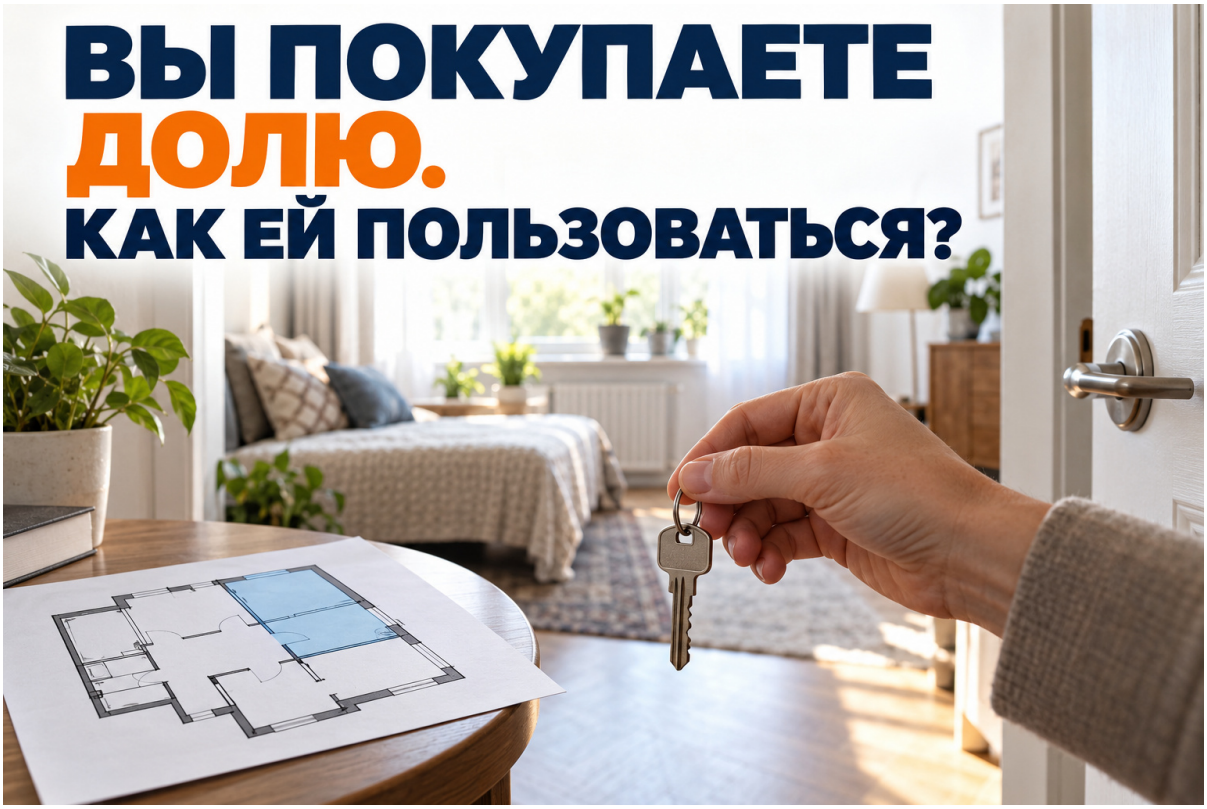
Доля под проверкой: карта прав, пользования и документов

Отделите приобретаемое право от обещанного пользования и подготовьте вопросы до принятия обязательств.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример квартиры 60 м², карта права и пользования, журнал извещения, рабочие листы и 18 проверок.

Рабочая карта фактов для риелтора. Форму сделки, соблюдение процедуры, права проживающих и последствия документов оценивают нотариус и юрист по конкретным обстоятельствам.

С чего начать

Покупатель рассматривает долю квартиры, а в объявлении или на показе ему предлагают конкретное жилое пространство.

Блок	Вопрос	Подтверждение
Предмет	Доля или самостоятельная комната?	Сведения о праве и документы
Пользование	Что реально предполагается?	Соглашение, акт суда, позиции участников
Процедура	Как соблюдается продажа доли?	Извещение, ответы и оценка нотариуса
Результат	Подходит ли цель покупателя?	Решение после разбора фактов

Подготовьте исходные данные

• Описание продаваемого права и объекта по документам.

• Цель покупателя и его ожидания от проживания.

• Сведения об участниках собственности и проживающих.

• Документы и позиции относительно порядка пользования.

• Извещение о продаже, подтверждения и ответы участников.

• Проект договора, схема расчёта и вопросы нотариусу.

Соберите и сопоставьте факты

1. Сопоставьте предмет покупки

Сравните объявление, сведения о праве и проект договора. Назовите долю именно долей.

Готово: Покупатель понимает, что приобретает.

Не делайте так: Называть долю самостоятельной комнатой по фотографии.

2. Отделите факты пользования

Запишите, кто и чем пользуется, на каком основании и есть ли разногласия.

Готово: Слова продавца отделены от документов.

Не делайте так: Обещать новому покупателю прежнюю комнату без оценки.

3. Соберите процедуру извещения

Передайте нотариусу содержание извещения, подтверждения, ответы и изменения условий.

Готово: Есть оценка конкретного комплекта.

Не делайте так: Считать срок от фотографии конверта.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте маршрут сделки

Уточните форму, участников, полномочия, документы и способ расчёта.

Готово: Перечень относится к данной продаже.

Не делайте так: Приравнивать отдельную долю к любой продаже всей квартиры.

5. Обсудите использование и передачу

Сопоставьте цель покупателя, доступ, акт, ключи и оставшиеся вопросы.

Готово: Ожидания не противоречат установленным фактам.

Не делайте так: Надеяться решить известный спор после оплаты.

6. Зафиксируйте решение по трём блокам

Раздельно оцените право, процедуру и пользование. Назначьте ответы по пробелам.

Готово: Каждый блок имеет статус и следующий шаг.

Не делайте так: Считать один готовый блок доказательством остальных.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная ситуация: квартира 60 м², продаётся 1/3 за 2,7 млн рублей. На показе предлагают комнату 12 м²; документ о пользовании ещё не представлен.

Утверждение	Что известно	Статус
Продаётся треть	Так описано право в примере	Проверить по документам
Треть площади —20 м²	Только арифметический результат	Не отдельное помещение
Комната 12 м² будет ваша	Слова продавца	Не подтверждено
Есть порядок пользования	Документ пока не получен	Нужен запрос
Можно жить отдельно	Ожидание покупателя	Требует проверки

20 м² — результат деления общей площади, а не выделенная комната. Даже при готовой процедуре продажи вопрос пользования может оставаться открытым.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
У комнаты отдельный замок, значит это комната в собственности	Сверим зарегистрированный предмет права
Продавец жил здесь, будете и вы	Оценим документы и позиции участников
Нотариус есть — вопросов больше нет	Раздельно проверим право, процедуру и пользование

Промпт: отделите обещание от факта

Правила. По обезличенной карте раздели подтверждённые документы, слова участников и ожидания покупателя. Найди пробелы по праву, процедуре и пользованию. Не закрепляй комнату, не давай правовое заключение, не считай соблюдённым срок без подтверждения извещения.

Образец 1. Вход: Квартира 60 м². Продаётся 1/3. Показали комнату 12 м², соглашение не представлено.

Выход:
20 м² — только арифметика. Право на конкретную комнату не подтверждено; запросите основания пользования.

Образец 2. Вход: Извещение по одной цене, новый проект по другой. Документы получения не разобраны.

Выход:
Есть расхождение условий и пробел в подтверждении процедуры. Передайте полный комплект нотариусу.

Новый объект: Право:[описание]. Документы:[перечень]. Слова сторон:[отдельно]. Цель покупателя:[задача]. Верни три блока вопросов с ответственными.

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Предмет и ожидания

- [ ] **Право названо точно.** Доля отделена от самостоятельной комнаты. Замок не меняет объект.
- [ ] **Документы сопоставлены.** Объявление не подменяет сведения. Слова продавца не выписка.
- [ ] **Участники выяснены.** Состав относится к текущей ситуации. Старый список может не подойти.
- [ ] **Цель покупателя записана.** Понятен нужный сценарий. Дешевле не значит подходит.
- [ ] **Арифметика не стала правом.** Деление площади только расчёт. 20 м² не закреплённое помещение.
- [ ] **Особенности переданы специалисту.** Представители и иные условия учтены. Универсальный список не заменяет разбор.

Пользование

- [ ] **Фактическое проживание выяснено.** Названы лица и основания для проверки. Одного вопроса о регистрации мало.
- [ ] **Документы запрошены.** Соглашение или акт суда изучаются. Отсутствие файла не согласие.
- [ ] **Смена участника оценена.** Специалист видел обстоятельства. Не обещайте автоматическое сохранение.
- [ ] **Позиции собственников выясняются.** Разногласия записаны отдельно. Один показ не доказывает согласие.
- [ ] **Бытовые ожидания раскрыты.** Доступ и общие помещения обсуждены. Слово пользоваться слишком общее.
- [ ] **Передача сопоставлена.** Акт соответствует установленным фактам. Ключи не подтверждают исключительное право.

Процедура и решение

- [ ] **Извещение получено для проверки.** Виден полный текст и условия. Фото конверта не содержание.
- [ ] **Подтверждения собраны.** Даты оцениваются по документам. Не считайте срок по переписке агента.
- [ ] **Ответы участников учтены.** Нотариус видит весь комплект. Устное не нужно не письменный отказ.
- [ ] **Изменения условий раскрыты.** Цена и расчёт сопоставлены. Новые условия не скрываются.
- [ ] **Форма определена.** По данной сделке и исключениям закона. Все доли не одна процедура.
- [ ] **Три блока имеют статус.** Право, процедура, пользование разделены. Один ответ не закрывает остальные.

Заполните свой рабочий лист

Отмечайте прямо: документ получен, со слов, не подтверждено или есть разногласие.

Код задачи: _____ Дата: _____

Утверждение / ожидание	Документ / позиция / источник	Статус / вопрос / ответственный

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не записывайте только общий статус проверено: право, процедура и пользование проверяются отдельно.

Блок / открытый вопрос	Кому передать / подтверждение	Решение / условие продолжения

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Долю называют отдельной комнатой. Сопоставьте предмет по документам.

Порядок обещают без оснований. Получите документы и позиции участников.

Условия извещения отличаются. Передайте расхождение нотариусу.

Известный спор предлагают забыть. Разберите его до принятия обязательств.

Ключи обещают вместо прав. Сверьте доступ и установленное пользование.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Мы отдельно проверяем, какое право продаётся, как оформляется продажа и как вы планируете пользоваться квартирой. Сейчас нужно подтвердить следующие пункты: ____. После ответов оценим, отвечает ли объект вашей задаче, и согласуем дальнейшие действия.

Первое действие после чтения

Выпишите одну фразу из объявления и найдите документ, который её подтверждает. Если его нет, поставьте вопрос, а не положительную отметку.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент видит комнату — документы говорят о доле?

Диагностика для риелтора поможет проверить, как вы объясняете сложный объект, фиксируете ожидания и доводите вопросы до подтверждённого ответа.

Разобрать работу со сложным объектом →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 247: владение и пользование общим имуществом

ГК РФ, статья 250: преимущественное право покупки

Закон 218-ФЗ, статья 42: регистрация общей собственности и форма сделок

Три блока одного решения

Заполненный учебный светофор без обещания юридического результата.

Блок	В примере	Следующее подтверждение
Право	1/3 квартиры 60 м²	Документы и актуальные сведения
Пользование	Комната 12 м² со слов продавца	Основания и позиции участников
Извещение	Комплект передан не полностью	Содержание, даты и ответы
Расчёт	Обсуждается 2,7 млн	Сопоставление условий
Решение	Покупатель хочет жить отдельно	Оценка соответствия цели

Статья 247 ГК РФ связывает владение и пользование общим имуществом с соглашением участников, а при недостижении согласия — с порядком, устанавливаемым судом. Конкретные последствия документов оцениваются по обстоятельствам.

Удобная комната на показе и размер доли отвечают на разные вопросы. Не превращайте площадь, рассчитанную делением, в описание самостоятельного объекта.

Что показать нотариусу по процедуре

Это список вопросов и материалов для разбора конкретной продажи.

Материал	Что сопоставить	Не подменять
Извещение	Цену и другие условия	Одной фотографией отправки
Подтверждения	Надлежащее извещение и дату	Днём получения скана риелтором
Ответы	Содержание и участников	Устным пересказом
Проект договора	Совпадение и изменения условий	Ранней версией
Состав сделки	Отдельную долю и предусмотренные исключения	Общим правилом без обстоятельств

По статье 250 ГК РФ при продаже постороннему лицу проверяется преимущественное право остальных участников. Для недвижимости предусмотрен месячный срок после извещения; письменный отказ всех участников позволяет продать раньше. Оценку документов выполняет нотариус.

Статья 42 закона 218-ФЗ регулирует форму сделок с долями и содержит исключения. Нотариальная процедура не заменяет отдельного обсуждения того, подходит ли объект для цели покупателя.