Карта проверки дарения перед покупкой квартиры

Соберите хронологию, отделите подтверждения от объяснений и подготовьте точные вопросы юристу. Заполненный пример показывает, как работать с расхождением документов.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Договор, хронология, 18 проверок и лист открытых вопросов до оплаты.

П-05 — учебная ситуация: дарение в 2026 году, быстрая продажа и старая выписка с ипотекой. Это карта сбора сведений, а не заключение о безопасности конкретной квартиры.

Четыре источника, разные вопросы

Нынешний продавец получил квартиру или долю по договору дарения.

Источник	Что выясняем	Чего не подменяет
Полный договор	Предмет и условия дарения	Актуальный статус права
Сведения ЕГРН	Право и записи на дату	Текст особых условий
Объяснение продавца	Причину и версию событий	Документальное подтверждение
Правовой разбор	Значение фактов для покупки	Отсутствующие исходные данные

Документы перед проверкой

• Полный договор дарения, приложения и связанные документы.

• Сведения об объекте и текущем праве с датой получения.

• Основание права дарителя и документы о полномочиях.

• Точные формулировки особых условий, сведения о пользователях.

• Планируемые сроки сделки и вопросы до передачи денег.

Основание, даты и участники

1. Соберите основание

Получите все страницы договора, приложения и сведения о переданном объёме права.

Готово: Объект, доля и нынешний продавец связаны документами.

Не делайте так: Проверить только титульный лист.

2. Постройте хронологию

Запишите даты договора, удостоверения, перехода права, выписок и последующих событий.

Готово: Для каждой даты указан источник; форма оценивается на свою дату.

Не делайте так: Сравнить старый договор только с современным шаблоном.

3. Разберите участников

Уточните право дарителя и полномочия представителя, согласия и семейные обстоятельства.

Готово: Вопросы дарителя отделены от вопросов нынешнего продавца.

Не делайте так: Заменить документы родством или впечатлением от возраста.

Какой фрагмент истории пока не подтверждён?

Условия, расхождения и следующий шаг

4. Выделите условия

Выпишите точный смысл условий отмены, пользования и ссылок на другие соглашения.

Готово: Специалист видит полный текст и относящиеся обстоятельства.

Не делайте так: Объявить любой пункт автоматически безвредным или незаконным.

5. Закройте расхождения

Сопоставьте объяснения с актуальными источниками. Назначьте ответственного по каждому открытому вопросу.

Готово: Старая запись не принята за текущую; слова не названы подтверждением.

Не делайте так: Снять вопрос об ипотеке по устному обещанию.

6. Согласуйте следующий шаг

Перед оплатой разберите открытые вопросы и условия проверки с юристом. Сохраните итоговую карту.

Готово: Понятно, что подтверждено и от чего зависит следующий шаг.

Не делайте так: Обещать автоматический возврат платежа при любой проблеме.

Что нужно выяснить до оплаты?

П-05: подарок и быстрая продажа

П-05: нотариальное дарение между родственниками в 2026 году; объявление через три недели после регистрации. Выписка выдана до предполагаемого снятия ипотеки. Снятие пока подтверждено только словами.

Факт / сообщение	Источник	Что нужно дальше
Дарение и его условия	Полный договор	Сопоставить с правом и датами
Короткое владение	Даты регистрации и объявления	Выяснить причину без ярлыка
Ипотека в старой выписке	Выписка с указанной датой	Получить актуальный статус
«Долг погашен»	Объяснение продавца	Подтвердить изменение записи

Недостаточно сведений для вывода о текущем ограничении. Нужны актуальный источник и документы об изменении. Быстрая продажа не доказывает нарушение, а устное объяснение не снимает вопрос.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Родственники — всё чисто	Родство указано; документы проверяем отдельно.
Ипотеки уже нет	Подтверждение актуальной записи пока не получено.
Быстро продаёт — мошенник	Причина короткого владения требует уточнения.

Из сомнения — в конкретный вопрос

Расхождение	Что запросить	Кому передать вопрос
Нет части договора	Полную версию с приложениями	Продавцу; затем юристу
Слова расходятся с выпиской	Актуальные сведения и основание изменения	Продавцу и специалисту
Есть особое условие	Точный текст и фактическую ситуацию	Юристу / нотариусу
Сообщают о споре	Реквизиты и документы по существу	Специалисту по сделке

Три вопроса к собранной истории

1. Совпадают ли объект и объём права во всех основаниях?

2. Какой вывод сейчас опирается только на слова или старый документ?

3. Что должно быть выяснено до внесения денег?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок основания дарения

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

1. Документы и даты

- [ ] **Полнота.** Все страницы получены. Если нет: запросите недостающее.
- [ ] **Объект.** Номер и описание совпадают. Если нет: разберите различие.
- [ ] **Доля.** Объём переданного права ясен. Если нет: найдите остальные основания.
- [ ] **Дата.** Хронология подтверждена. Если нет: укажите источник.
- [ ] **Форма.** Требования на дату проверены. Если нет: передайте вопрос специалисту.
- [ ] **Подлинность.** Происхождение документа проверено. Если нет: уточните законный способ.

2. Содержание основания

- [ ] **Даритель.** Его право изучено. Если нет: получите основание.
- [ ] **Представитель.** Полномочия разобраны. Если нет: изучите доверенность.
- [ ] **Совместное имущество.** Нужные согласия проверены. Если нет: уточните режим.
- [ ] **Условия.** Особые пункты выписаны. Если нет: читайте полную версию.
- [ ] **Отмена.** Значение основания оценено. Если нет: не обещайте исход.
- [ ] **Пользование.** Лица и основания уточнены. Если нет: сведите источники.

3. До следующего платежа

- [ ] **Актуальность.** Дата сведений подходит проверке. Если нет: обновите источник.
- [ ] **Ограничения.** Расхождения объяснены. Если нет: запросите подтверждения.
- [ ] **Споры.** Известные дела рассмотрены. Если нет: изучите документы.
- [ ] **Семья.** Вопросы участников разделены. Если нет: уточните обстоятельства.
- [ ] **Оплата.** Условия проверки согласованы. Если нет: разберите последствия с юристом.
- [ ] **Итог.** Открытые вопросы видны. Если нет: назначьте действия и сроки.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Хронология вашей квартиры

У каждой записи должны быть дата и источник. Объяснение продавца помечайте отдельно от документа. Не вносите лишние персональные данные.

Код объекта: _____ Дата проверки: _____

Событие	Дата / источник	Что проверить
Право дарителя		
Договор и удостоверение		
Переход к продавцу		
Последующая запись / изменение		
Планируемая покупка		

Подтверждённая часть истории: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Вопросы до передачи денег

Укажите, какое действие зависит от ответа. Отсутствие сведений не означает автоматически ни безопасность, ни нарушение.

Открытый вопрос	Нужный документ / кто	Результат / следующий шаг
Полнота основания		
Актуальное ограничение		
Особые условия / пользователи		
Сроки и платёж		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Неполная копия договора. Получите остальные страницы.

Слова вместо свежих сведений. Обновите источник.

Пункт назван безвредным без разбора. Проверьте текст.

Родство заменяет проверку. Вернитесь к документам.

Просят оплатить до ответов. Согласуйте условия проверки.

Согласуйте следующий шаг

Краткое задание на правовой разбор

«Передаём полный договор и хронологию. Просим оценить форму на дату сделки, полномочия, особые условия и расхождения с актуальными сведениями. Какие документы нужны и что следует выяснить до внесения денег?»

Первое действие после чтения

Сопоставьте один пункт договора с актуальными сведениями. Если даты или содержание расходятся, запишите точный вопрос, нужный источник и срок получения ответа до следующего действия.

Ответственный за документы: _____

Когда получим недостающее: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: вы объясняете проверку понятными шагами?

Диагностическая карта помогает проверить работу с запросом покупателя, документами и следующим действием. Правовую оценку объекта выполняют по его материалам.

Пройти диагностику работы риелтора →

Статьи 572, 574, 576 и 578 ГК РФ, 36–37 СК РФ проверены 17.09.2026. Карта не устанавливает действительность сделки или исход возможного спора.

ГК РФ, статья 574: форма договора дарения

ГК РФ, статья 572: содержание и безвозмездность

ГК РФ, статья 576: совместное имущество и полномочия

ГК РФ, статья 578: основания отмены дарения

СК РФ, статья 36: имущество каждого из супругов

СК РФ, статья 37: значение существенных вложений