Дарение под вопросом: реестр фактов и хронология проверки

Как принять сообщение о споре, отделить основания и собрать факты для юридической проверки.



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. Примите сообщение без готового диагноза

Гайд нужен риелтору, когда уже поступила информация о желании вернуть подаренную квартиру. Это маршрут сбора фактов и передачи вопроса юристу, а не инструкция по выигрышу спора.

Что записать	Учебный пример
Источник	Представитель семьи
Точная суть	Даритель намерен воспользоваться условием отмены
Форма	Пока устное сообщение
Связанный объект	Квартира из договора дарения
Неизвестно	Заявлено ли требование и каков его статус

Дата / источник	Сообщение	Подтверждение

Не делайте подмену
Слова «намерен обратиться» не превращаются в запись «суд отменил дарение».

2. Разведите правовые вопросы

Ситуация	Что уточнить со специалистом
Обещание будущего подарка	Исполнен ли договор, применима ли статья 577
Требование отменить дарение	Какое конкретное основание статьи 578 заявлено
Недействительность	Какой порок сделки утверждают и какие нормы применимы
Долги и банкротство	Есть ли отдельные основания оспаривания
Семейное недовольство	Какие факты стоят за общей фразой

Слова заявителя	Факты / даты	Вопрос юристу

Не классифицируйте по заголовку
Правовое основание определяется содержанием требования и обстоятельствами, а не словом «отмена» в переписке.

3. Проверьте условие и событие

Если речь о праве дарителя отменить дарение, пережив одаряемого, нужны текст соответствующего условия и подтверждение последовательности событий. Не считайте такой пункт присутствующим в каждом договоре.

Элемент	Что требуется установить
Договор	Полный текст, приложения и относящиеся изменения
Формулировка	Как именно предусмотрено право отмены
Событие	Что произошло и когда
Реализация права	Какие действия действительно совершены
Текущее право	Что происходит с объектом сейчас

Документ	Какой факт закрывает	Проверено кем

4. Сверьте заполненную хронологию

Вымышленный пример: Марина подарила квартиру Павлу. Договор содержит соответствующее условие. Павел умер, представитель семьи обсуждает продажу. Сведения о действиях Марины ещё не подтверждены.

Событие	Источник	Статус
Дарение	Договор	Получить и прочитать целиком
Переход права Павлу	Документы о регистрации	Сверить дату
Смерть Павла	Подтверждающий документ	Сверить событие
Действия Марины	Сообщение представителя	Нет подтверждения
Право на объект сейчас	Актуальные сведения	Запросить

Следующее действие
Передать договор и подтверждённые факты юристу. Не обещать, что вопрос исчез, потому что семья устно согласна продавать.

Дополнительное событие	Дата	Источник

5. Постройте хронологию своего объекта

Неизвестную дату пометьте как неизвестную. Не восстанавливайте её из приблизительных слов «давно» или «после праздников». Порядок событий может влиять на правовой вывод.

Событие	Дата	Документ / источник	Статус

Статус	Значение
Со слов	Требуется подтверждение
Документ получен	Нужна проверка содержания
Проверено	Указаны специалист и вывод
Противоречие	Нужно уточнить до следующего обязательства

6. Подготовьте вопрос о споре

Сообщение	Уточняющий вопрос
Подали в суд	Есть ли номер дела и текст требований?
Суд уже решил	Какой акт, на какой стадии, вступил ли в силу?
Отмена из-за конфликта	Какие обстоятельства заявлены и чем подтверждены?
Квартира продана дальше	Какая цепочка и какие требования к нынешнему владельцу?
Участник имеет долги	Какие дела, даты и документы относятся к ситуации?

Вопрос	Приложенные документы	Что ждём в ответе

Граница вашей роли
Не оценивайте сами состав преступления, диагноз или возможность взыскания. Передавайте необходимые сведения уполномоченному специалисту.

7. Не потеряйте уже принятые обязательства

Если есть аванс, задаток, подписанный договор или срок платежа, приложите эти документы к запросу юристу. Универсальная рекомендация прекратить платежи может противоречить текущим обязательствам.

Документ / действие	Что нужно уточнить
Деньги переданы	Как оформлены и какие условия согласованы
Дата подписания назначена	Что можно изменить по соглашению
Срок платежа наступает	Как действовать в рамках обязательств
Новая информация получена	Кого и каким способом уведомить
Проверка продолжается	Какое временное решение допустимо

Обязательство	Срок	Вопрос специалисту

8. Подготовьте сообщение покупателю

Заполненный вариант
«Получено сообщение о возможной отмене дарения. Договор передан юристу, запрашиваем подтверждение события и статус требования. Вывод пока не получен. Следующее сообщение будет после ответа по этим вопросам».

Неудачно	Точнее
После регистрации ничего не отменят	Регистрация не заменяет разбор заявленного основания
Точно заберут квартиру	Сейчас известны такие факты, последствия ещё проверяются
В суде пусто, риска нет	По выполненному поиску дело не найдено; это не отвечает на все вопросы
Быстро перепродадим	Последующая продажа не используется как обещание устранения спора

Что подтверждено	Что неизвестно	Следующее сообщение

9. Сохраните условия правового вывода

Завершение проверки фиксируется не одной галочкой, а понятным результатом специалиста. Если факты изменятся, будет видно, какую часть нужно пересмотреть.

Поле	Что сохранить
Объём	Какие документы изучены
Основание	Какое требование разобрано
Вывод	Что рекомендовано в этой ситуации
Условия	Какие факты приняты за исходные
Пересмотр	Какие изменения требуют нового ответа

Нерешённый вопрос	Ответственный	Срок

Пройдите отдельный чек-лист. Диагностика рабочего процесса полезна, если юридические вопросы зависают между участниками и клиент перестаёт понимать ход работы.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 578: отмена дарения

ГК РФ, статья 577: отказ от исполнения договора дарения

ГК РФ, статья 166: оспоримые и ничтожные сделки