Продажа с обременением: два маршрута и контроль до сделки

Разделите ипотеку и запрет, назначьте ответственных и подтвердите результат по каждой записи до следующего шага.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненная карта двух записей, шесть шагов, вопросы банку и по запрету, 18 проверок, журнал подтверждений и лист задержек.

Организационная карта продавца для двух ситуаций: ипотека и отдельный запрет. Не охватывает все ограничения. Правовой порядок конкретной сделки определяется по документам. Пример вымышленный.

Не обещайте дату без маршрута

Покупатель найден, но по ипотеке или отдельному запрету ещё нет ясного маршрута и подтверждения готовности.

Поле	Учебный сценарий	Ваш вариант
Цена квартиры	9 000 000 ₽	
Погашение на выбранную дату	2 000 000 ₽ по данным банка	
Ипотечная запись	И1 — условное обозначение	
Отдельный запрет	З1 — постановление пристава	
Выбранный порядок	Переход после решения обеих задач	
Что не известно заранее	Срок фактического завершения	

Подготовьте для согласования

- Актуальные сведения ЕГРН и документы по каждой записи.
- Условия ипотеки и закладной, если она выдавалась.
- Ответ банка о порядке продажи и сумме на нужную дату.
- Акт о запрете, сведения о производстве и адресат обращения.
- Договорённости с покупателем, схема расчёта и контрольные даты.

Основания, ипотека и запрет

1. Разделите ограничения

Выпишите каждую запись, основание, дату, объект и орган или залогодержателя.

Готово: У каждой задачи своя строка и источник.

Не делайте так: Объединять всё в слово «обременение».

2. Согласуйте ипотечный маршрут

Уточните применимую процедуру, условия банка, платёж и обращение по записи.

Готово: Последовательность и участники определены.

Не делайте так: Передавать деньги «на закрытие» без согласованных условий.

3. Разберите запрет

Получите акт, уточните основание и порядок снятия в конкретном производстве.

Готово: Понятно, к кому обращаться и что требуется.

Не делайте так: Считать банковское письмо отменой чужого запрета.

По какой записи пока нет документа?

Расчёт, подтверждения и готовность

4. Свяжите действия с расчётом

Определите подтверждения для следующего шага и последствия задержки.

Готово: Покупатель и продавец согласовали условия.

Не делайте так: Принимать молчание за согласие ждать.

5. Соберите подтверждения

Отдельно отметьте оплату, исполнение, подачу и регистрационный результат.

Готово: Статус опирается на документ или проверенный результат.

Не делайте так: Отмечать «снято» после «заявление направлено».

6. Перепроверьте готовность

Проверьте все строки, актуальные сведения и остальные условия продажи.

Готово: Нет задачи, которую закрыли по предположению.

Не делайте так: Считать снятие одного ограничения проверкой всей сделки.

Что ещё требуется до следующего шага?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Ипотека снята, запрет остаётся

Вымышленная квартира за 9 млн ₽: ипотека И1 и отдельный запрет З1. В выбранном сценарии переход права планируют после решения обеих задач. Это не единственная схема продажи.

Событие	Ипотека И1	Запрет З1
Подготовка	Действует	Действует
Кредит погашен	Результат ЕГРН не проверен	Действует
И1 погашена в реестре	Подтверждено	Действует
Снятие З1 проверено	Погашена	Снятие подтверждено

9 млн − 2 млн кредита = 7 млн ₽ до иных обязательств, расходов и возможного налога. Это не чистый доход. Снятие обеих записей не подтверждает автоматически остальные условия и исполнение расчёта.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Квартира уже свободна»	По И1 результат подтверждён; по З1 продолжается отдельная проверка.
«Три дня после оплаты»	Фиксируем момент поступления надлежащего обращения и применимый порядок.

Что доказывает каждый документ

Что имеется	Что подтверждает	Следующий контроль
Платёж банку	Деньги перечислены	Исполнение и обращение
Заявление направлено	Начат этап подачи	Принятие и результат
И1 погашена	Решена задача ипотеки	Отдельная проверка З1
Акт о снятии З1	Решение по мере	Поступление и отражение

Шесть вопросов до обещаний

1. Какие записи выявлены и на каком основании?
2. Какой порядок продажи согласован с банком?
3. Какая сумма нужна именно на выбранную дату?
4. Кто и каким актом установил отдельный запрет?
5. Что подтвердит завершение каждой задачи?
6. Что делают стороны при задержке?

Запрос банку

«Просим уточнить порядок продажи, сумму исполнения на [дата], необходимые действия сторон и способ проверки погашения записи по нашему объекту».

Запрос статуса по запрету

«По акту [реквизиты] просим сообщить текущий статус, необходимые действия и способ получения подтверждения направления документа о снятии меры».

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок до следующего шага

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

Основания и участники

- [ ] **Проверить объект.** Документы относятся к этой квартире. Если нет: сверьте идентификаторы.
- [ ] **Перечислить все записи.** Каждая имеет отдельную строку. Если нет: дополните карту.
- [ ] **Указать основание.** Есть документ, а не пересказ. Если нет: запросите акт.
- [ ] **Установить залогодержателя.** Текущий участник определён. Если нет: уточните данные.
- [ ] **Проверить закладную.** Наличие и условия известны. Если нет: выясните применимый порядок.
- [ ] **Назначить ответственных.** По каждой записи есть исполнитель. Если нет: распределите задачи.

Маршрут и деньги

- [ ] **Согласовать процедуру.** Условия банка получены. Если нет: направьте запрос.
- [ ] **Обновить сумму.** Расчёт соответствует нужной дате. Если нет: получите актуальное.
- [ ] **Определить основание платежа.** Ясно, как учитывается сумма. Если нет: согласуйте документы.
- [ ] **Разобрать отдельный запрет.** Порядок связан с его основанием. Если нет: получите правовой разбор.
- [ ] **Связать расчёт с условиями.** Понятны подтверждения этапов. Если нет: уточните схему.
- [ ] **Согласовать задержку.** Есть порядок действий сторон. Если нет: зафиксируйте договорённость.

Статусы и завершение

- [ ] **Подтвердить исполнение.** Факт отличается от намерения. Если нет: проверьте результат.
- [ ] **Зафиксировать подачу.** Известны дата и статус обращения. Если нет: запросите сведения.
- [ ] **Проверить И1.** Погашение записи подтверждено. Если нет: оставьте задачу открытой.
- [ ] **Проверить З1.** Снятие нужного запрета подтверждено. Если нет: уточните статус.
- [ ] **Обновить покупателя.** Переданы факты и следующий шаг. Если нет: отправьте сводку.
- [ ] **Сверить остальные условия.** Расчёт и продажа проверены отдельно. Если нет: завершите оставшиеся проверки.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш журнал двух маршрутов

Одна запись — одна строка. Внутри неё различайте исполнение обязательства, подачу обращения и проверку реестра. Не отмечайте завершение без результата.

Объект: _____ Дата проверки: _____

Запись / основание	Что требуется / кто	Подтверждение / дата	Текущий статус

Подтверждено: _____ Открыто: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая сверка: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш план при задержке

Задержку связывайте с конкретным этапом. Запишите действие, ответственного, контрольную дату и влияние на согласованные условия продажи.

Не выполнено	Следующее действие	Кто / контроль	Что подтвердит итог

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Одна строка на все ограничения. Разделите по основаниям.

Деньги просят до согласования. Уточните схему и последствия.

Банк якобы снимает любой запрет. Проверьте конкретный акт.

«Направлено» заменили на «снято». Исправьте статус.

Дату гарантируют без документов. Определите контрольную точку.

Согласуйте следующий шаг

Сводка для продавца и покупателя

По квартире [код] выявлены [записи]. По [И1] подтверждено [факт / источник / дата], осталось [действие]. По [З1] подтверждено [факт], ожидаем [документ / результат]. Следующая сверка [дата]. Условия расчёта и действия при задержке: [согласованное]. Просим подтвердить актуальную последовательность.

Первое действие после чтения

Откройте актуальные документы и заполните две отдельные строки по ипотеке и запрету, если они есть. У каждой укажите источник, следующего исполнителя и подтверждение завершения.

Ответственный: _____ Контроль: _____

Подтвердить следующим: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы собираются в последний момент?

Проверьте подготовку продажи и передачу договорённостей в диагностической карте своей работы. Правовую оценку конкретного ограничения проводят отдельно.

Проверить подготовку продажи →

Проверено 16.09.2026: закон об ипотеке, статьи 25, 37, 37.1; закон о регистрации недвижимости, статья 26. Специальные процедуры и другие ограничения требуют отдельной проверки.

102-ФЗ, статья 37: отчуждение заложенного имущества

102-ФЗ, статья 37.1: самостоятельная реализация

102-ФЗ, статья 25: погашение записи об ипотеке

218-ФЗ, статья 26: приостановление регистрации