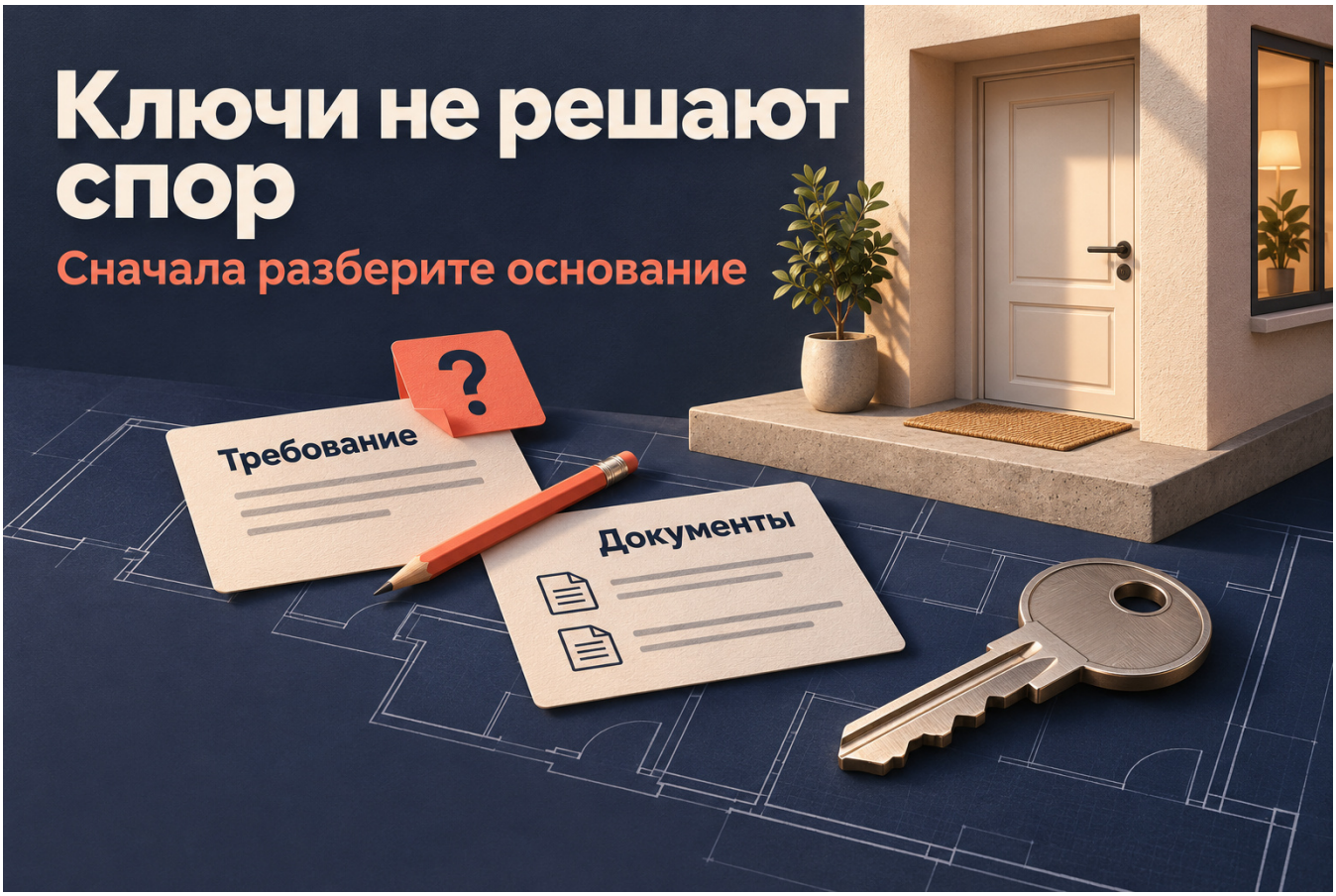
Спор об удержании: факты, деньги и передача объекта

Карта владения, требований и документов для передачи вопроса юристу.



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. Запишите спор без преждевременного вывода

Пакет предназначен для сбора фактов риелтором и передачи специалисту. Он не подтверждает право удержания и не разрешает ограничивать доступ. Имена, суммы и события учебные.

Поле	Учебное заполнение
Собственница	Вера, готовит квартиру к продаже
Другая сторона	Андрей, подрядчик
Ситуация	Не передаёт ключи, ссылаясь на оплату
Требование	Заявлены оставшиеся 80 000 ₽
Возражение	Дополнительные работы, по словам Веры, не согласованы
Ближайшая задача	Уточнить доступ и передать документы юристу

Факт	Кто сообщил	Что подтверждает

2. Определите предмет и основание владения

Вопрос	Что установить
Что находится у стороны	Объект, результат работ, материалы, документы или ключи
Как получено	Передача, договор и фактические обстоятельства
Для какой цели	Работы, пользование, хранение или другое основание
Что отказываются передать	Точный предмет заявления
Кому должно передаваться	Участник и основание требования

Предмет	Кто владеет	Основание	Документ

Не подменяйте понятия
Наличие ключей само по себе не устанавливает право удержания недвижимости. Правовую квалификацию делает специалист.

3. Восстановите хронологию

Учебное событие	Что запросить
Передан доступ для ремонта	Договор и подтверждение передачи
Выполнялись работы	Смета, изменения, документы выполнения
Предъявлена сумма	Расчёт и основание срока оплаты
Заявлены возражения	Содержание и подтверждение направления
Потребованы ключи	Обращение и ответ

Дата события	Содержание	Источник	Статус проверки

4. Сверьте требование, не объявляя долг

Показатель	Учебная сумма
Заявленная стоимость	300 000 ₽
Подтверждённый перевод	220 000 ₽
Арифметическая разница	80 000 ₽

Разница не является выводом о наличии долга. Нужно изучить согласование объёма, приёмку, качество, сроки и другие условия.

Часть требования	Сумма	Основание	Возражение

Три статуса
Помечайте сведения: заявлено стороной, подтверждено документом, оспаривается. У одной суммы могут быть разные статусы отдельных оснований.

5. Соберите вопросы для правовой оценки

Вопрос	Почему нужен
Каково основание владения?	Определяет исходную фактическую ситуацию
Наступил ли срок денежной обязанности?	Нельзя считать любой спор просроченным долгом
Что предусмотрено договором?	Закон допускает иное регулирование удержания
Применима ли специальная норма?	Для подряда нужно учитывать статью 712
Что означает статус сторон?	Не переносить особенности предпринимателей автоматически
Какие действия допустимы?	Отделить анализ от самовольного ограничения доступа

Вопрос	Документы	Ответ специалиста

6. Опишите доступ и ближайшие действия

Проверка	Что записать
Другие ключи	У кого находятся, подтверждён ли доступ
Пользователи	Кто фактически находится в объекте
Изменение замков	Что известно и из какого источника
Осмотр	Возможен ли согласованный доступ
Покупатель	Какой срок и условия ранее сообщены

Подтверждённый факт	Неизвестно	Следующий запрос

Граница работы агента
Не организуйте силовое получение доступа и не считайте временный допуск окончательным разрешением всех требований.

7. Не смешивайте удержание и распоряжение

Нельзя считать автоматически	Что проверить
Есть ключи, значит есть право удержания	Основания и фактическое владение
Есть удержание, значит объект мой	Право собственности и применимую процедуру
Можно продать имущество в счёт долга	Законный порядок удовлетворения требования
Можно подписать передачу без передачи	Реальное исполнение и содержание акта
Агент вправе признать долг клиента	Объём полномочий и волю клиента

Предложенное действие	Кто предложил	Что выяснить у юриста

8. Подтвердите готовность к передаче

Если стороны урегулировали вопрос, необходимо подтвердить исполнение согласованной последовательности. Одного появления ключей недостаточно для вывода, что все претензии прекратились.

Контроль	Подтверждение
Расчёт	Документы по согласованному исполнению
Ключи и объект	Фактическая передача в требуемом объёме
Оставшиеся требования	Позиция сторон и документы
Осмотр	Обновлённое состояние объекта
Срок покупателю	Соответствует проверенной готовности

Действие	Ответственный	Подтверждение	Дата

9. Передайте клиенту точный статус

Заполненное сообщение
«Подтверждена передача доступа для работ. Есть спор о дополнительной оплате. Юрист проверяет основания и порядок действий. Дату передачи покупателю уточним после подтверждения готовности».

В пакете юристу	Что приложить
События	Хронологию с источниками
Основания	Договоры и изменения
Деньги	Расчёт, оплаты, возражения
Передача	Обращения и ответы

Следующий шаг	Ответственный	Срок

Используйте отдельный чек-лист. Диагностическая карта поможет перенести проверку обстоятельств объекта на более ранний этап работы.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 359: основания удержания

ГК РФ, статья 360: удовлетворение требований

ГК РФ, статья 712: право подрядчика на удержание