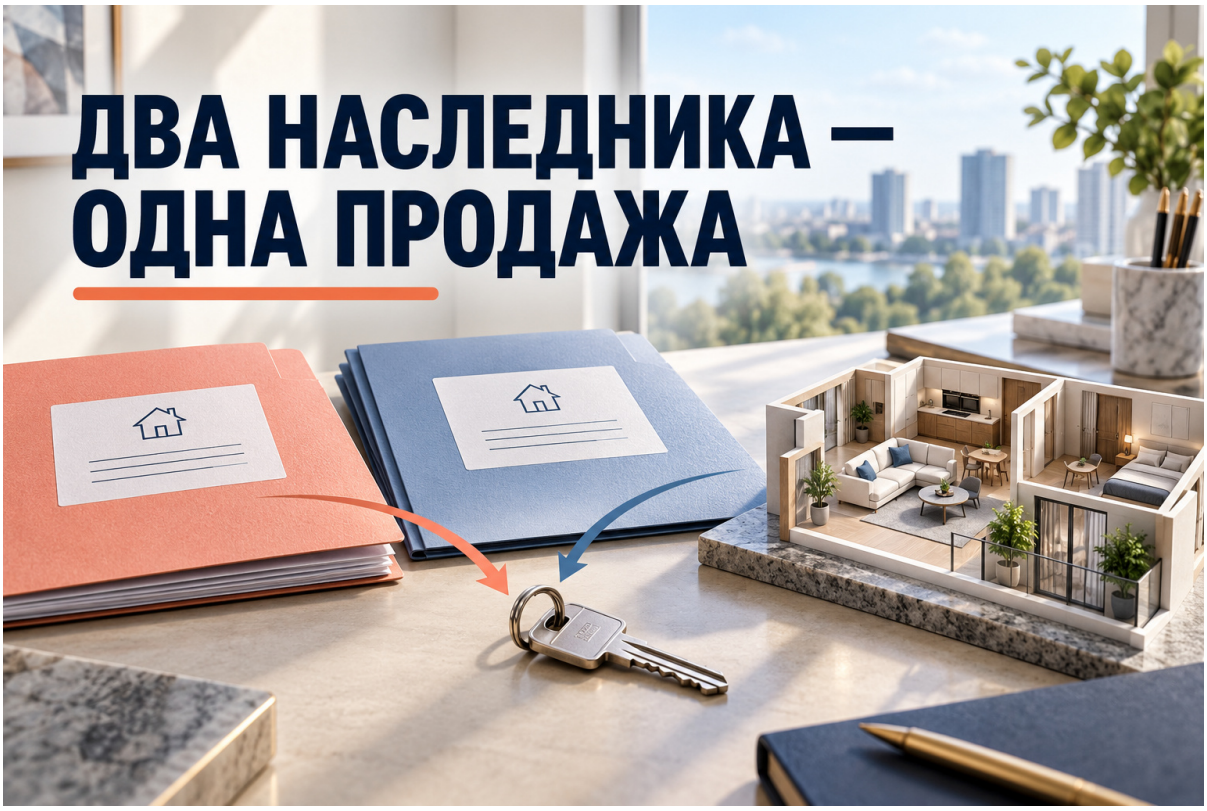
Два наследника: карта долей, решений и получения денег

Соберите готовность обоих продавцов в одной карте до обещания покупателю даты сделки.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта прав и решений, пример распределения цены, маршрут денег, рабочие листы и отдельный чек-лист.

Организация подготовки сделки. Не подтверждение наследственных прав и не готовый договор. Форму, документы и спорные вопросы проверяют по составу участников.

С чего начать

Два наследника собираются продавать общую квартиру. Нужно согласовать весь объект, документы, участие, цену, расчёты и передачу.

Участник / вопрос	Что фиксируем	Что не предполагаем
Наследник А	Право, доля, документы, участие	Что он представляет другого
Наследник Б	Собственное решение и условия	Что согласие А достаточно
Общий объект	Предмет продажи, цена, передача	Что продаётся только одна доля
Деньги	Сумма и получение каждым	Что продавцы разберутся потом

Подготовьте исходные данные

• Документы наследования и сведения о правах каждого участника.

• Размеры долей, объект и актуальные ограничения.

• Решение обоих о предмете продажи и общей цене.

• Способ личного участия или документы представителя.

• Согласованная схема расчётов и требования выбранного банка.

• Условия освобождения, передачи, расходов и открытые вопросы.

Соберите и сопоставьте факты

1. Соберите права каждого

Заполните две строки: основание, доля, документ, регистрационные действия, ограничения. Не переносите готовность одного на другого.

Готово: Понятно, что подтверждено и чего не хватает у каждого.

Не делайте так: Считать две равные доли только потому, что наследников двое.

2. Зафиксируйте предмет продажи

Уточните продажу всех долей одной сделкой или отдельной доли. По участникам и документам проверьте форму и специальные условия.

Готово: Объявление, переговоры и проект условий описывают один предмет.

Не делайте так: Продолжать предлагать всю квартиру после отказа одного продавца.

3. Согласуйте пять условий

Обоими подтверждаются цена, участие, деньги, передача и расходы. Открытые вопросы отмечайте отдельно.

Готово: Есть общая версия договорённостей и границы роли риелтора.

Не делайте так: Считать разрешение на показы полномочием принимать аванс.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разделите маршруты денег

Для каждого запишите сумму, получателя, механизм и условие получения. Возможности банковского продукта проверьте заранее.

Готово: Суммы складываются в цену, а схема понятна всем сторонам.

Не делайте так: Перечислять всё одному без согласованного основания и проверки.

5. Проверьте участие и передачу

Уточните подписание лично или представителем, содержание полномочий, освобождение, ключи и вещи.

Готово: У каждой операции есть исполнитель и подтверждённое условие.

Не делайте так: Приравнять право подписать договор к праву получить деньги.

6. Обновите общую готовность

Сверьте последнюю цену, документы и схему расчётов. Если меняется один параметр, сообщите всем и подтвердите зависимые решения.

Готово: Покупателю предъявляется согласованный маршрут.

Не делайте так: Назвать дату сделки по самой оптимистичной версии одного продавца.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебные участники А и Б, суммы и переговоры вымышлены. Пропорциональное распределение цены выбрано ими для примера.

Параметр	Наследник А	Наследник Б
Доля	1/3	2/3
Цена квартиры 9 млн	3 000 000 ₽	6 000 000 ₽
После скидки 300 тыс	2 900 000 ₽	5 800 000 ₽
Подтверждение скидки	Получено	Ещё требуется
Статус новой цены	Общего согласования пока нет	Нужно решение Б

Суммы при цене 8,7 млн рассчитаны, но новая договорённость не возникла от одного расчёта. До подтверждения Б риелтор не обещает покупателю согласованную скидку.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Нас двое, значит пополам	Сверим доли и согласованное распределение
Брат решает за сестру	Проверим её решение или полномочия представителя
Всю сумму одному, потом поделят	Согласуем получателей и основания расчётов заранее

Промпт: найдите пропуски в карте сделки

Правила. Проверь обезличенную организационную карту двух продавцов. Выдели подтверждённые решения, отсутствующие документы, противоречия цены, суммы каждому и условия передачи. Не подтверждай право наследования, действительность доверенности и безопасность сделки. Не считай согласие одного согласием другого. Арифметику покажи отдельно от юридических выводов.

Образец 1. Вход: А — 1/3, Б — 2/3. Цена 9 млн. Пропорциональное распределение согласовано. Скидку 300 тыс подтвердил только А.

Выход:
После скидки суммы 2,9 и 5,8 млн. Решение Б отсутствует; цену 8,7 млн нельзя назвать согласованной обоими.

Образец 2. Вход: Представитель Б сможет подписать договор. Получение денег в описании полномочий не указано.

Выход:
Отдельный вопрос к документу и схеме расчётов. Не предполагать полномочие на получение денег.

Новый объект: Карта: [права, документы, предмет, цена, участие, деньги, передача, открытое]. Верни вопросы и ответственных, не правовое заключение.

18 проверок результата

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

Права и предмет

- [ ] **Участники установлены.** Есть данные обоих и документы. Одного собеседника недостаточно.
- [ ] **Доли подтверждены.** Размер взят из документов. Двое не означает по половине.
- [ ] **Объект совпадает.** Адрес и кадастровый номер сверены. Не путайте объекты наследства.
- [ ] **Готовность разделена.** У каждого свой статус оформления. Статус одного не переносится.
- [ ] **Предмет согласован.** Вся квартира или отдельная доля. Это разные маршруты.
- [ ] **Форма проверена.** Учтены состав участников и основания. Общее исключение не отменяет специальные.

Решения и расчёты

- [ ] **Цена подтверждена.** Оба приняли одну редакцию. Молчание не готовое согласование.
- [ ] **Скидки обновляются.** Изменения приняты обоими. Один не решает за другого.
- [ ] **Суммы проверены.** Распределение согласовано и рассчитано. Арифметика не заменяет решение.
- [ ] **Получатели понятны.** Есть маршрут денег каждому. Не оставляйте делёж на потом.
- [ ] **Банк подтвердил механизм.** Продукт подходит условиям. Не обещайте неизвестную функцию.
- [ ] **Расходы выделены.** Кто и что оплачивает согласовано. Не вычитайте молча из чужой части.

Участие и передача

- [ ] **Способ участия известен.** Лично или представитель. Расстояние влияет на подготовку.
- [ ] **Полномочия проверены.** Подпись и деньги различаются. Родство не доверенность.
- [ ] **Освобождение согласовано.** Кто выезжает и когда. Согласие продать не переезд.
- [ ] **Ключи и вещи учтены.** Есть условия передачи. Доступ может быть у другого.
- [ ] **Открытое закреплено.** Вопрос, ответственный, результат. Не скрывайте нерешённое.
- [ ] **Версия общая.** Все видят актуальные условия. Разные чаты дают разные обещания.

Заполните свой рабочий лист

Заполняйте права и решения отдельно для каждого. В публичных и нейросетевых копиях используйте условные обозначения.

Код задачи: _____ Дата: _____

Участник / доля / документ	Участие / полномочия / открытое	Кто уточнит / результат

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Пять строк: цена, участие, расчёты, передача, расходы. Отметка о согласовании не заменяет договор и полномочия.

Условие / версия	Решение А / решение Б	Следующий шаг / ответственный

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Один обещает за двоих. Получите решение второго либо проверьте представительство.

Размеры долей неизвестны. Сначала документы, затем расчёт.

Форма выбрана по слову наследство. Проверьте объект и состав участников.

Деньги направляют одному без объяснений. Уточните основание и механизм.

Спор или противоречие документов. Передайте конкретный вопрос нотариусу или юристу.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

До предложения покупателю единой даты согласуем пять условий: цену, участие, получение денег, передачу и расходы. По каждому наследнику отдельно проверим документы. Сейчас открыто [вопрос]; ответственный [кто], нужен результат [что]. После ответа обновим общую карту.

Первое действие после чтения

Созвонитесь с обоими продавцами и заполните пять решений. Не превращайте незаполненную клетку в обещание покупателю.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Согласования теряются между двумя продавцами?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать сопровождение: кто принимает решения, где застревают документы и как закрепить следующий контакт.

Разобрать сопровождение клиентов →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 1152: принятие наследства каждым наследником

ГК РФ, статья 246: распоряжение общей собственностью

218-ФЗ, статья 42: сделки с долями и исключения

218-ФЗ, статья 54: специальные основания нотариального удостоверения

Расчёт цены не равен согласию на скидку

Учебный пример: стороны выбрали пропорциональное распределение. Расходы и налоги в эту таблицу не включены.

Этап	А: 1/3	Б: 2/3
Цена 9 000 000 ₽	3 000 000 ₽	6 000 000 ₽
Скидка 300 000 ₽	100 000 ₽	200 000 ₽
Цена 8 700 000 ₽	2 900 000 ₽	5 800 000 ₽
Проверка суммы	2 900 000 + 5 800 000	8 700 000 ₽
Подтверждение условий	Ответ А получен	Ответ Б нужен

Пересчёт прозрачен: каждый видит, как изменение общей цены влияет на его сумму. Но таблица сама по себе не уполномочивает риелтора принять предложение покупателя.

Если стороны выбирают иное распределение или оплату расходов, это отдельные условия. Их содержание и последствия согласуют до включения в договор и банковскую схему.

Документы для решения, а не папка на всякий случай

Проверяйте связь документа с вопросом и статусом конкретного участника.

Источник	Что выясняет	Чего не гарантирует
Наследственные документы	Основание и состав прав	Отсутствие любых притязаний
Сведения о правах	Объект, доли, ограничения	Готовность всех условий сделки
Документ представителя	Объём полномочий	Неуказанные действия
Проект расчётов и ответ банка	Возможность выбранного механизма	Все условия других участников
Условия передачи	Ключи, вещи, освобождение	Фактическое исполнение заранее

Статья 42 закона № 218-ФЗ предусматривает исключение из нотариальной формы по долевой собственности при отчуждении всеми участниками всех долей одной сделкой. Специальные основания, в том числе по статье 54, проверяются отдельно.

При продаже только одной доли маршрут меняется. Не переносите выводы о совместной продаже всей квартиры на отдельную долю: потребуется проверка преимущественного права и применимой формы.