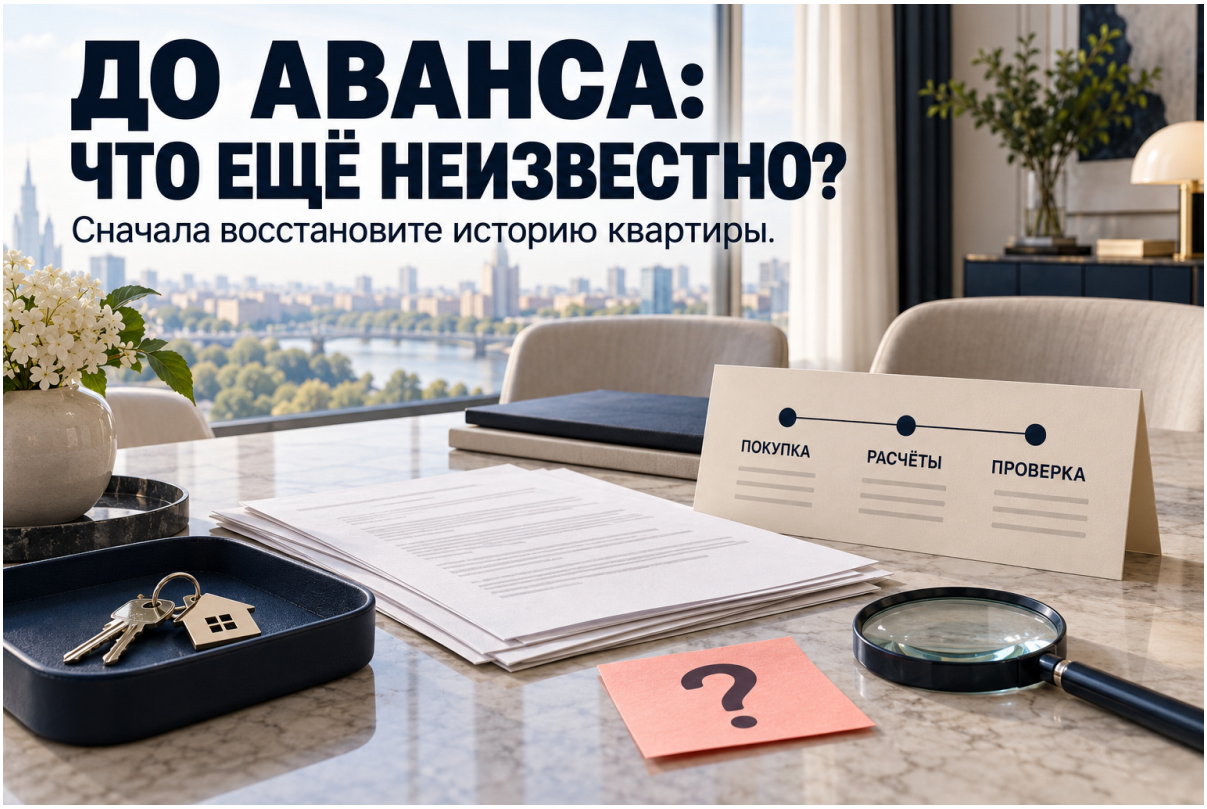
Вопросы до аванса: семья, расчёты, документы и красные флаги

Соберите предварительную хронологию объекта и передайте профильному специалисту конкретные открытые вопросы до следующего решения.



13 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебная история Олега и Нины, вопросы о приобретении и платежах, журнал подтверждений и карточка юристу. Чек-лист помогает не потерять неизвестное при пересказе.

Новый инструмент Нейросистемы риелтора. Олег, Нина и история квартиры вымышлены. Это наш рабочий бриф, а не материал вебинара Ксении Сидельниковой.

История квартиры: что пока неизвестно

История квартиры известна лишь со слов собственника, а сведения о семейных обстоятельствах и расчётах появляются уже после обсуждения денежных обязательств.

Событие	Сообщённое	Открытый вопрос
Приобретение	Покупали в браке	Основание и обстоятельства
Оплата	Использовали кредит	История расчётов
Маткапитал	Не помню	Использовался ли позднее
Документы	Есть договор приобретения	Каких подтверждений не хватает

Подготовьте исходные данные

- Объясните связь вопросов с подготовкой сделки; собирайте относящиеся к объекту сведения.
- Восстановите приобретение, расчёты и последующие изменения по событиям.
- Разведите слова участника, документы, неизвестное и профессиональный вывод.
- Согласуйте передачу нужных материалов профильному специалисту и контроль ответа.

Цель, события и источники средств

1. Объясните цель брифа

Свяжите вопросы с историей объекта и порядком подготовки.

Готово: Собеседнику понятна необходимость уточнения.

Не делайте так: Собирать неотносящиеся семейные подробности.

2. Запишите хронологию

Уточните приобретение, платежи и последующие изменения; отметьте точность дат.

Готово: События не смешаны.

Не делайте так: Заменять неизвестный день выдуманной датой.

3. Выделите источники средств

Спросите о первоначальных и последующих расчётах, в том числе о возможном маткапитале.

Готово: «Не помню» остаётся неизвестным.

Не делайте так: Считать отсутствие памяти отрицательным ответом.

Что нужно получить перед продолжением

Подтверждения, специалист и продолжение

4. Свяжите вопросы с подтверждениями

Для каждого пробела укажите, что надо установить; состав материалов определите со специалистом.

Готово: Понятна цель каждого запроса.

Не делайте так: Собирать справки без связи с вопросом.

5. Передайте задачу юристу

Опишите известное, неизвестное, полученное и ближайшее решение.

Готово: Есть предмет проверки и формат ответа.

Не делайте так: Просить подтвердить заранее удобный вывод.

6. Учтите ответ и новые сведения

Сохраните условия, действия и версии; при изменении данных уточните применимость вывода.

Готово: У вопроса есть точный статус и ответственный.

Не делайте так: Закрыть всю историю одним полученным файлом.

Что проверить после выполнения

Не помню — это не отрицательный ответ

Олег и Нина вымышлены. Приобретение в браке и кредит сообщены участником; использование маткапитала неизвестно. Правовой вывод не делается.

Запись	Правильный статус	Следующее уточнение
Покупали в браке	Сообщено	Документы и обстоятельства
Был кредит	Сообщено	Какие платежи проводились
Не помню маткапитал	Неизвестно	Необходимые подтверждения
Договор есть	Получен	Какие вопросы он разрешает

Сведения о семье не дают готового вывода о сделке. История средств и относящиеся к ней действия проверяются по материалам конкретного дела.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Не помнит — значит не использовали	Использование маткапитала не установлено.
Детей в выписке нет — вопрос закрыт	История расчётов требует отдельного подтверждения.

Выберите действие по ситуации

Состояние	Действие	Что сохраняем
Ответ со слов	Найти основание	Источник и дата
Неизвестно	Сформулировать вопрос	Пробел без догадки
Документ получен	Передать на сопоставление	Название и версия
Новые обстоятельства	Уточнить прежний вывод	Изменение и ответственный

Уточните перед решением

1. Какие события приобретения и оплаты ещё не восстановлены?
2. Не был ли ответ «не помню» превращён в «нет»?
3. Какие материалы и условия специалист использовал в своём выводе?

18 проверок предварительного брифа

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

Предварительные сведения

- [ ] **Цель вопросов.** Объяснена. Если нет: свяжите с подготовкой.
- [ ] **Приобретение.** Описано. Если нет: уточните основание.
- [ ] **События.** Разделены. Если нет: не смешивайте даты.
- [ ] **Расчёты.** Период уточнён. Если нет: спросите последующие платежи.
- [ ] **Маткапитал.** Статус точный. Если нет: не подставляйте ответ.
- [ ] **Изменения.** Отмечены. Если нет: восстановите хронологию.

Материалы и передача

- [ ] **Источник.** Сохранён. Если нет: укажите кто сообщил.
- [ ] **Пробел.** Явный. Если нет: не заполняйте догадкой.
- [ ] **Подтверждение.** Связано с вопросом. Если нет: уточните цель.
- [ ] **Версия.** Обозначена. Если нет: сверьте файл.
- [ ] **Личные сведения.** У нужных участников. Если нет: проверьте доступ.
- [ ] **Юрист.** Получил конкретную задачу. Если нет: опишите решение.

Перед продолжением

- [ ] **Ответ.** Имеет пределы. Если нет: уточните применимость.
- [ ] **Условия.** Записаны. Если нет: вынесите действия.
- [ ] **Обязательства.** Обсуждаются предметно. Если нет: не полагайтесь на название.
- [ ] **Клиент.** Знает открытое. Если нет: объясните статус.
- [ ] **Новая информация.** Учтена. Если нет: верните на оценку.
- [ ] **Контроль.** Назначен. Если нет: укажите кто и когда.

Семейная история объекта

Если известен только год, так и запишите. Слова, документы и правовой вывод — разные уровни подтверждения.

Код задачи: _____ Дата: _____

Событие / дата	Сообщено / источник	Подтверждение	Открытый вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы профильному специалисту

Не подбирайте ответ заранее. Сохраните условия и перечень сведений, на которых основан вывод.

Вопрос юристу	Материалы / версии	Ответ / условия	Кто / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Не помню стало нет. Верните неизвестное..

Один файл закрыл всё. Уточните пределы..

Доли рассчитаны по шаблону. Передайте специалисту..

Платёж понятен по названию. Изучите условия..

Новые сведения потеряны. Обновите вопрос..

Согласуйте следующий шаг

Как объяснить порядок уточнения

«Соберём события приобретения и расчётов, затем уточним недостающие подтверждения. По открытым вопросам получим предметный ответ до следующего решения».

Первое действие после чтения

Заполните хронологию учебного дела F-01 и карточку юристу. Проверьте, что каждое неизвестное сохранилось в передаваемой версии.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Важные обстоятельства выясняются слишком поздно?

Пройдите диагностическую карту для риелторов и проверьте последовательность вопросов, передачу задач и контроль ответов. Юридическая оценка объекта выполняется отдельно.

Проверить последовательность работы →

Подготовлено 26.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

М 2: Ксения Сидельникова, вебинар о маткапитале и жилищных сертификатах 19.02.2025

Социальный фонд России: направление материнского капитала на улучшение жилищных условий

Хронология Олега и Нины

Учебное дело F-01. Реальные семейные документы, даты и персональные сведения не используются.

Этап	Сведения	Статус / пробел
Приобретение	По словам Олега — в браке	Нужно сопоставление
Первичная оплата	Упомянут кредит	История не восстановлена
Позднейшие платежи	Сведений недостаточно	Открытый вопрос
Маткапитал	Олег не помнит	Неизвестно
Получено	Договор приобретения	Не вся история расчётов
Следующий шаг	Вопрос профильному юристу	Нужен перечень подтверждений

Первый вопрос

Когда и на каком основании приобретали жильё? Какие сведения подтверждают обстоятельства приобретения?

Вопрос о расчётах

Какие средства использовали первоначально и позднее для обязательств по приобретению? Что можно подтвердить, а что нужно восстановить?

Не делайте вывод за специалиста

Бриф не определяет необходимость согласий, размеры долей или возможность продолжать. Он показывает, каких сведений не хватает для предметной оценки.

Маткапитал: отдельный предмет проверки

Информация сверена по официальной странице Социального фонда 26.09.2026. Ниже — общий ориентир и вопросы, а не расчёт долей.

Почему выделяем вопрос

Социальный фонд указывает обязанность оформить приобретённое с использованием маткапитала жильё в общую собственность владельца сертификата, супруга и детей с определением долей по соглашению.

Уточните период

Вопрос касается не только первоначального платежа. Выясните, направлялись ли средства позднее на связанные с приобретением обязательства.

Что не является ответом

Наличие детей не доказывает использование маткапитала. Отсутствие их в полученной выписке само по себе не восстанавливает историю расчётов.

Если участник не помнит

Сохраните «неизвестно». Со специалистом определите, какие относящиеся к вопросу сведения нужны и кто вправе их получить.

Что поручить специалисту

Оценить обстоятельства и подтверждения, применимые обязанности и необходимые действия. Не рассчитывайте универсальные доли по этой памятке.

Как вести журнал

Для каждого файла укажите, какой вопрос он подтверждает, дату, версию и что ещё осталось открытым. Получение файла не равно завершённой оценке.

Передача вопроса и контроль продолжения

Сохраняйте факты, условия ответа и новые сведения отдельно от предположений.

Карточка юристу

«Дело F-01. Приобретение в браке и кредит сообщены участником. Возможное последующее использование маткапитала не установлено. Просим определить необходимые подтверждения и вопросы, влияющие на дальнейшие договорные действия».

Что приложить

Перечень относящихся к делу полученных материалов с датами и версиями. Отдельно — пробелы и ожидаемые сведения; доступ предоставляется нужным участникам.

До денег и подписания

Объясните открытые вопросы и обсудите конкретные условия со специалистом. Название платежа в разговоре не заменяет изучение соглашения и создаваемых обязательств.

Сообщение покупателю

«Историю расчётов уточняем, отдельные сведения пока не подтверждены. Передали вопрос на проверку; следующий шаг согласуем после предметного ответа».

Промпт на учебном примере

«Разнеси вымышленную историю на событие, источник, известное, неизвестное и вопрос специалисту. Не определяй права, доли, согласия или допустимость сделки».

Проверка ответа ИИ

«Не помню» не стало «нет». Брак не превратился в готовый правовой вывод. Модель не объявила вопрос проверенным без подтверждений.

Новая информация

Сохраните предыдущую версию и уточните, применим ли прежний ответ. Запишите ответственного и следующий контроль.