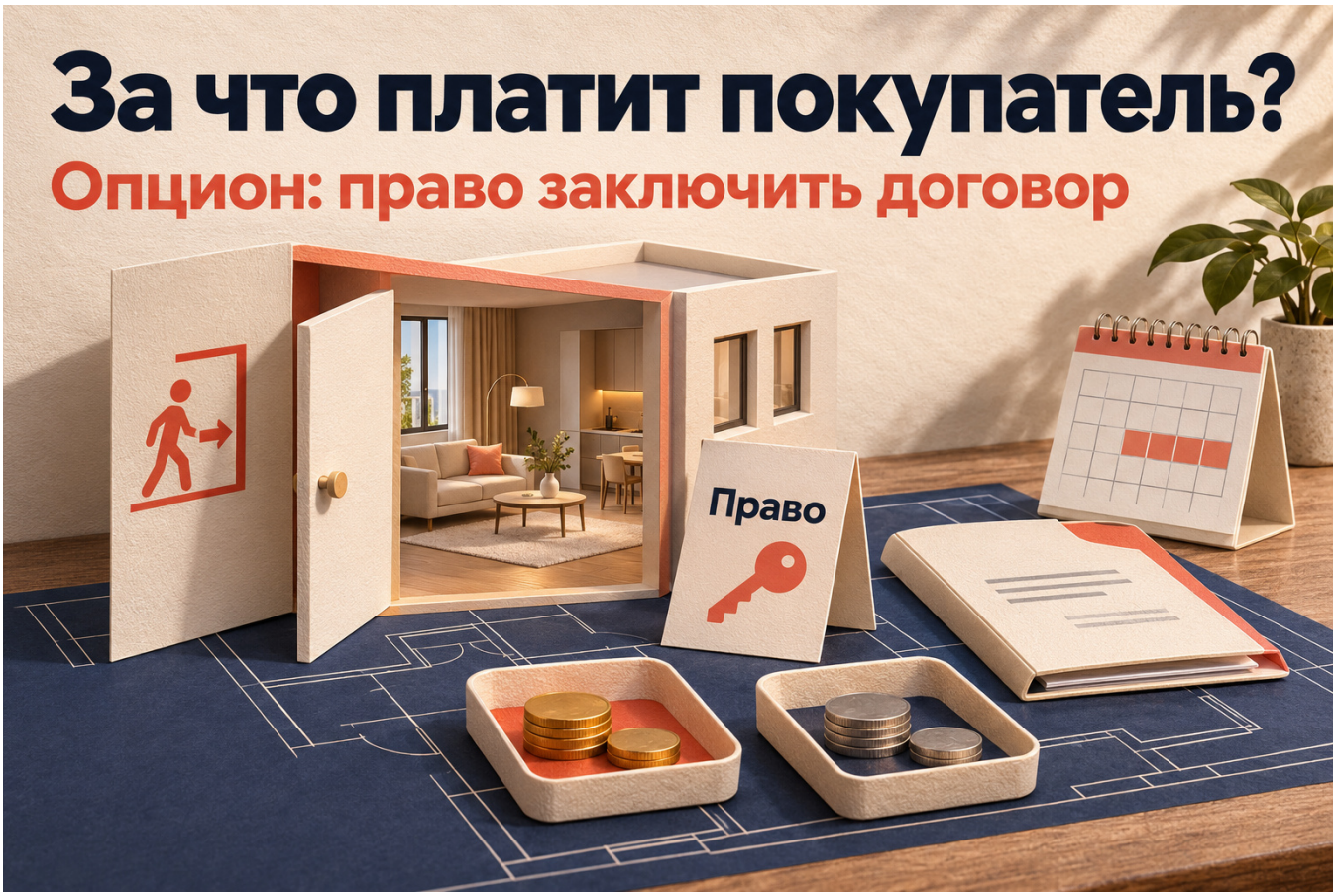
Опцион на покупку: условия, деньги и календарь

Карта права, платы, зачёта, акцепта и вопросов юристу до перевода денег.



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. Сначала определите задачу клиента

Этот гайд помогает собрать условия для обсуждения с юристом. Он не заменяет проект соглашения. Все имена, суммы и сроки учебные.

Вопрос	Учебное заполнение
Клиент	Ольга, покупатель квартиры
Потребность	Тридцать дней на проверку и финансирование
Что хочет получить	Право решить, заключать ли договор
Цена объекта	12 000 000 рублей
Плата за право	120 000 рублей
Что ещё неизвестно	Зачёт, процедура акцепта и последствия сценариев

Задача клиента	Какое право или обязательство нужно

2. Не смешивайте три конструкции

Конструкция	Главный вопрос
Опцион на заключение договора, 429.2	Как принять безотзывное предложение и заключить договор?
Опционный договор, 429.3	Как потребовать предусмотренное исполнение?
Предварительный договор, 429	Как исполняется обязанность заключить основной договор?

Название «бронь» в разговоре не определяет правовой результат. Юрист изучает весь текст, приложения и фактические договорённости.

Название документа	Что он предусматривает	Что уточнить

Не путайте с собственностью
Право заключить договор само по себе не означает, что покупатель уже стал собственником квартиры.

3. Проверьте содержание предложения

Элемент	Что найти
Стороны	Кто предоставляет право и кто его получает
Объект	Достаточные сведения для определения недвижимости
Цена и существенные условия	Согласованное содержание будущей покупки
Полномочия	Кто подписывает и на каком основании
Форма	Соответствие требованиям к будущему договору
Приложения	Полный согласованный комплект

Условие	Где указано	Источник проверки	Вопрос

4. Сравните два бюджета на одном примере

Строка	Зачёт согласован	Зачёта нет
Цена квартиры	12 000 000 ₽	12 000 000 ₽
Плата за опцион	120 000 ₽	120 000 ₽
Остаётся по цене	11 880 000 ₽	12 000 000 ₽
Сумма двух перечислений	12 000 000 ₽	12 120 000 ₽

Другие расходы здесь не учтены. При отсутствии иного условия плата по опциону не засчитывается в платежи по заключаемому договору. Сначала читаем условие, затем выбираем колонку.

Ваш платёж	Сумма	Зачёт и основание

Контроль
Один перевод нельзя одновременно учесть как дополнительный расход и уже включённую часть цены.

5. Постройте календарь реализации права

Событие	Что подготовить
Получены документы	Полный проект и приложения
Завершена проверка	Ответы на существенные вопросы
Решение клиента	Понятный бюджет и последствия
Подготовлен акцепт	Форма и содержание по согласованному порядку
Направление	Адресат, способ, срок
Подтверждение	Доказательства требуемого результата

Событие	Дата	Ответственный	Подтверждение

Внутреннюю проверку назначайте раньше договорного предела. Не считайте сообщение в произвольном чате достаточным без проверки требований к акцепту.

6. Разберите условие финансирования

Ольга рассчитывает получить кредит. Само ожидание банка не означает продление срока опциона или возврат платы. Это отдельные вопросы к соглашению.

Вопрос	Что выяснить
Есть ли условие	Связано ли использование права с финансированием
Какое событие	Решение банка, сумма или другое согласованное обстоятельство
Чем подтвердить	Какой документ признаётся достаточным
Что при отказе	Последствия по соглашению и закону
Можно ли продлить	Как надлежаще оформить изменение

Условие клиента	Документ	Нерешённый вопрос

7. Заполните карту четырёх сценариев

Сценарий	Вопрос для проверки
Право реализовано вовремя	Как заключён договор и учитывается плата?
Покупатель не воспользовался правом	Как применяется условие о плате?
Не наступило предусмотренное условие	Что стороны установили для такого случая?
Другая сторона нарушила соглашение	Какие факты, доказательства и способы защиты нужны?

Событие	Судьба денег	Подтверждение	Следующий шаг

Избегайте двух крайностей
Нельзя обещать ни безусловный возврат, ни потерю денег при любой проблеме. Различайте отсутствие акцепта и другие правовые основания.

8. Сверьте получателя и назначение денег

Проверка	Что фиксируем
Плата за право	Получатель и основание в соглашении
Цена недвижимости	Отдельное обязательство по покупке
Услуги агента	Собственное основание, без скрытой подмены
Реквизиты	Сопоставлены с надлежащими документами
Изменения	Сохранена актуальная согласованная версия

Кому	За что	Сколько	Документ

Не переводите юридически значимые документы и не совершайте действия за клиента без нужных полномочий. Контроль календаря не равен представительству.

9. Подготовьте объяснение клиенту

Заполненная реплика
«Вы получаете право заключить договор на согласованных условиях. Плата за это право составляет 120 000 рублей. Отдельно проверим её зачёт, срок, порядок акцепта и неблагоприятные сценарии. Квартира пока не переходит в вашу собственность».

Что показать	Ваш итог
Право	Понятное действие клиента
Деньги	Раздельные основания и суммы
Календарь	Срок и процедура
Неизвестное	Вопросы юристу до оплаты

Последний вопрос	Кто отвечает	Срок

Примените отдельный чек-лист. Если условия теряются между звонком и оплатой, диагностическая карта поможет разобрать порядок фиксации договорённостей.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 429.2: опцион на заключение договора

ГК РФ, статья 429.3: опционный договор

ГК РФ, статья 429: предварительный договор