Готовая квартира застройщика: карта права, оплаты и передачи

Проверьте готовую квартиру продавца по четырём направлениям: право, деньги, регистрация и передача с фактической комплектацией.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта четырёх результатов, учебный полный бюджет, вопросы к расчётам и отдельный чек-лист перед обязательствами.

Рассматривается готовая квартира в введённом доме с зарегистрированным правом продавца. Будущая недвижимость требует отдельного анализа. Рабочий лист не заменяет правовую и техническую проверку.

С чего начать

Покупатель выбирает готовую квартиру в офисе застройщика и ожидает привычный порядок ДДУ, хотя ему предлагают куплю-продажу.

Результат	Что проверяют	Не заменяет
Объект и право	Квартира, собственник, ограничения	Рекламный лот
Расчёты	Получатель и условия выплаты	Знакомое название инструмента
Переход права	Регистрационный результат	Переданные ключи
Передача	Состояние и комплект	Фото довольного клиента

Подготовьте исходные данные

- Документы по конкретной квартире, праву продавца и ограничениям.
- Проект договора, приложения и полномочия подписанта.
- Состав цены, дополнительные предложения и источники денег.
- Правила расчётов, сроки передачи и результаты осмотра.

Соберите и сопоставьте факты

1. Установите объект и продавца

Сверьте квартиру с кадастровыми сведениями и правом. Уточните юридическое лицо и подписанта. Бренд офиса может объединять несколько организаций; платёжные связи должны быть объяснены.

Готово: Понятно, кто продаёт именно осмотренный объект.

Не делайте так: Считать ввод дома готовностью любой сделки в нём.

2. Определите конструкцию покупки

Для готовой принадлежащей продавцу квартиры изучите ДКП и маршрут перехода права. Если предмет будущий или право ещё не оформлено, выделите отдельный анализ. Не переносите механизмы ДДУ автоматически.

Готово: Клиент понимает свой договор и результат.

Не делайте так: Утверждать, что при любом ДКП нет защиты.

3. Раскройте полный бюджет

Разделите квартиру, комплектацию и отдельные услуги. Покажите выбранные и невыбранные предложения. Сопоставьте каждую сумму с кредитом или собственными средствами и датой оплаты.

Готово: Понятен расход по выбранному варианту.

Не делайте так: Считать рекламную цену всеми затратами.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте условия выплаты

Определите получателя, событие перечисления и подтверждающие документы. Разберите штатный ход, приостановку регистрации и незавершённую сделку. Сверьте сроки банковского инструмента и порядок изменения.

Готово: Движение денег объяснимо по документам.

Не делайте так: Обещать автоматический возврат без основания.

5. Сопоставьте состояние и обещания

Осмотрите выбранную квартиру, сравните отделку и оборудование с приложениями. Запишите конкретные замечания и фотографии. Уточните оформление устранения и при необходимости пригласите специалиста.

Готово: Комплектация и открытые дефекты зафиксированы.

Не делайте так: Перенести шоурум в обещание по другому лоту.

6. Разведите регистрацию и передачу

Проверьте подтверждение перехода права, фактическую передачу и предусмотренные документы, ключи, доступы и показания. Оставшиеся обязательства ведите отдельно до результата.

Готово: Закрытые этапы подтверждены, открытые видны.

Не делайте так: Закончить сопровождение фотографией с ключами.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный бюджет выбранного варианта; цены не рыночная рекомендация и не обязательные платежи любой сделки.

Состав	Сумма, ₽	Статус	Что проверить
Квартира	10 200 000	Основной предмет	ДКП и цена
Мебель	300 000	Выбрана отдельно	Состав и соглашение
Оформление	25 000	Выбрано отдельно	Объём и условия
Итого	10 525 000	Этот вариант	Источники и даты

Без выбранной мебели при остальных тех же условиях сумма будет 10 225 000 ₽. Не включайте предложения автоматически и не считайте их все финансируемыми ипотекой.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Это тот же застройщик, всё как по ДДУ	Проверим фактический предмет и правила конкретного ДКП.
Ключи получили — сделка полностью закрыта	Отдельно проверим переход права, передачу, расчёты и остаток обязательств.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Что спросить	Результат
Получатель денег иной	Каково основание	Разобранная платёжная связь
Регистрация задержана	Что происходит со средствами	Порядок действий по документам
Комплектация отличается	Что входит в цену	Согласованное приложение
Есть дефект	Как фиксируется устранение	Задача, срок и проверка

Уточните перед решением

1. Кто собственник и кто подписывает договор?
2. При каком событии продавец получает деньги?
3. Какие результаты подтверждают регистрацию и передачу отдельно?

18 проверок результата

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

Объект и договор

- [ ] **Предмет.** Совпадает с осмотренным. Если нет: сверьте.
- [ ] **Право.** Продавец и ограничения проверены. Если нет: получите сведения.
- [ ] **Подписант.** Полномочия понятны. Если нет: проверьте.
- [ ] **Версия.** Актуальная у всех участников. Если нет: сопоставьте.
- [ ] **Приложения.** Получены заранее. Если нет: запросите.
- [ ] **Будущий объект.** Не смешан с готовым. Если нет: выделите анализ.

Деньги

- [ ] **Цена.** Состав раскрыт. Если нет: разделите.
- [ ] **Дополнения.** Выбор клиента зафиксирован. Если нет: уточните.
- [ ] **Источники.** Кредит и свои средства сверены. Если нет: посчитайте.
- [ ] **Получатель.** Основание платежа понятно. Если нет: проверьте.
- [ ] **Выплата.** Условие и документы известны. Если нет: прочитайте.
- [ ] **Сбой.** Порядок при задержке разобран. Если нет: согласуйте.

Передача и завершение

- [ ] **Осмотр.** Конкретная квартира проверена. Если нет: проведите.
- [ ] **Комплект.** Сопоставлен с приложением. Если нет: сверьте.
- [ ] **Замечания.** Место и фото записаны. Если нет: зафиксируйте.
- [ ] **Регистрация.** Есть отдельный результат. Если нет: подтвердите.
- [ ] **Передача.** Ключи и документы учтены. Если нет: примите по порядку.
- [ ] **Остаток.** Обязательства не потеряны. Если нет: назначьте контроль.

Заполните свой рабочий лист

Четыре обязательные зоны: объект и право; расчёты; регистрация; передача и состояние.

Код задачи: _____ Дата: _____

Условие / результат	Пункт / источник	Подтверждено	Открыто / кто

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Уточняйте порядок в договоре и правилах выбранного расчётного инструмента, не по названию услуги.

Событие расчёта	Кому / сколько	Подтверждение	При задержке

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Бренд подменяет проверку продавца. Сверьте юридическое лицо.

Деньги уходят иному лицу без объяснения. Разберите основание.

Шоурум обещают без приложения. Зафиксируйте комплектацию.

Приостановка не предусмотрена в плане. Уточните действия.

Ключи приравняли к регистрации. Проверьте отдельный результат.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Покупаем [объект] у [продавец]. Цена и выбранные дополнения [состав]. Выплата по [условия]. Переход права подтверждаем [чем], передача включает [что]. Открытые вопросы [какие]».

Первое действие после чтения

Заполните четыре строки результатов и выберите самое раннее открытое условие, которое нужно закрыть до денежного обязательства.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сопровождение заканчивается передачей контакта менеджеру?

Диагностическая карта для риелтора помогает проверить вашу роль после выбора квартиры: условия, объяснение пользы и контроль этапов.

Проверить сопровождение новостроек →

Проверено 25.09.2026: ГК РФ, статьи 551 и 556; сфера регулирования закона № 214-ФЗ. Персональный договор, условия кредита и расчётов анализируются отдельно.

ГК РФ, статья 551: регистрация перехода права

ГК РФ, статья 556: передача недвижимости

Закон № 214-ФЗ, статья 1: предмет регулирования