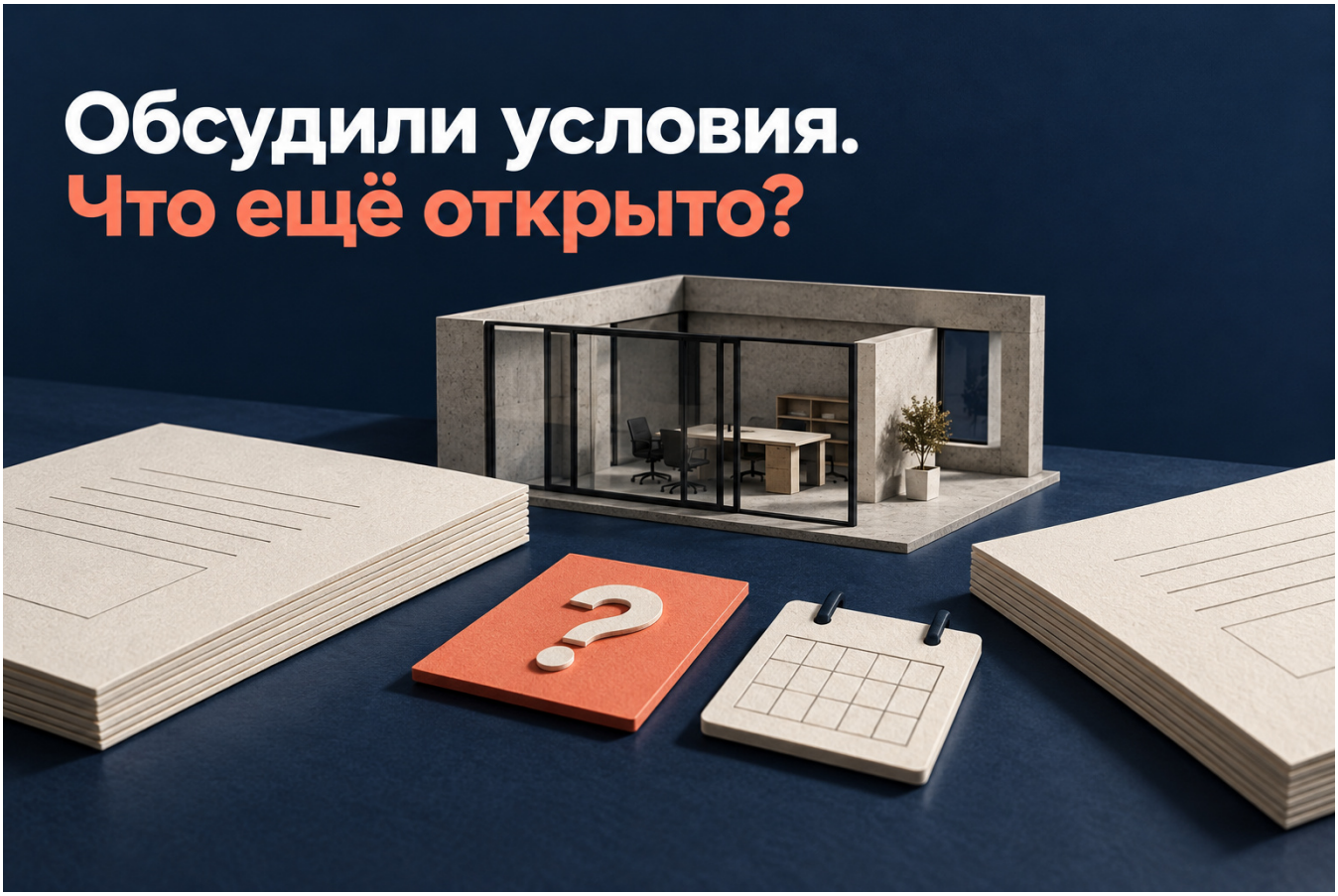
Матрица обсуждённых и открытых условий

Разделите позиции сторон, даты и нерешённые вопросы перед передачей материалов на юридическое оформление.



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.

Зачем готовится документ

Все условия в примерах вымышлены. Это рабочая матрица для подготовки обсуждения и передачи юристу, не бланк для подписи и не заключение по конкретной сделке.

Возможная задача	Что нужно определить
Сверить разговор	Какие позиции высказаны и что открыто
Организовать переговоры	Порядок, ответственные и материалы
Принять обязательство	Юридическая конструкция и последствия
Резервировать или платить	Основание, условия и проверка юристом

Не по названию
Слова «письмо о намерениях» сами по себе не определяют все последствия содержания.

Цель сторон	Что должно произойти	Кто проверяет форму

Предмет и участники

Рабочее поле	Учебное заполнение
Объект	Блок А, второй этаж учебного здания
Граница	Выделенная часть на плане, версия 1
Площадь	Источник и уточнение запрашиваются
Процесс	Офис с вечерним приёмом посетителей
Цена	Подтверждает уполномоченный участник
Доступ	Сведения даёт управляющий
Техника	Ответ профильного специалиста

Поле / вопрос	Источник / участник	Что подтвердить

Две позиции по цене

Учебный вопрос	Собственник	Арендатор	Статус
Базовая плата	200 000 ₽/мес.	180 000 ₽/мес.	Разногласие
Состав платежей	Уточнить	Уточнить	Не раскрыт
Обеспечительный	Предлагает два месяца	Предлагает один месяц	База расчёта не определена

Разница цен 20 000 ₽. Среднее 190 000 ₽ не является согласованной ставкой. Пока состав суммы не раскрыт, даже сравнение двух цифр предварительное.

Вопрос	Позиция 1 / позиция 2	Статус / следующий шаг

Три даты вместо одного въезда

Учебное событие	Позиция арендатора	Ответ собственника
Доступ для подготовки	1 ноября	Ответил только на доступ
Начало оплаты	1 декабря	Ответа нет
Открытие бизнеса	После завершения ремонта	Не обсуждалось

Ответ на один пункт не закрывает остальные
Для рабочего статуса запрашивайте подтверждение конкретной строки. Юридическую оценку переписки выполняет специалист.

Событие	Дата / основание	Чей ответ требуется

Платежи и каникулы

Пункт	Что раскрыть
База	Сумма, единица и период
Налоги	Как учтены в условиях
Эксплуатация	Включена или отдельно
Коммунальные	Как определяется сумма
Предоплата	За какой период
Обеспечительный	База, срок, возврат и зачёт
Каникулы	Какие платежи и на какое время
Индексация	Механизм и дата, без выдуманного показателя

Открытый платёж	Нужные сведения	Ответственный / срок

Подготовка помещения

Учебный вопрос	Нужный результат	Кто отвечает
Оборудование	Проверка конкретной конфигурации	Профильный специалист
Вывеска	Ответ по выбранному месту	Участник согласования
Посетители вечером	Подтверждённый режим	Управляющий
Работы до передачи	Перечень, оплата, приёмка	Стороны и специалисты

До заказа оборудования покажите клиенту незакрытые зависимости. Не обещайте автоматическое возмещение расходов при изменении планов.

Работа / условие	Документ / исполнитель	Срок / зависимость

Порядок дальнейших переговоров

Вопрос	Куда направить
Дата ответа на матрицу	Ответственному участнику
Проект договора	Назначенному составителю
Конфиденциальность	Согласовать режим документов
Резерв и эксклюзивность	Отдельная юридическая проверка
Платёж, расходы, штраф	Проверить основания и последствия
Срок заключения	Не путать со сроком подготовки проекта

Переговоры тоже имеют правила
Статья 434.1 ГК РФ предусматривает добросовестность и правила обращения с переданной как конфиденциальная информацией.

Следующий этап	Исполнитель	Материалы / срок

Сверка и передача юристу

Учебное сопровождающее сообщение
Направляю рабочую сводку обсуждения. По цене сохраняются две позиции, начало оплаты и состав каникул требуют ответа. Прошу проверить свои предложения и указать исправления по номерам строк.

Приложить	Зачем
Матрицу с датой	Видны позиции и вопросы
План объекта	Понятен предмет
Существенную переписку	Видно происхождение условий
Документы по полномочиям и объекту	Для проверки специалистом
Историю изменений	Не теряются предыдущие версии

Строка / изменение	Основание / дата	Новая версия

Источники и проверка

ГК РФ, статья 429: предварительный договор

ГК РФ, статья 434.1: переговоры

ГК РФ, статья 431: толкование договора