Кто сохранит право жить: карта оснований, документов и вопросов юристу

Отделите факт проживания от основания права и подготовьте точные вопросы специалисту до решения о покупке.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта прав, пример наследственного сюжета, пакет вопросов юристу, протокол передачи выводов в договор и отдельный чек-лист.

Рабочая методика сбора фактов. Не юридическое заключение по объекту и не инструкция по выселению. Конкретные права, последствия документов и формулировки договора проверяет квалифицированный специалист.

С чего начать

В истории объекта есть условие проживания, отсутствующий жилец или обещание продавца решить вопрос после сделки.

Что известно	Чего это не доказывает	Что уточнить
Продавец — собственник	Другие лица лишены пользования	Основания их прав
Человек временно уехал	Право прекратилось	Содержание документов
Есть скидка	Покупатель сможет въехать	Сценарий использования
Есть обещание выписаться	Все вопросы права решены	Правовое значение действий

Подготовьте исходные данные

• Задача покупателя, требуемая дата использования, допустимые ограничения.

• Сведения об объекте и праве продавца, документы об истории приобретения.

• Объяснения о проживающих и выехавших с разграничением фактов и версий.

• Документы по заявленному основанию права; доступ к ним только у необходимых участников.

Соберите и сопоставьте факты

1. Опишите сценарий покупателя

Запишите, нужен ли немедленный переезд, аренда или использование позже. Отдельно поставьте обязательную дату и допустимые ограничения. Пока правовой вопрос открыт, обозначьте использование как неподтверждённое, а не как обещанный результат.

Готово: Задача и пределы покупателя видны в первой строке.

Не делайте так: Начать со скидки, не выяснив возможность проживания.

2. Разделите людей и обстоятельства

Составьте три списка: собственники, зарегистрированные, фактически пользующиеся или заявляющие право. Для обсуждения используйте коды лиц. Слова продавца помечайте источником; отсутствие на показе не превращайте в прекращение права.

Готово: У каждого существенного случая есть отдельная запись.

Не делайте так: Приравнять отсутствие регистрации к отсутствию любого права.

3. Установите заявленное основание

Попросите назвать документ и условие, из которого выводят право. При наследственном сюжете отдельно проверьте завещательный отказ. По ГК 1137 предоставленное таким способом пользование может сохраняться при смене собственника; другие основания требуют своего анализа.

Готово: Документ получен либо отмечен конкретный пробел.

Не делайте так: Применить вывод по наследству к любой похожей ситуации.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Передайте точный вопрос специалисту

Передайте документы с вопросом о содержании, сроке и сохранении права при продаже. Свяжите ответ с задачей покупателя. Если данных недостаточно, получите список недостающего; не заполняйте пробел удобным обещанием о будущем выезде.

Готово: Есть содержательный вывод или перечень нужных данных.

Не делайте так: Ограничиться отметкой «юрист посмотрел».

5. Сверьте вывод с договором

Проверьте, отражены ли установленные права в проекте. Пункт 1 статьи 558 ГК РФ предусматривает перечень проживающих лиц, сохраняющих по закону пользование после покупки, с указанием их прав. Конкретный текст согласуйте со специалистом и перепроверьте после правок.

Готово: Вывод связан с конкретным пунктом финальной версии.

Не делайте так: Оставить общую гарантию, противоречащую документам.

6. Зафиксируйте решение покупателя

Объясните подтверждённые условия использования и открытые вопросы. Запишите решение, основание, следующий шаг и ответственного. Добровольное обещание уехать не подменяет проверку правовых последствий; никаких действий по давлению на проживающих.

Готово: Покупатель понимает реальный сценарий объекта.

Не делайте так: Обещать свободный въезд на основании привлекательной цены.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный случай. Не описание реального клиента и не готовое правовое заключение: при наследовании найдено условие о пользовании комнатой, человек временно отсутствует.

Запись	Статус	Следующее действие
В документе есть условие	Подтверждённый текст	Передать специалисту
Человек живёт у родственников	Версия продавца	Уточнить фактическую ситуацию
Право прекратилось	Не установлено	Не обещать покупателю
Покупатель хочет въехать скоро	Условие подбора	Сопоставить с выводом
Пункт о пользовании в ДКП	Требует сверки	Проверить финальную версию

Документ, объяснение продавца и правовой вывод — три разных вида информации. Отсутствие человека в квартире само по себе не даёт риелтору основания обещать прекращение права.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Пропишем, что никто не живёт	Сначала выясним право и отразим подтверждённые обстоятельства.
Скидка покроет все риски	Сначала проверим, совместим ли объект с задачей покупателя.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Что пока не обещать
Основание неизвестно	Запросить документы	Свободное использование
Есть наследственное условие	Исследовать его содержание	Прекращение при продаже
Документы противоречат словам	Передать противоречие юристу	Безопасность по одной версии
Вывод получен, договор другой	Вернуть проект на сверку	Готовность к подписанию

Уточните перед решением

1. Какой документ создаёт заявленное право и что именно он предоставляет?
2. Сохраняется ли оно при продаже в этой конкретной ситуации?
3. Как вывод должен отразиться в договоре и сценарии использования?

18 проверок результата

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

Факты и основание

- [ ] **Задача.** Сценарий покупателя записан. Если нет: уточните использование.
- [ ] **Дата.** Обязательный срок известен. Если нет: спросите клиента.
- [ ] **Собственники.** Состав и основания проверяются. Если нет: соберите документы.
- [ ] **Регистрация.** Выделена отдельным списком. Если нет: не смешивайте понятия.
- [ ] **Пользование.** Заявленные права перечислены. Если нет: уточните историю.
- [ ] **Источник.** Версии отделены от документов. Если нет: подпишите каждую запись.

Проверка и договор

- [ ] **Основание.** Назван конкретный документ. Если нет: обозначьте пробел.
- [ ] **Объём.** Понятно, какой частью пользуются. Если нет: поставьте вопрос юристу.
- [ ] **Срок.** Условие исследовано. Если нет: не угадывайте.
- [ ] **История.** Приобретение сопоставлено с правом. Если нет: дополните пакет.
- [ ] **Вывод.** Ответ специалиста сохранён. Если нет: запросите содержание.
- [ ] **Договор.** Вывод отражён в проекте. Если нет: сверьте нужный пункт.

Передача решения

- [ ] **Версия.** Проверен окончательный проект. Если нет: сравните последние правки.
- [ ] **Обещания.** Нет неподтверждённого въезда. Если нет: исправьте формулировки.
- [ ] **Ограничения.** Покупателю объяснены. Если нет: обсудите сценарий.
- [ ] **Пробелы.** Не скрыты отметкой «проверено». Если нет: назначьте действия.
- [ ] **Данные.** Копии не отправлены в открытый ИИ. Если нет: ограничьте доступ.
- [ ] **Решение.** Есть основание и следующий шаг. Если нет: запишите итог.

Заполните свой рабочий лист

Используйте коды лиц вместо лишних персональных данных. Отдельно указывайте факт, объяснение стороны и заключение специалиста.

Код задачи: _____ Дата: _____

Лицо / ситуация	Основание / документ	Открытый вопрос	Вывод / источник

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Возможность переезда оценивайте по установленным обстоятельствам. Если ответа нет, запишите «не подтверждено», ответственного и срок уточнения.

Условие покупателя	Подтверждённый факт	Пункт договора	Решение / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«После покупки разберётесь». Вернитесь к основанию права до решения.

Только устное обещание. Уточните документальное и правовое значение.

Отсутствует, значит прав нет. Передайте вывод на проверку.

Договор противоречит пакету. Остановите согласование версии.

Предлагают давление на жильца. Не подменяйте законный путь самоуправством.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Покупатель планирует [использование] с [дата]. У лица [код] заявлено право по [документ]. Просим проверить содержание и сохранение права при продаже, нужные дополнительные документы и отражение вывода в договоре».

Первое действие после чтения

Заполните одну строку карты по сложному объекту. Сначала установите документ и вопрос; затем обсуждайте допустимый сценарий сделки.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сложный объект тормозит следующий шаг клиента?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить, как вы готовите факты до показа, объясняете ограничения и фиксируете дальнейшее действие.

Проверить подготовку и коммуникацию →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 1137: завещательный отказ

ГК РФ, статья 558, пункт 1: лица, сохраняющие право пользования