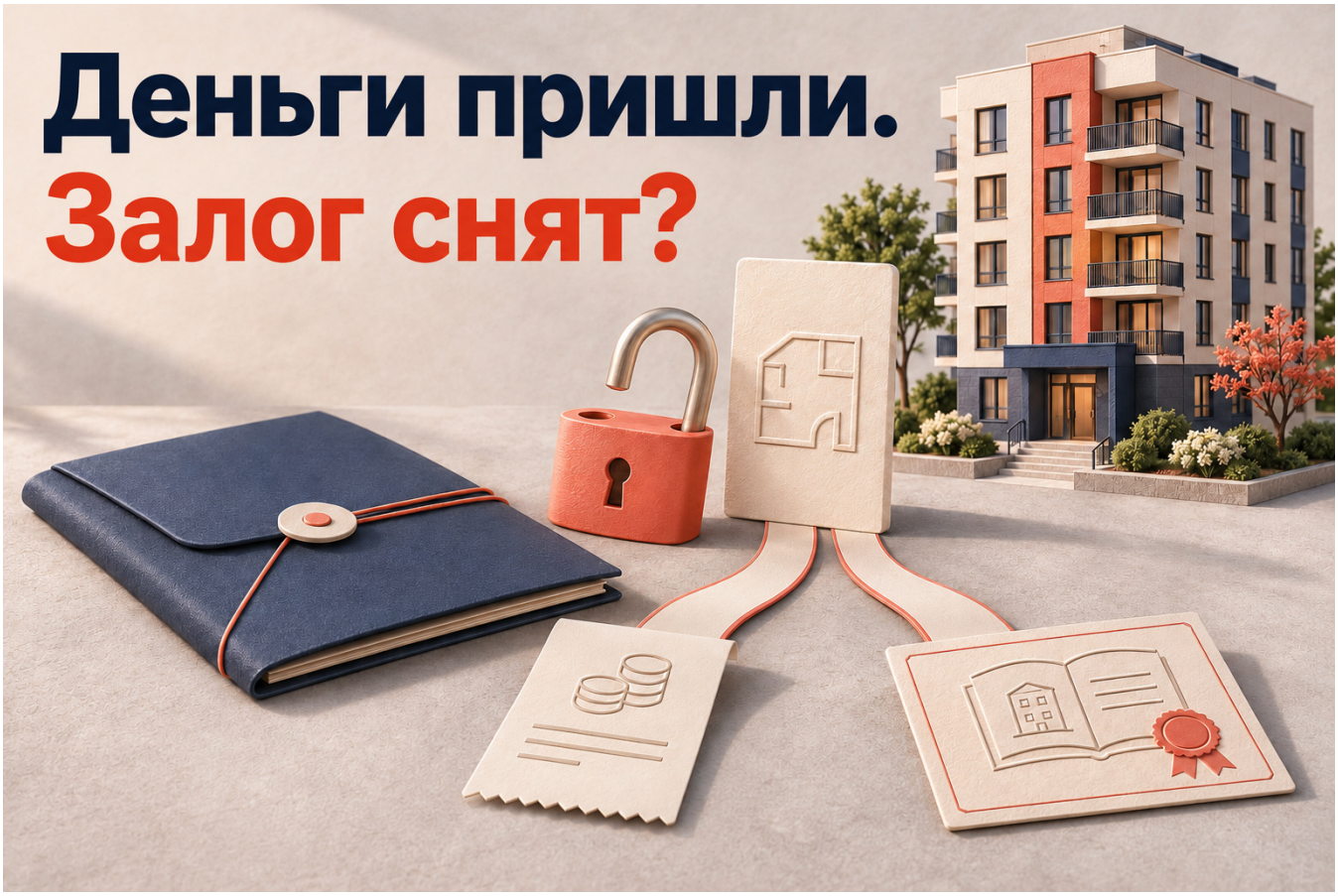
Залог продавца: деньги, документы и запись в ЕГРН

Паспорт обеспечения продавца, учебная сверка двух платежей и контроль документов до погашения записи.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Определите вид обязательства

Вопрос	Что установить
Кому должны деньги?	Продавцу, банку или нескольким лицам
За что?	Остаток цены и иные отдельные суммы
Когда передают объект?	Событие по договору
Когда оплачивают?	Сроки и условия поступления
Есть ли условие о залоге?	Полный текст пункта для проверки юристом
Есть ли закладная?	Документальное основание выбранного маршрута

Назначение инструмента
Паспорт помогает собрать факты для сопровождения. Он не является договором, правовым заключением или разрешением на передачу денег.

Объект / договор	Залогодержатель	Вопрос юристу

2. Учебный паспорт сделки

Поле	Заполненный пример
Цена	9 000 000 рублей
Получено до двух оставшихся платежей	6 000 000 рублей
Остаток	3 000 000 рублей
Платёж П1	1 000 000 рублей по согласованному сроку
Платёж П2	2 000 000 рублей по согласованному сроку
Залог	В пользу продавца, условия проверяет юрист
Регистрационная запись	Номер и дата заполняются из актуальных сведений

Учебные данные
Условия вымышлены. Здесь нет рекомендации соглашаться на отсрочку или использовать конкретный способ расчётов.

Пункт договора	Проверил специалист	Осталось уточнить

3. Сверка оплаты по этапам

Этап	Подтверждено всего	Остаток цены
Исходное состояние	6 000 000	3 000 000
П1 получен	7 000 000	2 000 000
Поручение П2 прислано, поступление неизвестно	7 000 000	2 000 000
П2 подтверждён	9 000 000	0

Расчёт относится только к цене в этом примере. Он не доказывает отсутствие других обеспеченных требований и не подтверждает погашение записи в ЕГРН.

Платёж / срок	Фактическое поступление	Основание / дата

4. Три независимых статуса

Область	Пример статуса	Чего статус не доказывает
Обязательство	Цена оплачена по сверке	Все вопросы ипотеки закрыты
Документы	Заявление подготовлено	Заявление принято органом
ЕГРН	Запись погашена по актуальным сведениям	Нет иных отдельных обременений

Как сообщать клиенту
Цена по проверенным документам оплачена. Заявление для погашения записи ещё не подано. Следующий шаг и ответственный указаны отдельно.

Область	Текущий статус	Подтверждение / следующий шаг

5. Пакет до подписания

Контроль	Результат
Оплата	Понятны сроки, суммы и условия
Исключение залога	Стороны понимают смысл проверенного пункта
Несколько кредиторов	У каждого своё основание
Назначение сумм	Цена отделена от комиссии и других платежей
Регистрация	Маршрут проверен для конкретной ситуации
Завершение	Есть план обращения после исполнения

Пробел	Кто уточняет	Документ результата

6. Погашение записи

По статье 25 закона об ипотеке маршрут зависит, в частности, от наличия закладной. При её отсутствии общими основаниями служат совместное заявление залогодателя и залогодержателя либо заявление залогодержателя. Специальные ситуации и судебное основание проверяются отдельно.

Поле плана	Что записать
Основание	Применимый порядок после проверки
Заявитель	Кто вправе обратиться
Подача	Способ и подтверждение принятия
Результат	Как и когда сверяются сведения
Задержка	Кто выясняет причину

Этап	Подтверждение	Открытый вопрос

7. Расхождения и просрочка

Ситуация	Безопасное действие агента
Отправлено, но не получено	Сверить факт поступления
Сумма не совпадает	Отдельно записать разницу и основания
Спор о назначении	Передать документы юристу
Срок прошёл	Проверить обязательство и согласованный порядок действий
Продавец недоступен	Сохранить документы и выбрать правовой маршрут со специалистом

Граница
Ни таблица, ни наличие залога не дают риелтору права обещать автоматическое возвращение квартиры или подписывать заявление за другую сторону.

Расхождение	Подтверждённые факты	Специалист / следующий шаг

8. Рабочий паспорт вашего объекта

Объект / договор	Кредитор / обязательство	Пункт об обеспечении

Платёж / срок	Получено / подтверждение	Остаток / расхождение

Не переносите реальные паспортные данные и банковские документы клиентов в открытые сервисы. Для обсуждения шаблона используйте обезличенные значения.

9. Завершение сопровождения

Проверка	Что сохранить
Цена	Сверку и подтверждения
Иные требования	Результат их проверки
Обращение	Подтверждение подачи
Запись	Актуальные сведения о результате
Другие обременения	Отдельный статус каждой записи
Передача клиенту	Понятный список выполненного и незавершённого

Что выполнено	Подтверждение / дата	Что осталось / ответственный

Источники и проверка

ГК РФ, статья 488: оплата после передачи и залог продавца

ГК РФ, статья 489: условия рассрочки

Закон об ипотеке, статья 20: государственная регистрация

Закон об ипотеке, статья 25: погашение записи