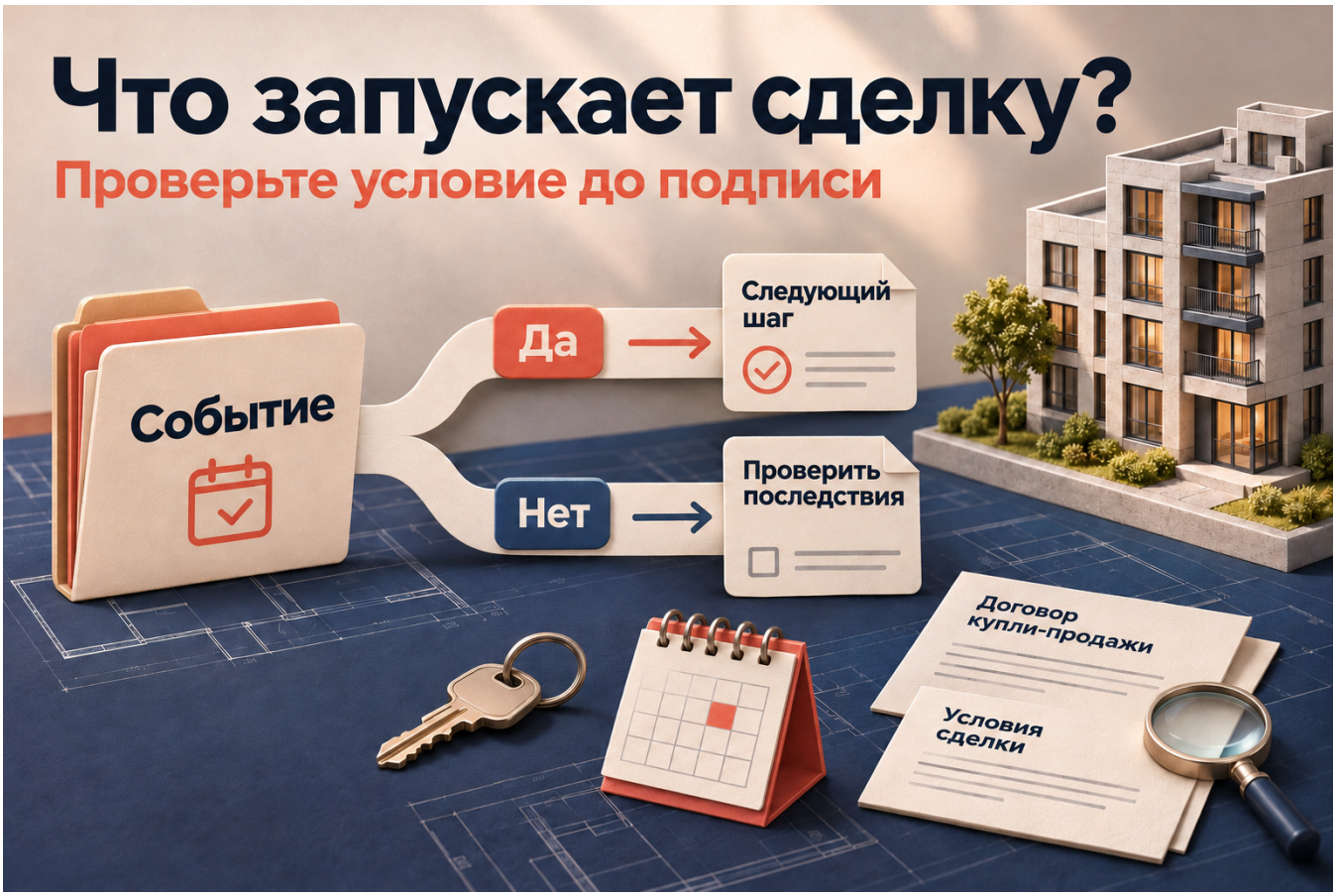
Условие сделки: карта события и действий сторон

Событие, подтверждение, срок ожидания и порядок действий при каждом исходе.



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. Опишите задачу до юридического термина

Этот гайд помогает согласовать намерения и подготовить задание юристу. Он не является готовым условием договора купли-продажи.

Вопрос	Учебный ответ
Что нужно покупателю	Не принимать определённое обязательство без нужного финансирования
Что нужно продавцу	Ограничить период ожидания
Что неизвестно	Будет ли подходящее решение банка
Что оформить	Конкретную конструкцию после правовой проверки
Что нельзя обещать	Гарантированное одобрение и автоматический возврат всех денег

Намерение стороны	От чего зависит	Вопрос юристу

2. Разберите само событие

Параметр	Учебная настройка
Кто принимает решение	Определённый согласованный банк
Для кого	Названный покупатель
Объект	Конкретная квартира
Сумма	Не менее 9 000 000 ₽
Иные параметры	Допустимые условия согласуются с клиентом
Подтверждение	Определить документ и срок его действия

Недостаточный результат
Предварительное сообщение о 8,5 млн ₽ не подтверждает соответствие условию «не менее 9 млн ₽». Недостающие 500 000 ₽ обсуждаются отдельно.

Мой критерий	Как проверить	Кто согласовал

3. Назовите последствие события

Юрист должен определить, идёт ли речь о возникновении прав и обязанностей, исполнении отдельной обязанности или иной допустимой конструкции. Не заменяйте этот выбор одним словом «если».

Элемент	Что согласовать
Право / обязанность	Что именно зависит от события
Начало действия	С какого момента возникает результат
Остальные положения	Что действует до события
Документ	Какой вид соглашения оформляется
Соответствие	Как это связано с регистрацией и расчётами

Что зависит	Что действует уже сейчас	Нерешённый вопрос

4. Согласуйте доказательство и сообщение

Поле	Для чего нужно
Документ	Подтвердить событие, а не пересказ
Содержание	Связать решение с клиентом и объектом
Срок действия	Не использовать утратившее актуальность подтверждение
Отправитель	Понять, кто обязан сообщить
Получатель и канал	Доставить надлежащей стороне
Момент	Определить начало следующего действия

Подтверждение / дата	Кому передано	Получение / ответ

Событие не равно уведомлению
Если дальнейший срок зависит от доставки сообщения, это нужно отразить и проверить отдельно.

5. Проверьте четыре исхода

Исход	Рабочее действие
9 млн ₽ и нужные параметры	Сверить подтверждение, затем предусмотренный следующий шаг
8,5 млн ₽	Критерий не выполнен, обсудить изменение без подмены исходного условия
Отказ банка	Применить согласованный порядок неуспеха
Ответ после 30 ноября	Проверить последствия срока и возможное надлежащее продление

Числа и дата учебные. Последствия не назначаются этим гайдом, они согласуются сторонами и проверяются юристом.

Мой исход	Последствие по проекту	Что уточнить

6. Отдельно разберите уже внесённые деньги

Что записать	Проверочный вопрос
Сумма и назначение	Как оформлен платёж
Получатель	У кого находятся средства
Успех	Как сумма учитывается дальше
Неуспех	Есть ли основание и порядок возврата
Срок	Когда совершается действие
Расходы	Что относится к другим услугам или обязательствам

Платёж	Успешный исход	Неуспех	Документ

Без автоматической подмены
Аванс, задаток и расходы по отдельной услуге имеют разное содержание. Не объявляйте всё возвратным только из-за отсутствия события.

7. Распределите работу во время ожидания

Участник	Действие	Доказательство
Покупатель	Предоставить согласованный пакет	Подтверждение передачи
Продавец	Ответить на запрос по объекту	Документ и дата
Риелтор	Сверить статусы и сообщить участникам	Журнал действий
Юрист	Проверить конструкцию и последствия	Согласованная версия проекта

Запрос / действие	Кто делает	Дата	Подтверждение

Факты вместо обвинений
Задержка сама по себе не доказывает недобросовестность. Сохраняйте наблюдаемые действия и даты, правовую оценку поручайте специалисту.

8. Сопоставьте договор и механизм расчётов

Нарисуйте последовательность от подписания до передачи объекта. Проверяйте её с юристом и специалистами, которые обеспечивают расчёты и оформление.

Этап	Что запускает	Документ	Кто выполняет

Сбой	Как его обнаружить
Круговая зависимость	Первое действие требует второго, второе требует первого
Разные подтверждения	Договор и банк ожидают разные документы
Неясный получатель	Сообщение направляется не той стороне
Неполный исход	Нет согласованного действия при отказе или задержке

Не обещайте, что банк подтвердит любое событие из договора. Сверьте фактические правила выбранного механизма.

9. Проведите чтение чужими глазами

Вопрос проверяющего	Ожидаемый результат
Что должно произойти?	Однозначное описание события
Чем подтверждается?	Понятный документ и критерии
Что дальше при успехе?	Действие, исполнитель и срок
Что без успеха?	Согласованный порядок, включая платежи
Какая версия?	Соответствие последнему проекту

Реплика для встречи
«До подписи согласуем, какое решение подходит и что делаем при каждом исходе. Юрист закрепит это в подходящей конструкции, а мы проверим связь с деньгами и сроками».

Последнее уточнение	Ответственный	Дата

Используйте отдельный чек-лист. Если ожидание документов системно превращается в тишину, диагностическая карта поможет разобрать порядок общения с клиентом.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 157: сделки под условием

ГК РФ, статья 327.1: обусловленное исполнение

Верховный Суд РФ: постановление Пленума №54 от 22.11.2016, пункт 23