым.

## 5. Сведите цену и расходы

Г-33: 900 тыс. гараж + 200 тыс. земля + 30 тыс. оформление + 80 тыс. ремонт + 60 тыс. запаса = 1,27 млн ₽. Доступно 1,2 млн: нехватка 70 тыс. Годовые расходы пока неизвестны.

**Готово:** Разовые деньги отделены от сохраняемого запаса и будущих начислений.

**Не делайте так:** Считать неизвестные годовые расходы нулём.

## 6. Согласуйте расчёты и передачу

Сверьте договор, условия платежа, регистрацию перехода и акт. Перечислите ключи, пульты, счётчики, оборудование и документы. Отдельно решите незакрытые вопросы проезда и платежей.

**Готово:** Каждый этап имеет подтверждение результата и согласованные последствия.

**Не делайте так:** Считать расписку, смену книжки и регистрацию одним действием.

**Какой результат пока только обещан:**

# Г-33: от остатка 100 тысяч к разрыву 70

Г-33 — учебный пример. Два зарегистрированных объекта одного продавца, их цены условные. Оформление и ремонт замените реальными суммами. Запас сохраняется. Суммы — ₽.

| Строка | Сумма | Проверка |
|---|---|---|
| Гараж + участок | 1 100 000 | 900 000 + 200 000 |
| Оформление + ремонт | 110 000 | 30 000 + 80 000 |
| Сохраняемый запас | 60 000 | Не расходуется повторно |
| Нужно на входе | 1 270 000 | Не стоимость владения |
| Доступно / разрыв | 1 200 000 / 70 000 | Нужен источник разницы |

По одной цене казалось, что остаётся 100 тыс. ₽. Дополнительные 170 тыс. меняют результат: не хватает 70 тыс. Годовые взносы, налог, электричество и будущие работы пока не рассчитаны.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| Ключи и книжку отдадут — значит, купили | Свяжем объект, право продавца и регистрацию перехода |
| Участок36 + бокс24 = гараж60 | Площади разных объектов не суммируются так |

# Сначала определите недостающий факт

| Ситуация | Чего не хватает | Следующее действие |
|---|---|---|
| Есть бокс, нет связи с ЕГРН | Идентификация объекта | Сопоставить документы и план |
| Земля названа общей | Вид права и его носитель | Получить документы участка |
| Пай оплачен, запись отсутствует | Подтверждения и оформление | Согласовать маршрут регистрации |
| Амнистия пока обещана | Условия и результат проверки | Не считать право оформленным |
| Неясен проезд | Основание доступа | Уточнить земельные документы |

## Пять вопросов перед обязательствами

1. Какие именно объекты и права передаются за указанную цену?
2. На каком основании используется земля и где проходят границы?
3. Чем подтверждены право продавца, предоставление бокса и пай?
4. Какие начисления относятся к продавцу, какие возникнут у покупателя?
5. Что подтверждает завершение расчётов, регистрации и передачи?

# 18 проверок гаража и земли

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

## Гараж и земля

- [ ] **Определить вид объекта.** предмет назван точно. Если нет: не брать только объявление.
- [ ] **Сверить идентификатор.** показан тот же гараж. Если нет: сопоставить план.
- [ ] **Проверить площадь.** документы и осмотр связаны. Если нет: уточнить расхождения.
- [ ] **Получить сведения земли.** вид права и носитель ясны. Если нет: не считать землю ничьей.
- [ ] **Проверить границы.** связь с гаражом подтверждена. Если нет: уточнить кадастровые действия.
- [ ] **Выяснить доступ.** основание проезда известно. Если нет: не ограничиться пультом.

## Продавец и история

- [ ] **Сверить участника.** личность и полномочия ясны. Если нет: проверить представителя.
- [ ] **Получить основание права.** история подтверждена. Если нет: не заменить ключами.
- [ ] **Проверить пай при необходимости.** сумма и объект связаны. Если нет: запросить подтверждение.
- [ ] **Согласовать регистрацию.** понятны нужные действия. Если нет: не заменить сменой книжки.
- [ ] **Уточнить ограничения.** актуальные сведения получены. Если нет: разобрать условия.
- [ ] **Проверить обещания амнистии.** нормы применимы к объекту. Если нет: не обещать по одному возрасту.

## Деньги и передача

- [ ] **Разделить цену объектов.** состав покупки понятен. Если нет: уточнить договор.
- [ ] **Добавить разовые расходы.** бюджет сходится. Если нет: найти источник разрыва.
- [ ] **Узнать будущие начисления.** суммы и основания ясны. Если нет: не вписывать ноль.
- [ ] **Согласовать оплату.** условия и последствия определены. Если нет: передать специалисту.
- [ ] **Подготовить акт.** ключи и состояние перечислены. Если нет: добавить счётчики.
- [ ] **Подтвердить переход.** результат регистрации проверен. Если нет: не считать подпись окончанием.

# Пять звеньев досье

Один документ не подтверждает всю цепочку. Укажите источник и дату сведений.

Гараж: _____ Участок: _____

| Звено досье | Документ и подтверждение | Пробел / ответственный |
|---|---|---|
| Гараж | | |
| Земля | | |
| Продавец | | |
| Кооператив и пай | | |
| Проезд и начисления | | |

Что мешает завершить проверку: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата подтверждения: _____

# Условия денег и передачи

Соберите договор, расчёты и передачу в одну последовательность; не смешивайте их результаты.

| Этап | Условие и сумма | Подтверждение / срок |
|---|---|---|
| Цена объектов | | |
| Расходы и запас | | |
| Условия оплаты | | |
| Регистрация перехода | | |
| Акт передачи | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Земля якобы автоматически общая.** Уточните правообладателя и документ..

**Членская книжка вместо сделки.** Проверьте основание и порядок перехода..

**Любой гараж обещают по амнистии.** Срок программы не отменяет условий..

**Неизвестные платежи записаны нулём.** Требуются сведения о начислениях..

**Проезд существует только на словах.** Проверьте основание доступа к воротам..

# Согласуйте следующий шаг

## Объясните покупателю результат

В Г-33 рассматриваются гараж 24 м² и участок 36 м², а не гараж 60 м². Цена 1,1 млн ₽; с расходами и запасом нужно 1,27 млн. При доступных 1,2 млн разрыв 70 тыс. Осталось подтвердить условия проезда и будущие начисления.

## Первое действие после чтения

Получите документы бокса и земли. Заполните пять звеньев досье, затем согласуйте ответственных за пробелы и подтверждённый бюджет до обязательств.

Кто предоставит следующий документ: _____

Источник недостающих денег: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Риелтору: документы приходится собирать заново?

Диагностическая карта поможет организовать сопровождение: общее досье, понятный запрос и следующее действие клиента. Она оценивает работу риелтора, а не юридическую готовность гаража.

**Пройти диагностическую карту риелтора →**

Проверено 20.09.2026 по ГК РФ, ЗК РФ и статье 3.7 закона №137-ФЗ в редакции04.08.2026. Г-33 вымышлен. Продление амнистии до01.09.2031 не гарантирует оформление любого гаража.

ГК РФ, статья 552: права на землю при продаже

ЗК РФ, статья 35: отчуждение строения и участка

ГК РФ, статья 218: полная выплата пая

ГК РФ, статья 551: регистрация перехода права

137-ФЗ, статья 3.7: гаражная амнистия до 2031 года