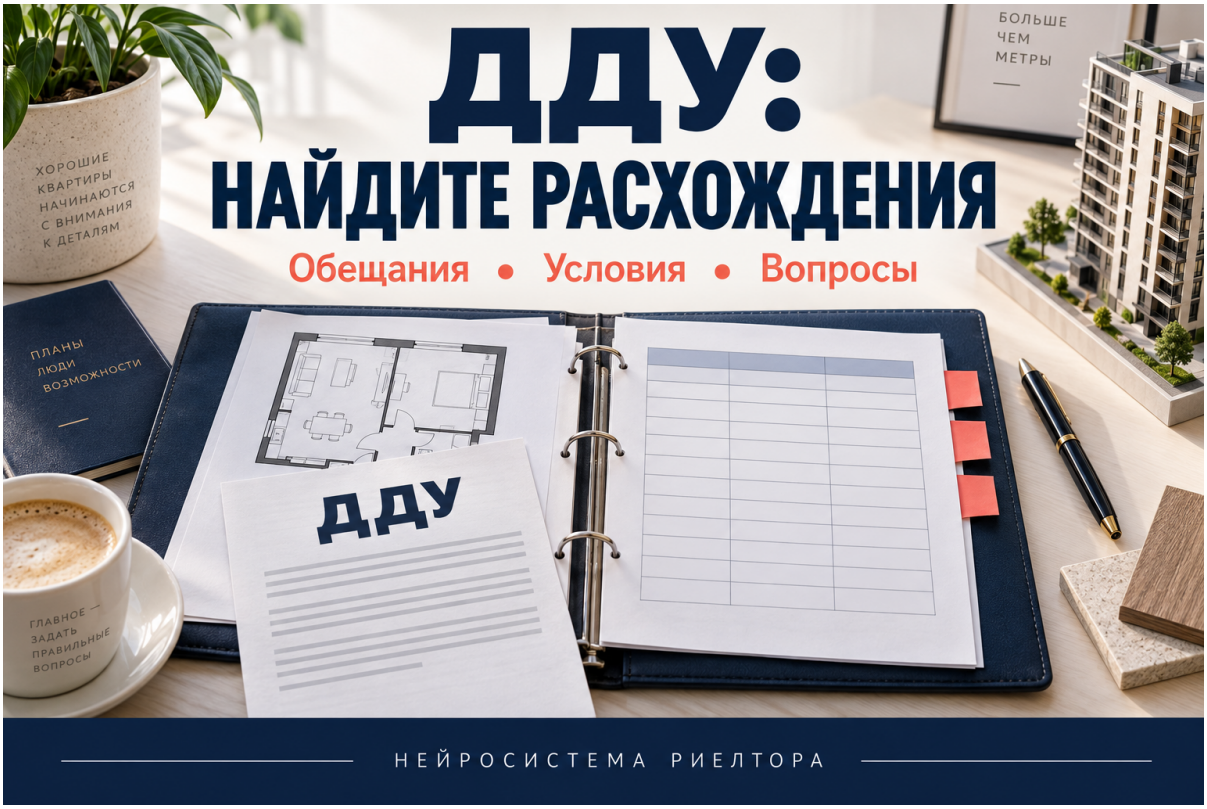
Карта условий ДДУ: объект, цена, сроки, отделка и передача

Сопоставьте обещания и договор по пунктам. Заполненный пример Д-17, карта документов и лист вопросов для застройщика и юриста.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

6 шагов, 18 проверок, заполненный пример и два рабочих листа.

Д-17 — вымышленный комплект. Его расхождения не описывают реального застройщика. Гайд помогает собрать и сопоставить документы; правовой вывод делается по полному договору и применимым правилам.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Д-17: чего не хватает в комплекте

Покупатель получил проект ДДУ и хочет понять, какие ожидания подтверждены документами до подписания.

Источник Д-17	Что есть	Что уточнить
Буклет	Изображение кухни	Входит ли мебель в комплектацию
Проект ДДУ	Ссылка на приложение № 2	Получить нужную версию
Приложения в письме	Только план квартиры	Запросить недостающее
Описание отделки	Ссылка на стандарт	Получить документ и идентификатор

Что получить для содержательного анализа

- Актуальный проект ДДУ для конкретного объекта.
- Все приложения, план, спецификация, график оплаты.
- Документы и стандарты, на которые ссылается договор.
- Проектная декларация для сопоставления условий.
- Сохранённые предложения и конкретные ожидания покупателя.

Комплект, объект, деньги и сроки

1. Зафиксируйте комплект

Соберите одну версию проекта и перечислите все приложения.

Готово: Есть реестр полученных и недостающих документов.

Не делайте так: Считать отсутствующий файл отсутствием условия.

2. Установите объект

Сверьте застройщика, подписанта, номер, этаж, назначение и план.

Готово: Описание относится к выбранному объекту и документам.

Не делайте так: Проверить только рекламное название комплекса.

3. Вынесите деньги и сроки

Запишите цену, оплату, перерасчёт и отдельный срок передачи.

Готово: Понятны исходные условия и основания изменения.

Не делайте так: Путать ввод дома с передачей квартиры.

Какие документы ещё не предоставлены?

Отделка, исполнение и итоговая версия

4. Сопоставьте отделку

Найдите состав работ, комплектацию и применимый стандарт.

Готово: Каждое существенное ожидание связано с пунктом либо вопросом.

Не делайте так: Принимать мебель на картинке за включённую в договор.

5. Проверьте порядок исполнения

Разделите гарантии, уведомления, приёмку и обращения.

Готово: Каждый блок имеет своё условие и источник.

Не делайте так: Назвать один гарантийный срок для всего.

6. Закройте вопросы по версии

Получите ответы и сверяйте итоговый файл перед подписью.

Готово: Новые документы проверены, открытые вопросы имеют следующий шаг.

Не делайте так: Считать письмо «согласовано» завершением всех проверок.

Какое ожидание пока не подтверждено пунктом?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Обещание → источник → вопрос

Учебный Д-17: в буклете есть кухня и двери, в проекте ссылка на приложение № 2, но само приложение не получено. Это недостаток данных, не установленное нарушение.

Ожидание	Источник	В проекте / комплекте	Нужный ответ
Кухонная мебель	Буклет	Не установлено	Входит ли в комплектацию
Двери	Буклет	Ссылка на приложение	Получить приложение № 2
Отделка	Предложение	Ссылка на стандарт	Текст и идентификатор
Дата переезда	Разговор	Нужно найти срок передачи	Точный пункт ДДУ

После получения приложения замените «не установлено» точным пунктом и содержанием. Если ожидание не совпало, обсудите изменение условий или решение покупателя. Не объявляйте расхождение нарушением без полного анализа.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Кухни в договоре нет»	Приложение не предоставлено; запросить и проверить состав.
«Сдача в четвёртом квартале»	Уточнить событие: ввод дома или передача квартиры.
«Всё по стандарту»	Указать документ, редакцию и конкретный пункт.

СОСТОЯНИЕ ПРОВЕРКИ

Четыре статуса без поспешного вывода

Статус строки	Что означает	Следующий шаг
Подтверждено	Есть пункт и документ	Сверить с ожиданием
Не предоставлено	Нет нужного источника	Запросить файл / приложение
Есть расхождение	Источники различаются	Получить объяснение и оценку
Нужна оценка	Вопрос правовой или технический	Передать профильному специалисту

Три вопроса по каждой спорной строке

1. Какой документ подтверждает важное покупателю обещание?
2. Какая версия приложения или стандарта применяется?
3. Что изменилось в итоговом комплекте после согласования?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок проекта ДДУ

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

1. Версия и объект

- [ ] **Версия.** Дата проекта сохранена. Если нет: запросите актуальный файл.
- [ ] **Приложения.** Полный список сверен. Если нет: получите недостающее.
- [ ] **Застройщик.** Реквизиты сопоставлены. Если нет: проверьте юридическое лицо.
- [ ] **Подписант.** Основание полномочий известно. Если нет: запросите документ.
- [ ] **Объект.** Номер и назначение совпадают. Если нет: сверьте описание.
- [ ] **План.** Соответствует выбранному объекту. Если нет: уточните расхождение.

2. Цена, сроки и отделка

- [ ] **Цена.** Сумма и состав понятны. Если нет: разделите дополнительные платежи.
- [ ] **Площадь.** Вид расчёта и условия известны. Если нет: уточните перерасчёт.
- [ ] **Оплата.** Сроки и порядок проверены. Если нет: сверьте график и реквизиты.
- [ ] **Передача.** Отделена от ввода дома. Если нет: найдите точный пункт.
- [ ] **Комплектация.** Перечень получен. Если нет: не используйте только рендер.
- [ ] **Стандарт.** Документ идентифицирован. Если нет: запросите текст и редакцию.

3. Исполнение и финальная сверка

- [ ] **Гарантии.** Категории разделены. Если нет: сверьте сроки и начало.
- [ ] **Уведомления.** Способ и адрес известны. Если нет: проверьте актуальность контактов.
- [ ] **Приёмка.** Порядок разобран. Если нет: составьте вопросы специалисту.
- [ ] **Изменения.** Условия выделены. Если нет: проверьте основания.
- [ ] **Ответы.** Связаны с пунктами. Если нет: не принимайте общую фразу.
- [ ] **Итоговый файл.** Сверен перед подписью. Если нет: проверьте новые приложения.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Карта условий и источников

Ставьте точную ссылку на пункт и версию документа. Если файла нет, пишите «не предоставлено». Не заменяйте отсутствующие сведения предполагаемыми условиями.

Объект: _____ Версия ДДУ: _____ Дата: _____

Блок	Пункт / документ / версия	Ожидание / расхождение
Объект и план		
Цена и перерасчёт		
Передача и оплата		
Отделка и стандарт		
Гарантии и приёмка		

Главное незакрытое условие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг / срок: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Лист вопросов застройщику и юристу

Ответ должен позволять проверить конкретное условие. «Всё стандартно» не закрывает вопрос о составе отделки. После получения документа обновите первую таблицу.

Конкретный вопрос	Кому / какой источник нужен	Ответ / пункт / следующий шаг
Комплектация		
Площадь и цена		
Срок передачи		
Открытое условие		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Приложение обещают после подписи. Получите его до согласования.

Разные номера квартиры в файлах. Уточните комплект.

Ввод называют передачей. Разделите события.

Стандарт не предоставляют. Запросите текст и идентификатор.

Правки внесены только в переписку. Сверьте итоговые документы.

Согласуйте следующий шаг

Запрос недостающих документов

«Просим предоставить полный проект ДДУ по выбранному объекту с перечисленными в нём приложениями. В полученной версии есть ссылка на приложение № 2 и стандарт отделки, но этих документов в комплекте нет. Просим указать, входит ли кухонная мебель и перечень дверей в договорную комплектацию, и сослаться на конкретные пункты. Также просим подтвердить срок передачи квартиры отдельно от ввода дома».

Первое действие после чтения

Выберите три ожидания, без которых покупатель не готов подписывать договор. Найдите для каждого документ и пункт. Недостающие источники запросите до финального согласования.

Ответственный за сверку: _____

Повторная проверка итоговой версии: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: ожидания покупателя доходят до документов?

Диагностическая карта поможет разобрать уточнение запроса, сопровождение и контроль следующего шага. Правовую и техническую проверку конкретного ДДУ проводят отдельно.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026. Основа: статьи 4–8 закона № 214-ФЗ, включая условие о стандарте отделки. Применимость норм, последствия условий и техническое качество требуют проверки конкретного комплекта. Учебный пример не является заключением.

214-ФЗ, статья 4: содержание ДДУ и стандарт отделки

214-ФЗ, статья 5: цена договора

214-ФЗ, статья 6: срок передачи

214-ФЗ, статья 7: качество и гарантии

214-ФЗ, статья 8: передача объекта