Доля в банкротстве: рабочее досье покупателя

Паспорт лота, проверка полномочий, права сособственников и бюджет до участия.



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. Соберите паспорт лота до обсуждения скидки

Это рабочее досье для риелтора и специалиста по банкротству. Оно помогает собрать доказательства и вопросы до участия. Пример вымышленный; правовой вывод зависит от конкретного дела.

Поле	Учебный пример
Покупатель	Ирина
Предмет	1/4 в праве на квартиру
Отдельная комната	Не подтверждена
Плановая цена в примере	1 200 000 ₽
Документы пользования	Пока не получены
Решение сегодня	Не подавать заявку до закрытия ключевых вопросов

Ваш лот	Номер дела	Дата проверки

2. Установите актуальные полномочия

Участник	Что подтвердить
Должник	Совпадение лица и дела
Финансовый управляющий	Назначение и актуальность полномочий
Организатор	Основание участия в продаже
Площадка	Соответствие официальному пакету лота
Подписант договора	Право действовать в текущей процедуре
Получатель денег	Назначение и реквизиты по документам

Факт	Документ и дата	Что уточнить

Стоп для проверки
Должник предлагает обычный договор и перевод на личный счёт. До выяснения правового основания не представляйте это как замену процедуры реализации.

3. Сверьте право и фактическое использование

Не смешивайте	Что проверять отдельно
Долю и комнату	Юридический предмет и документы пользования
Долю и весь объект	Точное описание реализуемого имущества
Площадь квартиры и личную площадь	Что именно приобретает покупатель
Право собственности и доступ	Регистрацию и фактическую передачу
Фото и осмотр	Источник сведений о состоянии

Сведения о праве	Описание лота	Проект договора	Разница

Если продаётся общее имущество супругов, попросите специалиста разобрать применимый порядок отдельно. Нельзя выводить предмет покупки только из дроби, указанной в рекламном описании.

4. Соберите пакет процедуры продажи

Документ	Зачем нужен
Актуальные судебные акты	Стадия, полномочия, относящиеся к продаже решения
Положение о реализации	Порядок, условия, сроки и начальная цена
Сообщение о продаже	Идентификаторы и текущий этап
Проект договора	Предмет, обязательства, оплата, передача
Изменения и разногласия	Проверка актуальности условий
Документы по залогу	Особый порядок, если применим

Получено	Версия / дата	Не хватает	Ответственный

Контроль перед заявкой
Повторно сверьте только изменяемые сведения и появившиеся документы. Ранее прочитанный пакет не гарантирует отсутствия новых условий.

5. Отдельно проверьте сособственников

Постановление КС № 23-П требует учитывать гарантии участников общей собственности в рассмотренной им ситуации. Специалист проверяет предмет, этап реализации, действующие правила и доказательства необходимых действий.

Вопрос	Нужный результат
Кто участвует в общей собственности?	Подтверждённый состав
Какой режим применим к лоту?	Правовое объяснение
Какие действия требовались?	Перечень с основаниями
Чем они подтверждены?	Конкретные документы
Есть ли спор?	Актуальные материалы и вывод специалиста

Вопрос	Документ	Вывод / не установлено

6. Составьте карту фактических ограничений

Проверка	Не обещайте без подтверждения
Кто пользуется квартирой	Свободное вселение
Осмотр и доступ	Состояние по одному фото
Порядок пользования	Закреплённую комнату
Ограничения в реестре	Автоматическое исчезновение всех записей
Споры и претензии	Отсутствие конфликта после покупки
Передача	Ключи сразу после победы

Неопределённость	Возможное последствие	Как выяснить

Отсутствие сведений записывайте явно. Не превращайте неизвестное в нулевой риск и не назначайте вероятность без данных.

7. Посчитайте деньги и сроки отдельно

Платёж	Вымышленное условие / расчёт
Цена покупки	1 200 000 ₽
Задаток	10% от 1 200 000 ₽ = 120 000 ₽
Остаток при зачёте	1 200 000 - 120 000 = 1 080 000 ₽
Иные расходы	Собрать по своему случаю
Повышение цены	Пересчитать остаток, не держать старую сумму

Событие	Документ / срок	Кто контролирует

Это не норматив задатка
10% и цена заданы только для учебной арифметики. В реальной сделке берите базу, размер, условия возврата, зачёта и сроки из применимого пакета продажи.

8. Подготовьте решение об участии

Заполненный вывод
«Ирина, покупается 1/4 в праве. Комната и возможность быстрого вселения не подтверждены. Пакет продажи получен. До заявки нужны вывод по правам сособственников и сведения о фактическом пользовании. Плановая сумма не включает ещё не согласованные расходы».

Вариант	Что должно быть понятно
Участвовать	Основания, расходы, остающиеся риски
Пока не участвовать	Каких сведений не хватает
Отказаться от лота	Какое условие несовместимо с задачей покупателя

Нерешённый вопрос	Кто проверит	До какого действия

9. Доведите покупку до подтверждённых этапов

Этап	Доказательство выполнения
Результат торгов	Применимый итоговый документ
Договор	Подписанный экземпляр
Расчёт	Подтверждение требуемой оплаты
Регистрация	Документы о зарегистрированном праве
Передача	Подтверждённые условия и факт передачи
Пользование	Отдельно решённые вопросы доступа и пользования

Этап	Дата / статус	Что осталось

Используйте отдельный чек-лист до задатка. Диагностическая карта поможет увидеть, кто в вашей работе отвечает за правовые вопросы и как клиент получает понятный статус сложной сделки.

Источники и проверка

127-ФЗ, статья 213.25: имущество гражданина и полномочия управляющего

127-ФЗ, статья 213.26: особенности реализации имущества

Конституционный Суд РФ, постановление от 16.05.2023 № 23-П