Покупка в браке: матрица фактов и документов для согласования

Соберите факты по сделке и получите обоснованный ответ по нужному действию, не копируя чужой список документов.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три заполненных сценария, матрица семейных и банковских условий, вопросы для согласования и отдельный чек-лист.

Организационный инструмент для риелтора. Он не является текстом нотариального согласия и не заменяет правовую оценку конкретной сделки. Особые случаи, иностранные документы и представительство рассматриваются отдельно.

С чего начать

Покупатель состоит в браке и спрашивает, нужно ли нотариальное согласие супруга. Вы уточняете форму сделки, участников, деньги и условия банка до обещания готового ответа.

Сначала разделите	Что уточнить	Не подменяйте
Покупка	Форму и условия приобретения	Списком документов продавца
Кредит	Состав заёмщиков и требования банка	Покупкой без кредита
Залог	Предмет и участников обеспечения	Любым согласием вообще
Режим имущества	Закон, брачный договор, источник денег	Именем владельца счёта

Подготовьте исходные данные

• Семейный статус и относящиеся к сделке обстоятельства.

• Кто покупает, подписывает, получает право и действует по доверенности.

• Проект сделки и основание обязательной нотариальной формы, если оно есть.

• Источники денег и документы, которыми они подтверждаются.

• Брачный договор либо другие относящиеся к режиму имущества документы.

• При кредите — письменный перечень требований банка по конкретной схеме.

Соберите и сопоставьте факты

1. Назовите конкретное действие

Разделите покупку, кредит и залог. Уточните, кто просит согласие, на какое действие и по какому основанию.

Готово: Вопрос сформулирован точнее, чем нужен ли документ вообще.

Не делайте так: Перенести требования к продавцу на любого покупателя.

2. Соберите семейные и имущественные факты

Запишите статус, участников, источник средств и наличие брачного договора. Отличайте подтверждённые обстоятельства от слов деньги мои.

Готово: Известно, какие факты и документы ещё нужно проверить.

Не делайте так: Считать деньги личными только по имени владельца счёта.

3. Проверьте форму и режим сделки

Уточните, обязательна ли нотариальная форма или выбрана добровольно, подлежит ли регистрации сама сделка. Отдельно разберите режим приобретаемого имущества.

Готово: Есть основание для правовой оценки именно этого случая.

Не делайте так: Считать регистрацию перехода права регистрацией любого договора.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Согласуйте требования банка и нотариуса

Если есть кредит или специальная форма, передайте фактическую схему ответственному специалисту. Получите список документов и пояснение, к какому действию относится каждый.

Готово: Требования относятся к текущим ролям участников и проекту.

Не делайте так: Полагаться на универсальный список из другой ипотечной сделки.

5. Сверьте документы с текущими условиями

Если согласие требуется, проверьте у нотариуса его содержание для нужного действия. Сопоставьте объект, участников и относящиеся к согласию условия с актуальным проектом.

Готово: Документы согласованы с реальной схемой, а не старой версией.

Не делайте так: Считать согласие доверенностью или изменением режима собственности.

6. Запишите решение и условия повторной проверки

Зафиксируйте, кто дал ответ, на основании каких фактов, что подготовлено и что осталось. При изменении участников, формы или финансирования вернитесь к согласованию.

Готово: Есть понятный следующий шаг и основания пересмотреть вывод.

Не делайте так: Сохранить только фразу согласие не нужно без контекста.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Три учебных сценария показывают ход подготовки. Это не индивидуальные заключения о допустимости сделки или достаточности документов.

Сценарий	Что известно	Следующее действие
А: покупка без кредита	Простая письменная форма, общие деньги	Проверить, нет ли специальных оснований
А: запрос согласия	Требование взято из списка продавца	Уточнить действие и основание
Б: ипотека	Роли супругов ещё не согласованы	Получить список банка по этой схеме
В: личный источник заявлен	Продажа унаследованного имущества	Проверить подтверждения и движение денег
В: есть брачный договор	Содержание ещё не изучено	Разобрать применимые условия

По сценарию А нельзя требовать нотариальное согласие только из-за самого факта брака. По Б нельзя отвечать за банк до согласования ролей. По В нельзя делать вывод о режиме квартиры по одному названию документа.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Всегда нужно, вы же в браке	Уточним форму и конкретное действие
Всё на её имя — значит личное	Проверим режим имущества и источник средств
Есть согласие — супруг не собственник	Согласие не определяет режим собственности

Промпт: соберите вопросы без категоричного вердикта

Правила. По обезличенной карточке покупки составь список подтверждённых фактов, неизвестного и вопросов юристу, нотариусу или банку. Разделяй приобретение, кредит, залог и режим собственности. Не определяй личный характер денег по имени на счёте. Не пиши всегда нужно или никогда не нужно без оснований. Не составляй нотариальное согласие вместо нотариуса.

Образец 1. Вход: Покупка в простой письменной форме, без кредита; требование согласия скопировано из списка продавца.

Выход:
Уточнить, для какого действия требуется документ и есть ли специальное основание. Не переносить требования продавца автоматически.

Образец 2. Вход: Ипотека; покупает один супруг; роли второго банк ещё не согласовал.

Выход:
Уточнить состав заёмщиков, собственников и участников залога. Запросить требования к документам именно для этой схемы.

Новый объект: Карточка: [участники, форма, источник денег, брачный договор, кредит, требование и кем предъявлено]. Ответ — перечень вопросов, не правовое заключение.

18 проверок результата

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

Факты сделки

- [ ] **Действие названо.** Покупка, кредит и залог разделены. Согласие вообще слишком расплывчато.
- [ ] **Участники определены.** Кто покупает и подписывает. Заёмщик не всегда единственный собственник.
- [ ] **Семейный статус уточнён.** Известны значимые обстоятельства. Не ограничивайтесь предположением.
- [ ] **Форма проверена.** Есть конкретное основание. Добровольно не значит обязательно.
- [ ] **Источник денег записан.** Слова отделены от документов. Имя на счёте не доказывает режим.
- [ ] **Брачный договор учтён.** Проверено относящееся содержание. Названия документа недостаточно.

Основания и согласование

- [ ] **Требование адресно.** Известно, кто и зачем просит. Чужой список не основание.
- [ ] **Регистрация различена.** Право и сделка не смешаны. Не обобщайте по слову Росреестр.
- [ ] **Режим имущества разобран.** Есть подтверждения для оценки. Согласие не отказ от имущества.
- [ ] **Банк получил схему.** Роли и финансирование раскрыты. Не используйте другой ипотечный кейс.
- [ ] **Перечень подтверждён.** Есть актуальный письменный ответ. Устное общее обещание ненадёжно.
- [ ] **Неясности направлены специалисту.** Есть точные вопросы. Нейросеть не выносит заключение.

Документы и изменения

- [ ] **Содержание соответствует действию.** Проверено при оформлении. Покупка не то же, что залог.
- [ ] **Объект и условия сопоставлены.** Нет неразобранных расхождений. Старый проект мог измениться.
- [ ] **Полномочия проверены отдельно.** Представительство оформлено. Согласие не доверенность.
- [ ] **Особые обстоятельства выделены.** Иностранные документы и другое учтены. Обычная схема не универсальна.
- [ ] **Решение сохранено.** Есть основание, дата и источник. Одной фразы не нужно мало.
- [ ] **Повторная проверка назначена.** Изменения схемы отслеживаются. Не применяйте старый вывод вслепую.

Заполните свой рабочий лист

Заполняйте обезличенно. Вопрос о согласии покупателя не заменяет отдельную проверку семейных обстоятельств продавца.

Код задачи: _____ Дата: _____

Факт / документ / действие	Подтверждено / неизвестно	Кому вопрос / ответ / основание

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Привязывайте ответ к конкретной схеме. При смене объекта, участников, формы или финансирования уточняйте применимость прежнего ответа.

Покупка / кредит / залог	Требование / документ / версия	Кто согласовал / дата / что изменилось

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

На всё отвечают всегда или никогда. Попросите основание для этого случая.

Счёт один — имущество личное. Проверьте источник и режим.

Согласие считают отказом от права. Разделите согласие и собственность.

Банк ещё не знает схему. Не обещайте готовый комплект.

Условия поменялись после оформления. Вернитесь к проверке содержания.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Покупка планируется по схеме [участники, форма, финансирование]. Подтверждены [факты], пока неизвестно [вопросы]. Просим уточнить необходимость и содержание документа для [конкретное действие], с учётом [режим и условия]. Ответ фиксируем для текущего проекта; при изменении [что] проверяем заново.

Первое действие после чтения

По одной предстоящей покупке заполните пять фактов: участники, форма, источник денег, режим имущества, кредит и залог. Затем сформулируйте адресный вопрос, вместо просьбы дать любой образец согласия.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Покупатель слышит противоречивые ответы и откладывает решение?

Диагностическая карта для риелтора поможет выстроить подготовку покупателя, объяснение условий и переход от вопроса к следующему действию.

Разобрать работу с покупателем →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

СК РФ, статья 35: распоряжение общим имуществом

СК РФ, статья 34: совместная собственность

СК РФ, статья 36: имущество каждого супруга

СК РФ, статья 42: содержание брачного договора

Четыре понятия, которые нельзя смешивать

Разделение помогает объяснить клиенту, почему один документ не решает все вопросы сделки.

Понятие	О чём оно	Чего не подтверждает само по себе
Согласие	Согласование определённого действия	Личный режим купленной квартиры
Брачный договор	Условия имущественного режима	Любые полномочия представителя
Доверенность	Представительство в пределах полномочий	Автоматическую достаточность согласия
Источник средств	Происхождение денег и подтверждения	Правовой вывод по одному счёту
Требование банка	Пакет для конкретной схемы	Универсальное правило для всех сделок

Статьи 34 и 36 Семейного кодекса различают общее имущество и имущество каждого супруга. Приобретение за общие доходы не становится личным только потому, что право оформляется на одного человека. Происхождение денег и документы требуют отдельного разбора.

Статья 42 позволяет определять режим имущества брачным договором. Нужно читать применимые условия, включая их предмет и действие во времени. Само наличие документа не означает, что любой вопрос новой покупки уже разрешён.

Карточка согласования с банком или нотариусом

Передайте схему, по которой специалист может ответить на предметный вопрос. Не отправляйте лишние персональные данные в общие чаты.

Поле	Пример заполнения	Что уточнить
Действие	Покупка с кредитом и залогом	Какие согласования отдельные
Участники	Один супруг покупатель; роль второго не решена	Заёмщики и собственники
Форма	По проекту простая письменная	Есть ли обязательное специальное основание
Имущество	Брачный договор заявлен	Нужные условия и подтверждения
Итог запроса	Перечень документов по текущей схеме	Форма, содержание и порядок подачи

Статья 35 Семейного кодекса сочетает общие правила распоряжения совместным имуществом с требованиями к отдельным видам сделок. Регистрация перехода права и государственная регистрация самого договора — разные обстоятельства; их нельзя объединять в один ответ про любую покупку.

Сохраните версию проекта, к которой относится ответ. Если после него меняется состав покупателей, способ расчёта, кредитная схема или форма сделки, сообщите об изменении ответственному специалисту до подписания.