Квартира на дом: сравнение до аванса

Соберите права, условия проживания и бюджет в одну таблицу — до обещаний семье и передачи денег.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебная семейная сделка КД-05, сравнение квартиры и дома, расчёт по долям и бюджет доплаты. Рабочие листы помогут назначить источник ответа и следующий шаг каждому неизвестному условию.

Для риелтора. Пример полностью вымышленный. Таблица организует подготовку и не заменяет правовую оценку или решение органа опеки.

Какую схему сравниваем

Покупатель квартиры найден, семья выбрала дом, но ещё не проверены детские права, земля, готовность к проживанию и последовательность расчётов.

Исходный вопрос	Учебная ситуация	Что выясняем
Текущее жильё	Квартира 60 м², 9 млн ₽	Ребёнку принадлежит 1/4
Новый вариант	Дом 90 м² + участок	Предполагается по 1/6
Цена покупки	7,2 + 2,4 = 9,6 млн ₽	Цены относятся к разным объектам
Статус подготовки	До аванса и разрешения	Собираем факты, не обещаем исход

Что подготовить до денежных обязательств

• Сведения ЕГРН и основания приобретения текущей квартиры.

• Состав собственников, возраст детей, история оформления долей.

• Документы на дом и участок, права продавца и ограничения.

• План проживания, маршрут в школу и сведения о коммуникациях.

• Источники оплаты, известные расходы и перечень ещё не выясненных сумм.

Права, объекты и сравнение

1. Восстановите текущие права

Выпишите собственников, доли и основания приобретения. Регистрацию ребёнка по адресу не приравнивайте к собственности. Если использовался маткапитал, проверьте историю исполнения обязательств по долям.

Готово: Каждый участник и его право подтверждены документом.

Не делайте так: Считать обещание выделить доли в будущем доме исполненным обязательством.

2. Соедините дом с землёй

Сверьте кадастровые номера, назначение, правообладателей и обременения обоих объектов. Отдельно выясните вид права на участок, доступ к дому и статус фактических изменений здания.

Готово: Понятно, какие права семья приобретает на каждый объект.

Не делайте так: Считать слово «коттедж» в рекламе подтверждением жилого назначения.

3. Сравните права и условия

Заполните таблицу КД-05 своими данными: доли, площадь, цены и жизнь ребёнка после переезда. Расчёт цены по доле используйте для выявления вопросов, а не как рыночную оценку или норматив одобрения.

Готово: Различия и неподтверждённые условия названы прямо.

Не делайте так: Обосновать всю схему только увеличением общей площади.

Что пока не подтверждено документами:

Быт, деньги и календарь

4. Проверьте готовность к переезду

Уточните воду, отопление, состояние дома, школу и реальный маршрут. Запишите необходимые работы и временное проживание между сделками. При покупке за маткапитал отдельно проверьте требования СФР к дому.

Готово: У семьи есть проверяемый план проживания и список подтверждений.

Не делайте так: Подменить пригодность дома обещанием продавца «всё работает».

5. Согласуйте бюджет и условия

Отделите цену дома от земли, добавьте известные расходы и работы. Неизвестные суммы оставьте вопросами. До денег согласуйте с юристом последствия отказа, задержки и изменения схемы; уточните требования опеки.

Готово: Бюджет имеет источники, а денежные обязательства — понятные условия.

Не делайте так: Считать деньги, относящиеся к ребёнку, свободным ремонтным бюджетом семьи.

6. Ведите календарь подтверждений

Для каждого события запишите необходимый документ, ответственного и дату сверки. После разрешения сопоставьте его условия с реальными объектами, долями, расчётами и сроками. Сообщите семье один следующий шаг.

Готово: Следующее действие опирается на полученное подтверждение.

Не делайте так: Обещать день переезда до выяснения всех зависимостей.

Следующее подтверждение и ответственный:

Дом больше. А что получает ребёнок?

КД-05: все объекты, доли и цены учебные. Условная площадь не означает отдельную комнату; расчёт цены по доле не является её рыночной оценкой.

Показатель	Квартира	Дом и земля	Вопрос для проверки
Площадь жилья	60 м²	90 м²	Что подтверждено учётом?
Доля в жилье	1/4	Предполагается 1/6	Какие права приобретаются?
Условные метры	60 / 4 = 15	90 / 6 = 15	Метры не заменяют условия
Цена объектов	9 млн ₽	7,2 + 2,4 млн ₽	Разделены ли дом и земля?
Цена по доле	9 / 4 = 2,25 млн	9,6 / 6 = 1,6 млн	Разница 650 тыс. ₽
Жизнь ребёнка	Известные условия	Нужны подтверждения	Школа, быт, переезд

Общая площадь выросла на 30 м², но учебная доля в цене уменьшилась на 650 тысяч ₽. Это выявленный вопрос, не вывод о разрешении или запрете сделки.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Дом лучше, потому что больше»	«Сравнены права, условные метры, цены и фактические условия. По пунктам [список] нужны документы».
«Землю потом оформим»	«До обязательств выясняем состав и основание приобретаемого права на участок».

Четыре условия, которые нельзя смешать

Условие	Что не заменяет проверку	Следующее действие
Дом и земля	Одно объявление на оба	Сверить права и документы
Новый маткапитал	Разрешение опеки	Уточнить документы СФР
Неизвестные работы	Общая сумма на словах	Получить состав и смету
Зависимые сделки	Устная дата переезда	Согласовать события и последствия

Пять вопросов перед следующим действием

1. Какие права ребёнок теряет и приобретает?
2. Кто подтвердил пригодность дома и условия быта?
3. Какие суммы и условия ещё неизвестны?
4. Что произойдёт при изменении разрешённой схемы?
5. Какое подтверждение требуется до передачи денег?

Учебный бюджет известных пунктов

Дом и участок: 9,6 млн ₽. Расходы и переезд: 240 тыс. ₽. Работы: 360 тыс. ₽. Минус продажа квартиры 9 млн ₽: требуется 1,2 млн ₽. Неизвестные налоги, кредиты и другие расходы не равны нулю.

18 проверок перед согласованием

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

Права и объекты

- [ ] **Установить собственников.** каждый участник внесён. Если нет: получить сведения.
- [ ] **Подтвердить доли.** есть размеры и основания. Если нет: сверить документы.
- [ ] **Проверить маткапитал в истории.** обязательства выяснены. Если нет: восстановить цепочку.
- [ ] **Проверить назначение дома.** подтверждено документами. Если нет: запросить сведения.
- [ ] **Разобрать право на землю.** известен вид права. Если нет: уточнить условия.
- [ ] **Сверить объекты и ограничения.** номера и права совпадают. Если нет: разобрать расхождения.

Сравнение и быт

- [ ] **Сопоставить детские права.** сравнение заполнено. Если нет: уточнить новую схему.
- [ ] **Разделить метры и стоимость.** расчёты не смешаны. Если нет: пересчитать отдельно.
- [ ] **Проверить коммуникации.** есть подтверждения. Если нет: привлечь специалиста.
- [ ] **Проверить маршрут.** способ и время выяснены. Если нет: проверить поездку.
- [ ] **Согласовать проживание.** переезд имеет план. Если нет: описать переходный период.
- [ ] **Проверить новое финансирование.** условия источников ясны. Если нет: запросить подтверждения.

Деньги и следующий шаг

- [ ] **Собрать известные расходы.** суммы имеют источники. Если нет: запросить сметы.
- [ ] **Отделить неизвестное.** не заменено нулём. Если нет: добавить вопросы.
- [ ] **Уточнить порядок обращения.** известны требования случая. Если нет: проверить регламент.
- [ ] **Согласовать последствия.** условия проверены специалистом. Если нет: обсудить до платежа.
- [ ] **Сверить разрешение.** схема ему соответствует. Если нет: разобрать отличие.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** есть ответственный и дата. Если нет: зафиксировать действие.

Сравните выбранные объекты

Сравните старое и будущее жильё. В третьей колонке запишите, кто и каким документом подтвердит неизвестное. Не ставьте положительную оценку без основания.

Квартира / дом: _____

Проверка	Что подтверждено	Вопрос / источник
Права ребёнка		
Дом и земля		
Школа и быт		
Расчёты и расходы		
Переезд и сроки		

Главное различие в условиях: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата сверки неизвестного: _____

Календарь подтверждений

Свяжите каждый шаг с документом или проверенным фактом. Дата здесь — контрольная сверка, а не обещанный срок решения органа или банка.

Событие / условие	Подтверждение	Ответственный / дата
До денежного обязательства		
До обращения в опеку		
После разрешения		
Перед расчётами и передачей		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Дом больше, сравнения прав нет. заполните таблицу по каждому объекту.

Земля отсутствует в обсуждении. выясните приобретаемое право.

Неизвестный расход записан нулём. верните вопрос и источник.

Устная консультация названа разрешением. проверьте официальный результат.

Договорённость поменялась после разрешения. согласуйте последствия до следующего действия.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение семье по итогам проверки

«По выбранному дому подтверждены [факты]. Остались вопросы: [пункты]. До внесения денег нужно получить [подтверждение] и согласовать [условия]. За это отвечает [кто]. Следующая сверка [дата]. После разрешения отдельно сопоставим его условия с фактической схемой».

Первое действие после чтения

Возьмите один выбранный дом. Зафиксируйте права на дом и землю, предполагаемые доли и три главных неизвестных условия. Отправьте семье короткий итог с одним следующим действием.

Ответственный риелтор: _____

Следующее событие: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как удержать сложную сделку под контролем?

Диагностика поможет найти слабое место в вашем процессе: исходные данные, объяснение клиенту или следующий контакт. Она не оценивает вероятность разрешения опеки.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Правовые источники и перечень СФР проверены 19.09.2026. Региональный порядок и документы уточняются для конкретного случая. Учебные числа не являются оценкой или нормативом одобрения.

ГК РФ, статья 37: распоряжение имуществом подопечного

СК РФ, статья 60: имущественные права ребёнка

ЗК РФ, статья 35: связь прав на здание и землю

СФР: документы для улучшения жилищных условий