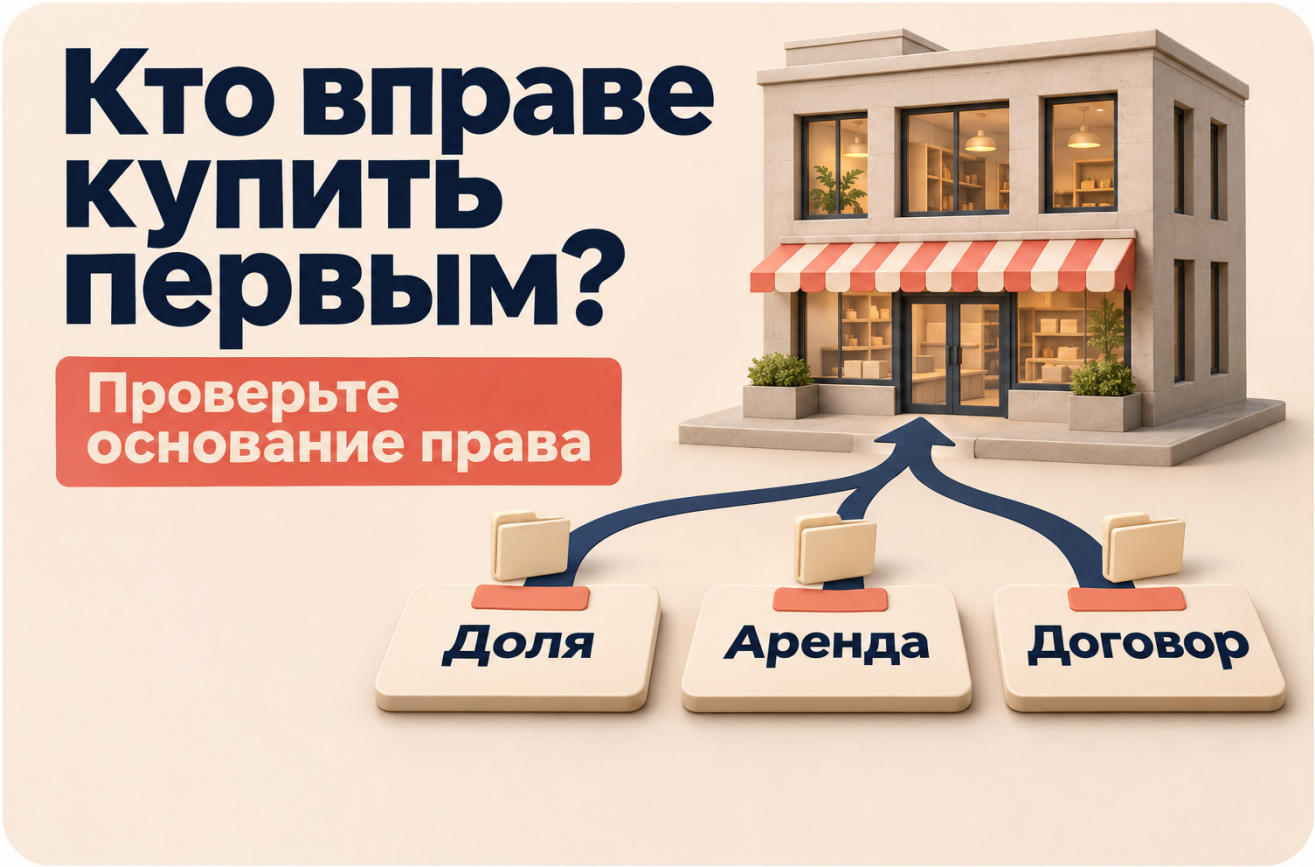
Покупка помещения: проверьте преимущественное право

Дерево оснований для сособственника и арендатора, реестр извещений и сравнение условий.



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. Определите предмет и состав участников

Рабочее дерево помогает выбрать направление проверки. Оно не устанавливает право конкретного лица без документов и оценки специалиста. Пример и цены вымышлены.

Поле	Учебный пример
Продавец	Марк
Предмет	Доля в праве на помещение
Другой участник долевой собственности	Софья
Арендатор	Тимур
Предполагаемый покупатель	Олег
Первый вопрос	Чьё право и на каком основании проверяется?

Участник	Роль	Документ

2. Пройдите дерево оснований

Ветка	Направление проверки
Продаётся доля постороннему лицу	Статья 250 и применимые особенности
Арендуется публичное имущество субъектом МСП	159-ФЗ и совокупность условий
Частное помещение в аренде	Договор и возможные специальные основания
Речь о новой аренде	Статья 621, не подменять покупкой
Торги или банкротство	Отдельная правовая проверка процедуры

Ваш случай	Предполагаемое основание	Кто проверит

Роль не переносится
Арендатор не становится сособственником из-за длительного пользования. Сосед по зданию не получает автоматически право купить любое помещение.

3. Проверьте документальную природу объекта

Проверка	Что выяснить
Идентификация	Какой объект указан в документах
Право	Отдельное помещение или доля
Площадь в пользовании	Не выдана ли за самостоятельный объект
Собственники	Кто действительно входит в их состав
Покупатель	Постороннее лицо или участник права
Представитель	На каком основании действует

Сведение	Источник	Расхождение	Следующий запрос

4. Разберите ветку публичного имущества

Условие для проверки	Что собрать
Публичный собственник	Документы и сведения уполномоченного органа
Статус арендатора	Сведения МСП и применимые исключения
Непрерывность аренды	Договоры и подтверждения пользования
Перечень имущества	Статус объекта и специальную ветку закона
Задолженность	Расчёты на дату, применимую к процедуре
Цена и порядок	Оценку и документы уполномоченного органа

Условие	Подтверждение	Что не установлено

Не считайте одно условие достаточным
Для обычного случая статья 3 предусматривает не менее года непрерывного пользования недвижимостью на день заявления, но вместе с другими требованиями и исключениями. Срок сам по себе не доказывает право.

5. Сравните исходное и новое предложение

Параметр	Исходно	Позже обсуждается
Цена доли	6 000 000 ₽	5 700 000 ₽
Оплата	Полная оплата	Рассрочка
Предмет	Доля в помещении	Тот же предмет
Статус проверки	Собран исходный пакет	Нужно оценить соответствие новым условиям

Условия изменились. Специалист должен проверить, какие действия необходимо выполнить до сделки. Прежнее извещение нельзя считать подходящим только из-за совпадения адреса.

Условие	В извещении	В проекте сделки	Разница

6. Составьте реестр извещений

Адресат	Основание права	Способ направления	Подтверждение

Событие для срока	Дата	Ответ	Кто проверил

Разделяйте отправку и событие, от которого определяется применимый срок. Не считайте публикацию объявления извещением сособственника автоматически.

Учебный адресат
В примере право Софьи по статье 250 проверяется отдельно от возможных прав Тимура по его договору. Разговор с арендатором не заменяет работу с нужным собственником.

7. Сверьте сроки и сложные ответы

Ситуация	Что передать специалисту
Нет ответа	Доказательства процедуры и даты
Есть письменный отказ	Кто подписал и охватывает ли текущие условия
Предложены другие условия	Точный текст и сроки
Адрес неизвестен	Документы и сведения для выбора порядка
Изменился собственник	Актуальный состав правообладателей
Есть специальная процедура	Правила именно этого случая

Неопределённость	Документ	Следующее действие

Для обычной продажи доли в недвижимости статья 250 предусматривает месячный период со дня извещения и возможность более ранней продажи при письменном отказе всех остальных участников. Применение проверяется по конкретным обстоятельствам.

8. Не обещайте одинаковую судебную защиту

Основание	Что нельзя предполагать
Статья 250	Автоматическую отмену сделки по любой жалобе
Договорное положение	Тот же механизм, что у сособственника
159-ФЗ	Право любого арендатора без остальных требований
Статья 621	Право купить вместо права на новую аренду

Заявленное нарушение	Факты	Вопрос юристу

Сохраните документы и даты. Способ защиты, применимые сроки и последствия оцениваются специалистом, а не выбираются по знакомому названию права.

9. Подготовьте вывод и следующий шаг

Пример сообщения
«Продаётся доля, поэтому проверяем преимущественное право Софьи по статье 250. Возможные права арендатора Тимура анализируем отдельно по договору. Цена и порядок оплаты изменились, перед подписанием сверим требуемые действия с юристом».

В выводе	Что показать
Чьё право	Конкретное лицо
Основание	Норма или договорное положение
Подтверждение	Документы и проверенные сведения
Дальше	Ответственный и нужное действие

Вопрос	Кто отвечает	Дата

Примените отдельный чек-лист. Диагностическая карта поможет проверить, где в работе теряются роли участников и изменения условий сделки.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 250: преимущественное право покупки

ГК РФ, статья 621: аренда на новый срок

159-ФЗ, статья 3: приобретение арендуемого имущества