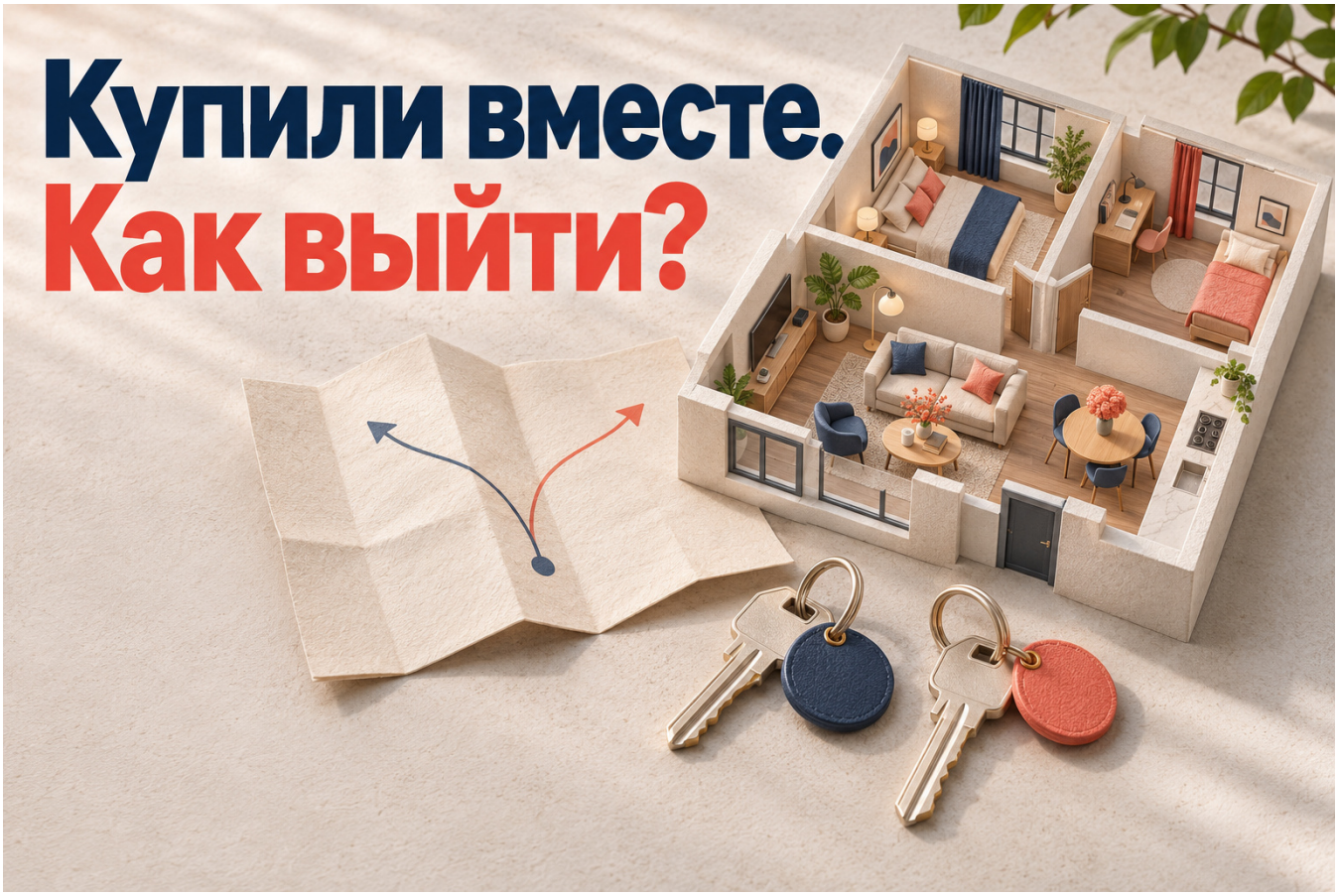
Квартира на двоих: договоритесь до покупки

Карта вкладов, пользования и расходов с тремя сценариями выхода и вопросами 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. Разговор до подбора

Вопрос	Зачем он нужен
Кто покупает?	Назвать участников и предполагаемых собственников
Для чего квартира?	Жить, сдавать или сочетать сценарии
Как долго?	Выявить разные горизонты владения
Кто платит?	Отделить вклад от займа и других денег
Кто будет жить?	Не смешивать собственность и пользование
Как выходить?	Обсудить изменения до вложений

Граница инструмента
Карта готовит разговор и консультацию. Она не является договором, соглашением о долях или универсальным правовым заключением.

Участник	Цель / горизонт	Открытый вопрос

2. Учебная карта вкладов

Строка	Антон	Денис
Вклад в цену	6 000 000	4 000 000
Доля вклада в цене 10 000 000	60%	40%
Обсуждаемые доли в праве	3/5	2/5
Отдельная мебель	0	300 000

Доли в праве в этом примере являются намерением, которое предстоит оформить надлежащим образом. Мебель учитывается отдельно и не изменяет их автоматически.

Платёж	Смысл / подтверждение	Как оформить после проверки

3. Доля и пользование

Вопрос	Учебная ситуация
Антон	Работает дома, нужны вечерние звонки
Денис	Рано уходит, важна тишина ночью
Комнаты	Порядок пользования ещё обсуждается
Общие зоны	Кухня и хранение требуют договорённости
Ключи и гости	Нужны ясные правила
Вывод	Доли не означают отдельную собственность на комнаты

Помещение / сценарий	Нужно участнику А	Нужно участнику Б

4. Расходы и подтверждения

Учебная группа	Всего	Антон 3/5	Денис 2/5
Согласованные расходы на содержание	15 000	9 000	6 000

Расчёт не распространяется автоматически на каждую услугу, налог или кредит. У каждой строки проверяются природа платежа и применимый порядок. Оплата мебели остаётся отдельной записью.

Расход / основание	Порядок распределения	Плательщик / подтверждение

Ремонт
Смета, согласование изменений и документы нужны до спора. Влияние улучшений на доли оценивается отдельно по применимым правилам.

5. Кредит и другие обязательства

Вопрос банку / юристу	Что нельзя предполагать
Кто обязан платить?	Внутренняя доля определяет предел требований банка
Кто собственник и залогодатель?	Все роли обязательно совпадают
Один переезжает	Он автоматически перестаёт быть должником
Один выкупает долю	Кредитные документы изменятся сами
Платёж пропущен	Достаточно устно договориться между друзьями

Условие документа	Внутреннее намерение	Расхождение / решение

6. Три сценария выхода

Сценарий	Что обсудить до сделки
Выкуп вторым участником	Цена, источник средств, сроки, оформление
Продажа всей квартиры	Согласие участников, порядок подготовки и расчётов
Второй не может выкупить	Варианты выхода и применимый порядок продажи доли

Правовая проверка
При продаже доли постороннему лицу учитывается статья 250 ГК РФ. Карта обсуждения не отменяет установленную процедуру и не запрещает распоряжение правом навсегда.

Сценарий	Позиция каждого	Вопрос специалисту

7. События, меняющие план

Событие	Вопрос для проверки
Переезд	Как меняются пользование и расходы?
Новый проживающий	Какие согласования и права затронуты?
Смерть участника	Каковы наследственные последствия?
Банкротство / взыскание	Какие права кредиторов могут затронуть объект?
Супружеские вопросы	Каков режим средств и необходимые документы?
Спор о ремонте	Что согласовано и чем подтверждено?

Значимое событие	Документы / специалист	Следующий шаг

8. Ваша карта договорённостей

Вклады / источники	Предполагаемые доли	Что проверить

Пользование / расходы	Согласовано участниками	Не согласовано

Заведите отдельный список вопросов для специалиста. Письменная запись намерения полезна для подготовки, но не означает, что все права уже оформлены.

9. Итог встречи

Статус	Учебный пример
Согласовано участниками	Обсуждать доли 3/5 и 2/5
Требует проверки	Форма документов и кредитные обязательства
Не согласовано	Порядок выхода, если второй не может выкупить
Отдельный актив	Мебель Дениса на 300 000
Следующий шаг	Консультация по карте до аванса

Решение / вопрос	Ответственный	Подтверждение выполнения

Источники и проверка

ГК РФ, статья 244: виды общей собственности

ГК РФ, статья 245: определение долей

ГК РФ, статья 247: владение и пользование

ГК РФ, статья 249: содержание общего имущества

ГК РФ, статья 246: распоряжение

ГК РФ, статья 250: преимущественное право покупки