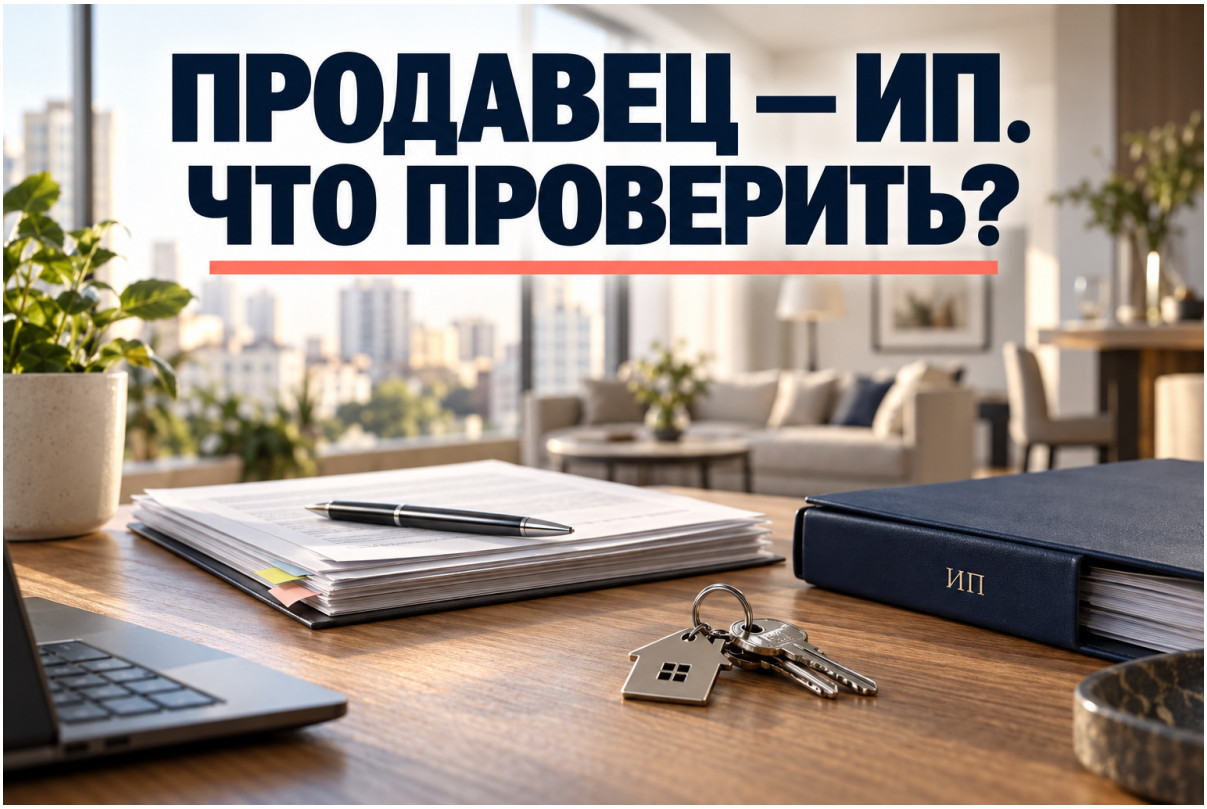
Продавец — ИП: досье проверки до аванса

Соберите понятное досье до аванса: кто продаёт, как использовали квартиру, что ещё нужно подтвердить и кто отвечает за проверку.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта реестров, заполненный пример с жильцом, вопросы о получателе оплаты, рабочие таблицы и отдельный лист контроля.

Для риелтора, сопровождающего покупку квартиры у гражданина со статусом ИП. При банкротстве и существенных спорах требуется отдельная юридическая оценка сделки.

Досье учебной сделки

Продавец действует или ранее действовал как ИП, квартира сдавалась либо покупатель просит объяснить риски такого статуса.

Поле	Учебное условие	Что уточнить
Продавец	Гражданин со статусом ИП	Идентификаторы и история
Цена	8,4 млн ₽	Реальные условия расчёта
Пользование	В квартире живёт наниматель	Договор и освобождение
Судебное дело	Требование 600 тыс. ₽	Роль и содержание

Что подготовить

• Документы личности, приобретения и актуальные сведения об объекте.

• ИНН / ОГРНИП и сведения реестра с датой получения.

• История фактического использования и действующие договоры по квартире.

• Найденные процессы с точными реквизитами и текущими актами.

• Проект расчёта, получатель, реквизиты и срок передачи.

Кто продаёт и что происходило с объектом

1. Разделите человека и статус

Сверьте продавца с собственником квартиры по документам. Получите сведения ЕГРИП по подтверждённым реквизитам. ИП не является отдельным обществом: устав и протокол участников не заменяют необходимые сведения о гражданине.

Готово: Личность и статус отражены двумя отдельными подтверждёнными строками.

Не делайте так: Приписывать результат проверки однофамильца нужному продавцу.

2. Восстановите пользование

Уточните, кто проживает, какие договоры действуют, как квартира использовалась и когда должна освободиться. Попросите относящиеся к ситуации документы. Налоговый вопрос продавца выделите отдельно, не обещая единую ставку.

Готово: Есть список действующих отношений и нерешённых вопросов передачи.

Не делайте так: Считать обещание съехать подтверждением прекращения договора.

3. Разберите найденные дела

Ищите сведения по корректным реквизитам. Для каждого значимого процесса запишите роль лица, предмет, стадию и актуальный акт. Существенные споры и банкротные обстоятельства передайте юристу вместе с хронологией объекта.

Готово: Результат поиска связан с конкретным лицом и содержанием процесса.

Не делайте так: Оценивать риск только по сумме и количеству номеров дел.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Оплата, решение и обновление сведений

4. Проверьте расчёт

Согласуйте с банком и специалистами получателя, основание платежа и условия раскрытия. При другом получателе получите и оцените правовое основание. Не меняйте реквизиты по одиночному сообщению в день сделки.

Готово: У каждого платежа понятны назначение и связь с договором.

Не делайте так: Считать перевод родственнику обычной технической заменой.

5. Соберите досье решения

Сведите факт, источник, дату, открытый вопрос и ответственного в одну таблицу. Для существенного неизвестного определите срок ответа. До аванса обсудите, какие вопросы должны быть закрыты и что произойдёт, если ответ не получен.

Готово: Покупатель понимает подтверждённое и границы оставшейся проверки.

Не делайте так: Называть проверку завершённой, пока документы только обещаны.

6. Обновите перед подписанием

Повторно проверьте изменяемые обстоятельства после паузы. Уточните фактическое освобождение и согласованность последней версии расчётов. Изменение цены, получателя или сторон требует проверки затронутых условий.

Готово: Досье соответствует фактической сделке на дату решения.

Не делайте так: Использовать старый результат после существенных изменений.

Ответственный и срок следующего действия:

Заполненный пример

Учебный пример, не реальный кейс: квартира 8,4 млн ₽, продавец — ИП, проживает наниматель, найдено дело на 600 тыс. ₽. Суммы не являются порогами безопасности.

Вопрос	Имеется	Не подтверждено	Действие
Собственник	ФИО совпало	Актуальность к сделке	Обновить сведения
Статус	ЕГРИП получен	История использования	Запросить документы
Жилец	Обещает выехать	Правовой порядок	Разобрать договор
Дело	Номер найден	Роль и содержание	Прочитать акт
Оплата	Сумма обсуждена	Получатель и условия	Согласовать схему

Отсутствие запрета в полученных сведениях не закрывает вопросы жильца, процесса и оплаты. Итог — адресные действия до обязательств покупателя.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
ИП проверен, всё хорошо	ЕГРИП получен; договор пользования и судебный акт ещё изучаются
Жилец скоро уедет	Нужны документальный порядок и срок передачи свободной квартиры

Выберите следующее действие

Наблюдение	Что сделать	Чего не заключать
ИП прекращено	Изучить историю обязательств	Все старые долги исчезли
Продавец — истец	Прочитать предмет и акт	Любое дело делает продажу опасной
Есть банкротный процесс	Передать юристу процедуру и документы	Обычный договор точно подходит
Иной получатель	Проверить основание и расчёт	Можно просто заменить реквизиты

Вопросы для рабочего разговора

1. Кто и на каком основании пользуется квартирой?
2. Какие документы подтверждают предпринимательский статус?
3. Какова роль продавца в найденном деле?
4. Кому и на каком основании поступят деньги?
5. Какие вопросы закрываем до аванса?

18 проверок результата

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

Личность и объект

- [ ] **Собственник.** Сопоставлен с продавцом. Если нет: сверьте документы.
- [ ] **Идентификаторы.** Поиск относится к нужному лицу. Если нет: исключите однофамильца.
- [ ] **ЕГРИП.** Документ и дата сохранены. Если нет: получите сведения.
- [ ] **История статуса.** Прекращение учтено корректно. Если нет: проверьте прежние обстоятельства.
- [ ] **ЕГРН.** Нужный объект и дата. Если нет: обновите сведения.
- [ ] **Основание права.** Документы собраны. Если нет: запросите недостающее.

Использование и процессы

- [ ] **Проживающие.** Фактическая ситуация известна. Если нет: уточните пользование.
- [ ] **Договоры.** Действующие условия прочитаны. Если нет: получите документы.
- [ ] **Освобождение.** Порядок и срок подтверждаются. Если нет: не полагайтесь на обещание.
- [ ] **Поиск процессов.** Реквизиты корректны. Если нет: уточните запрос.
- [ ] **Содержание дела.** Роль и акт изучены. Если нет: прочитайте документы.
- [ ] **Существенный риск.** Есть адресная оценка. Если нет: передайте юристу.

Расчёт и решение

- [ ] **Получатель.** Согласован по документам. Если нет: проверьте основание.
- [ ] **Реквизиты.** Подтверждены согласованным способом. Если нет: не меняйте по сообщению.
- [ ] **Цена.** Реальные условия отражены. Если нет: исключите фиктивное назначение.
- [ ] **Вопросы.** Есть ответственный и срок. Если нет: составьте список.
- [ ] **Аванс.** Существенные условия понятны. Если нет: сначала уточните.
- [ ] **Перед подписью.** Досье обновлено. Если нет: проверьте изменения.

Досье до аванса

Факт и оценка — разные поля. Неизвестное не превращайте в подтверждение отсутствия риска.

Объект / код: _____ Дата: _____

Блок проверки	Факт / документ	Неизвестное	Кто / срок
Личность / статус			
Право на объект			
Пользование			
Судебные процессы			
Получатель оплаты			
Передача квартиры			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Процессы, которые нужно разобрать

Суммы и номера сами по себе не характеризуют сделку. Укажите точное совпадение лица и содержание требования.

Найденный процесс	Роль / актуальный акт	Вопрос юристу

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Все вопросы закрывают одной выпиской. разделите источники по задачам.

В квартире жилец без понятного договора. проверьте пользование и освобождение.

Найдена процедура банкротства. смените обычный сценарий на юридическую оценку.

Деньги просят отправить другому человеку. выясните правовое основание.

Срочностью заменяют документы. согласуйте проверку до обязательств.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Статус ИП подтверждён. По квартире установлено [факты]. До обсуждения аванса нужны [документы] для вопросов [пользование / процесс / расчёт]. Получаем их к [дата], затем согласуем дальнейшее решение. Одной выпиской эти вопросы не закрываются».

Первое действие после чтения

Выберите один реальный объект и заполните шесть строк досье. Начните с существенных вопросов, которые влияют на возможность сделки, а не с количества скачанных справок.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Вопросы о продавце возникают только перед подписанием?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать подготовку объекта, объяснение состава вашей работы и контроль следующих действий.

Проверить свой процесс сопровождения →

Проверено 24.09.2026 по ГК РФ, сервису ФНС и картотеке арбитражных дел. Рабочая методика и пример авторские; не являются заключением по конкретному продавцу.

ГК РФ, статья 24: ответственность гражданина

ФНС: сведения ЕГРЮЛ и ЕГРИП

Картотека арбитражных дел