Сделка остановилась: соберите факты до претензий

Восстановите стадию договора, хронологию и платежи. Отделите подтверждённые расходы от возможного требования и подготовьте понятный пакет для юридической оценки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

С-43: продавцу перечислены 150 000 ₽, за услуги — 8000 и 4000 ₽. Всего исходящих 162 000 ₽. В документе «аванс», в переводе «задаток». Право на двойную сумму не установлено; дата основного договора 25 сентября ещё не наступила.

Для риелтора. С-43 полностью вымышленный; контрольная дата 20.09.2026. Основной договор не подписан. Квалификация документа, ответственность и итог требований требуют правовой оценки. Это рабочий пакет фактов, не готовая претензия.

С-43: факты перед обещанием денег

Продавец сообщил об отказе, а покупатель ждёт конкретного ответа о деньгах и следующем действии.

Что разделить	В С-43	Почему важно
Стадия	Есть подписанный документ; основной не подписан	Нужна квалификация содержания
Деньги	150 000 ₽ продавцу; 12 000 ₽ услугам	Разные получатели и основания
Срок	25.09 ещё впереди на 20.09	Нельзя записать будущую неявку

Что собрать сразу после сообщения

• Полные подписанные документы, приложения и изменения.

• Сообщение продавца в контексте переписки, даты и позиции сторон.

• Платежи по получателям, назначениям и подтверждениям.

• Документы по дополнительным расходам и выполнению условий покупателем.

• Ближайшие сроки и цель покупателя: продолжить, урегулировать выход или оценить требования.

Позиция, документ и ближайший срок

1. Уточните содержание отказа

Сохраните сообщение с датой и контекстом. Выясните: продавец не продаёт вообще, предлагает перенос или меняет условие. Уточнение в чате не заменяет юридически значимое уведомление.

Готово: Позиция записана без додумывания причины и правовых последствий.

Не делайте так: Превратить «не готов сегодня» в окончательный отказ.

2. Определите стадию по документам

Откройте подписанную версию. Разделите переговоры, возможный предварительный договор, подписанный основной и регистрацию перехода права. В С-43 основной договор не подписан; название первого документа не решает его квалификацию.

Готово: Юристу передано содержание и форма, а не только заголовок.

Не делайте так: Считать отсутствие регистрации отсутствием любого договора.

3. Восстановите события и сроки

В С-43 документ от 15.09, перевод от 19.09, сообщение от 20.09, дата основного договора 25.09. Последняя строка пока будущая. Проверьте условия, уведомления и действия покупателя.

Готово: Состоявшееся отделено от плана; ближайший срок имеет ответственного.

Не делайте так: Записать неявку 25 сентября уже 20-го.

Что уже подтверждено, а что только предполагается:

Платежи, требования и следующий шаг

4. Разложите платежи по основаниям

Сопоставьте 150 000 ₽ продавцу с пунктом об авансе и назначением «задаток». Сохраните противоречие. Оценщик получил 8000 ₽, исполнитель документов — 4000 ₽; это отдельные услуги.

Готово: У каждого перевода есть получатель, основание и подтверждение.

Не делайте так: Объединить все расходы в один задаток.

5. Отделите арифметику от требования

Исходящих 162 000 ₽; остаток цены 9 450 000 ₽ не является убытком. Двойная величина 150 000 — 300 000 ₽ с учётом исходных денег. Право на неё и правила учёта расходов пока не установлены.

Готово: Не обещан автоматический двойной возврат и не допущен тройной счёт.

Не делайте так: Сложить возврат 150 000 и ещё 300 000 сверху.

6. Передайте пакет и назначьте следующий шаг

Передайте юристу хронологию, документы, платежи, расходы, условия и цель покупателя. Попросите определить обязательства, суммы, способ защиты и ближайшие действия. Не ждите пропуска срока ради идеальной папки.

Готово: Известно, кто разбирает вопрос и что делается до следующей даты.

Не делайте так: Разослать шаблон претензии с неподтверждённой суммой.

Какие вопросы передать юристу в первую очередь:

Хронология: факт или будущий срок

С-43, контроль 20.09.2026. Название подписанного документа — «Соглашение о намерениях». В нём указаны квартира, 9,6 млн ₽, 150 000 ₽ и 25.09. Полная правовая квалификация в упражнении не дана.

Дата	Что произошло	Подтверждение	Открытый вопрос
15.09	Подписан документ	Полная версия, приложения	Содержание и форма
19.09	Перевод продавцу 150 000 ₽	Банковский документ	Аванс в пункте; задаток в переводе
20.09	Сообщение «передумал продавать»	Полная переписка	Позиция и дальнейшие действия
25.09	Будущая дата основного договора	Пункт документа	Какие действия нужны до срока

Нельзя дописывать ещё не произошедшие факты. На 20 сентября неявки 25-го нет. Сообщение продавца и противоречивое название платежа требуют оценки, а не автоматического вывода о двойном возврате.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Продавец обязан 300 тысяч	Переданы 150 тысяч; квалификация платежа и ответственность проверяются
Покупатель всё выполнил	Названы условия, действия, даты и подтверждения выполнения

Что означают шесть денежных величин

Число С-43	Смысл	Чем не является
9 600 000 ₽	Цена квартиры в документе	Размер уже понесённых расходов
150 000 ₽	Передано продавцу	Автоматически установленный задаток
12 000 ₽	8000 + 4000 за отдельные услуги	Уже признанные продавцом убытки
162 000 ₽	Все подтверждённые исходящие	Готовая сумма взыскания
9 450 000 ₽	Цена минус переданные 150 тысяч	Размер ущерба из-за отказа
300 000 ₽	Двойная величина переданных 150 тысяч	Установленное право в С-43

Пять вопросов для правовой оценки

1. Какие обязательства возникли из подписанного документа?
2. Как квалифицируется платёж при различии формулировок?
3. Кто выполнил условия и какие подтверждения есть?
4. Какой вариант защиты соответствует цели покупателя?
5. Какие действия и уведомления нужны до ближайшего срока?

18 проверок при отказе продавца

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

Позиция и документы

- [ ] **Сохранить сообщение.** есть дата и полный контекст. Если нет: не вырывать фразу.
- [ ] **Уточнить отказ.** понятно отказ перенос или условие. Если нет: не додумывать.
- [ ] **Открыть подписанное.** есть все страницы и приложения. Если нет: не брать черновик.
- [ ] **Определить стадию.** переговоры предварительный основной регистрация. Если нет: не смешивать.
- [ ] **Проверить форму.** учтены требования к конкретной сделке. Если нет: не судить по заголовку.
- [ ] **Не менять историю.** исходники сохранены. Если нет: не переписывать задним числом.

Сроки и деньги

- [ ] **Собрать хронологию.** события и планы различаются. Если нет: не добавить будущую неявку.
- [ ] **Выделить ближайшую дату.** есть ответственный и действие. Если нет: не ждать конца месяца.
- [ ] **Проверить готовность покупателя.** названы действия и подтверждения. Если нет: не ограничиться намерением.
- [ ] **Разделить получателей.** у каждой суммы своё основание. Если нет: не смешать с услугами.
- [ ] **Сверить название платежа.** пункт и назначение сохранены. Если нет: не выбрать удобное слово.
- [ ] **Подтвердить расходы.** есть документы и факт оплаты. Если нет: чек не равен обязанности возместить.

Решение и сопровождение

- [ ] **Отделить требование.** право не объявлено арифметикой. Если нет: не обещать двойной возврат.
- [ ] **Исключить тройной счёт.** двойная сумма включает исходную. Если нет: не сложить 150 и 300.
- [ ] **Проверить учёт убытков.** учтены договор и правила зачёта. Если нет: не прибавить расходы автоматически.
- [ ] **Уточнить цель.** покупка выход или оценка требований. Если нет: не навязывать конфликт.
- [ ] **Передать пакет юристу.** есть конкретные вопросы. Если нет: не отправлять пересказ.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** известно кто и когда действует. Если нет: не оставлять клиента ждать.

Восстановите свою хронологию

Планируемое событие не отмечается как уже произошедшее.

Код сделки: _____ Дата: _____

Дата / событие	Документ / подтверждение	Пробел / следующий шаг
Договорённость		
Подписание		
Платёж		
Сообщение		
Ближайший срок		

Неустановленные обстоятельства: _____

Что осталось неизвестным: _____

Ближайшая важная дата: _____

Разделите платежи и требования

Понесённый расход и право на возмещение проверяются отдельно.

Сумма / получатель	Основание / статус	Вопрос / кто / срок
Продавцу		
За услуги		
Возвращено		
Возможное требование		
Другие расходы		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

На переводе одно слово, в документе другое. Передайте обе формулировки на правовую оценку..

Деньги ушли разным исполнителям. Разделите договоры, получателей и основания..

Будущую дату записали как нарушение. Исправьте хронологию и уточните действия до срока..

Нет регистрации — значит договора нет. Проверьте подписанные документы и стадию..

Обещают вернуть 150 и ещё 300 тысяч. Уберите тройной счёт и проверьте основания требования..

Согласуйте следующий шаг

Объясните клиенту текущий статус

С-43 на 20 сентября: основной договор не подписан. 150 000 ₽ переданы продавцу, 12 000 ₽ — за услуги. Название платежа расходится. Продавец сообщил об отказе; дата 25 сентября ещё впереди. Квалификация, ответственность и итог возможных требований пока не установлены.

Первое действие после чтения

Соберите полную подписанную версию, переписку, платежи и ближайшую дату. Передайте специалисту три вопроса: какие обязательства возникли, как квалифицируются суммы и какое действие требуется сейчас. Назначьте контакт с клиентом по результату.

Ответственный за следующий шаг: _____

Какого подтверждения не хватает: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: важная дата записана — кто действует?

Диагностическая карта поможет проверить, как сохраняются история клиента, документы и следующий контакт. Выберите один разрыв в сопровождении.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026 по ГК РФ 380, 381, 429, 550 и 551. С-43 учебный; основание ответственности и сумма требований не определялись. Подготовка пакета не заменяет правовую оценку конкретного договора.

ГК РФ 380: задаток и письменная форма

ГК РФ 381: последствия и ответственность

ГК РФ 429: предварительный договор и сроки

ГК РФ 550: форма основного договора

ГК РФ 551: регистрация перехода права