Маткапитал на комнату: проверка предмета покупки

Установите, что продаётся, сверьте деньги и условия расчётов. Внутри — карточка объекта, заполненный бюджет М-32, вопросы продавцу и рабочие листы.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

М-32: комната за 2,4 млн ₽, условный остаток капитала 600 тыс. и свои 1,65 млн. На цену не хватает 150 тыс., а с оформлением, косметическим ремонтом и запасом — 400 тыс. ₽.

Для риелтора. М-32 — вымышленная прямая покупка самостоятельной жилой комнаты, ребёнку возникновения права 4 года. Допустимость конкретного предмета и распоряжение проверяются отдельно. Расчёт не является решением СФР.

М-32: сертификат есть, бюджет ещё не сходится

Продавец пишет «под маткапитал», а семья ещё не сопоставила документы комнаты и полный бюджет.

М-32	Данные упражнения	Следствие
Предмет	Жилая комната 18 м²	Сверить с документами
Возраст ребёнка	4 года	Рассматриваем прямую покупку
Цена	2 400 000 ₽	Не включает расходы
Остаток капитала	600 000 ₽	Условный остаток, не тариф
Своих доступно	1 650 000 ₽	Пока не хватает на цену

Что получить для проверки

• Сведения ЕГРН, основание продавца и план продаваемого объекта.

• Фактический осмотр: вход, состояние, общие помещения, несоответствия.

• Подтверждённый остаток капитала, возраст и состав семьи, способ покупки.

• Доступные свои средства, расходы, ремонт и сохраняемый запас.

• Проект расчётов, оформления семейных прав и вопросы сопровождающему.

Предмет, состояние и маршрут распоряжения

1. Назовите предмет по документам

Перенесите вид права, назначение, идентификатор и площадь из документов. Четверть квартиры 72 м² арифметически равна 18 м², но не закрепляет конкретную комнату.

Готово: Предмет права совпадает с тем, что объясняют покупателю.

Не делайте так: Переименовать долю в комнату по тексту объявления.

2. Сопоставьте план и фактическое состояние

Проверьте вход, изолированность, общие удобства и состояние. Несоответствие запишите как вопрос специалисту. Для части дома отдельно уточните требование заключения комиссии.

Готово: Есть документ, наблюдение и вопрос по каждому расхождению.

Не делайте так: Обещать пригодность только по фото или наличию кровати.

3. Уточните маршрут распоряжения

Проверьте возраст ребёнка, остаток средств и вид оплаты. В М-32 ребёнку 4 года, выбрана прямая покупка; 600 тыс. ₽ — условный остаток модели, не сумма выплаты для всех.

Готово: Понятны источник суммы и основания выбранного маршрута.

Не делайте так: Брать максимальную сумму капитала из новости.

Какой факт об объекте ещё не подтверждён:

Собственные деньги, права и расчёты

4. Сведите все собственные деньги

Цена 2,4 млн минус капитал 600 тыс. = 1,8 млн своих. Добавьте 50 тыс. оформления, 120 тыс. косметики и 80 тыс. запаса. Нужно 2,05 млн, доступно 1,65 млн: разрыв 400 тыс. ₽.

Готово: Ремонт и расходы не оплачиваются из суммы капитала на цену.

Не делайте так: Увидеть только нехватку 150 тыс. на покупку.

5. Подготовьте оформление прав

Уточните состав семьи и поручите специалисту оформить предусмотренные законом доли. Проверьте также право продавца, пользователей и преимущественное право других собственников комнат.

Готово: Есть согласованный порядок оформления, не обещание «потом».

Не делайте так: Записать жильё только на младшего ребёнка.

6. Согласуйте оплату и следующее действие

Определите свои платежи, средства фонда и последствия задержки или отказа. В М-32 сначала подтвердите источник недостающих денег. Сертификат не гарантирует оплату в день договора.

Готово: Нерешённые вопросы имеют источник ответа, ответственного и срок.

Не делайте так: Обещать автоматический возврат любой предварительной суммы.

Откуда появится недостающая сумма:

M-32: реальный размер условного разрыва

Учебная M-32. Цена комнаты 2,4 млн ₽, остаток капитала 600 тыс., доступные свои деньги 1,65 млн. Ремонт косметический; пригодность не обещается восстановить будущими работами. Суммы — ₽.

Строка бюджета	Сумма	Как учитывать
Свои на цену	1 800 000	2 400 000 - 600 000
Оформление	50 000	За собственный счёт
Косметический ремонт	120 000	Не из маткапитала
Сохраняемый запас	80 000	Оставляем, не тратим
Всего своих нужно	2 050 000	Доступно 1 650 000

Нехватка на цену — 150 тыс. ₽. Ещё 250 тыс. нужны на оформление, ремонт и запас. Итого разрыв 400 тыс. Подтверждение остатка не означает одобрение конкретной покупки.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Продавец принимает сертификат — всё готово	Проверим предмет, документы, бюджет и условия
Четверть квартиры — это наша комната	Определим право и отдельную схему проверки

Разные предметы требуют разных решений

Что обнаружили	Почему это важно	Следующее действие
В ЕГРН доля квартиры	Это иной предмет права	Отдельная правовая проверка
Назначение нежилое	Кровать не меняет статус	Не выдавать за жилую комнату
В документах часть дома	Меняется набор проверок	Уточнить заключение комиссии
Остаток капитала неизвестен	Нечем подтвердить бюджет	Получить актуальные сведения
Свои деньги не сходятся	Сертификат не покроет разрыв	Подтвердить источник средств

Пять вопросов до обязательств

1. Какой объект и вид права указаны в ЕГРН и договоре?
2. Что из фактического состояния требует документального подтверждения?
3. Почему выбранная схема распоряжения применима к семье?
4. Как оформляются права семьи и учитываются права других собственников?
5. Что происходит, если средства не поступят в согласованный срок?

18 проверок комнаты с маткапиталом

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

Предмет и состояние

- [ ] **Назвать вид права.** комната или доля определена. Если нет: получить сведения егрн.
- [ ] **Сверить назначение.** жилой статус подтверждён. Если нет: не верить заголовку.
- [ ] **Сопоставить идентификатор.** объект в документах один. Если нет: уточнить расхождения.
- [ ] **Посмотреть вход и план.** состояние сопоставлено. Если нет: назначить проверку.
- [ ] **Проверить общие помещения.** доступ и вопросы записаны. Если нет: не ограничиться спальней.
- [ ] **Уточнить тип объекта.** комната или часть дома ясна. Если нет: проверить нужный маршрут.

Семья и деньги

- [ ] **Уточнить возраст.** маршрут покупки определён. Если нет: не путать кредит с рассрочкой.
- [ ] **Подтвердить остаток.** есть актуальные сведения. Если нет: не брать номинал из новости.
- [ ] **Посчитать свои на цену.** цена минус средства фонда. Если нет: найти источник разрыва.
- [ ] **Добавить расходы.** оформление учтено. Если нет: уточнить реальные суммы.
- [ ] **Выделить ремонт и запас.** не из суммы капитала на цену. Если нет: не дублировать запас.
- [ ] **Подготовить права семьи.** состав и оформление согласованы. Если нет: передать специалисту.

Сделка и следующий шаг

- [ ] **Проверить продавца.** основание и полномочия ясны. Если нет: запросить документы.
- [ ] **Учесть других собственников.** преимущественное право проверено. Если нет: не заменять ответом фонда.
- [ ] **Согласовать порядок оплаты.** свои и фонд разделены. Если нет: не обещать сразу всю цену.
- [ ] **Разобрать отказ и задержку.** последствия согласованы. Если нет: передать юристу.
- [ ] **Проверить реквизиты.** получатель и назначение верны. Если нет: исправить до заявления.
- [ ] **Закрыть пробелы.** есть ответственный и дата. Если нет: не отмечать готовым заранее.

Карточка предмета покупки

Разделяйте документ, наблюдение и предположение. Фото не заменяет запись о праве.

Объект: _____ Дата: _____

Поле объекта	Подтверждённые сведения	Документ / вопрос
Вид права		
Назначение		
Идентификатор и площадь		
Вход и состояние		
Продавец и пользователи		

Главный нерешённый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата получения подтверждения: _____

Деньги и условия оплаты

Отдельно запишите всю потребность и доступную сумму. Незакрытый разрыв не считать готовыми деньгами.

Строка	Сумма / условие	Источник / кто подтвердит
Остаток капитала		
Свои на цену		
Оформление и ремонт		
Сохраняемый запас		
Порядок оплаты		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Комната только в объявлении. Документы могут показывать долю или нежилой объект..

Капитал посчитан дважды. Нельзя той же суммой оплатить цену и ремонт..

Четыре галочки считают одобрением. Решение СФР не заменяется чек-листом..

Нехватку обещают найти позже. Нужен подтверждённый источник собственных денег..

Про доли детей предлагают забыть. Согласуйте предусмотренное законом оформление..

Согласуйте следующий шаг

Объясните семье результат проверки

В М-32 проверяем самостоятельную жилую комнату. Возраст для прямой покупки подходит по условиям модели, но документы и оформление ещё надо согласовать. На цену не хватает 150 тыс. ₽, с расходами, ремонтом и запасом — 400 тыс. ₽. Сначала подтвердим источник денег и условия оплаты.

Первое действие после чтения

Получите сведения о предмете права и актуальном остатке. Заполните карточку комнаты и бюджет, затем назначьте ответы на нерешённые вопросы до предварительных обязательств.

Следующий ответственный: _____

Подтверждённый источник денег: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиенты теряются после осмотра?

Диагностическая карта поможет выстроить сопровождение: документы, понятный бюджет и следующий шаг для семьи. Она оценивает работу риелтора и не заменяет решение СФР.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026 по ЖК РФ, 256-ФЗ и материалам СФР. М-32 вымышлен. Состав прав, допустимость предмета и условия распоряжения оцениваются по конкретной сделке; одобрение не обещается.

ЖК РФ, статья 16: комната как жилое помещение

256-ФЗ, статья 10: приобретение и права семьи

СФР: направления улучшения жилищных условий

СФР: документы и заключение по дому

ЖК РФ, статья 42: права других собственников комнат