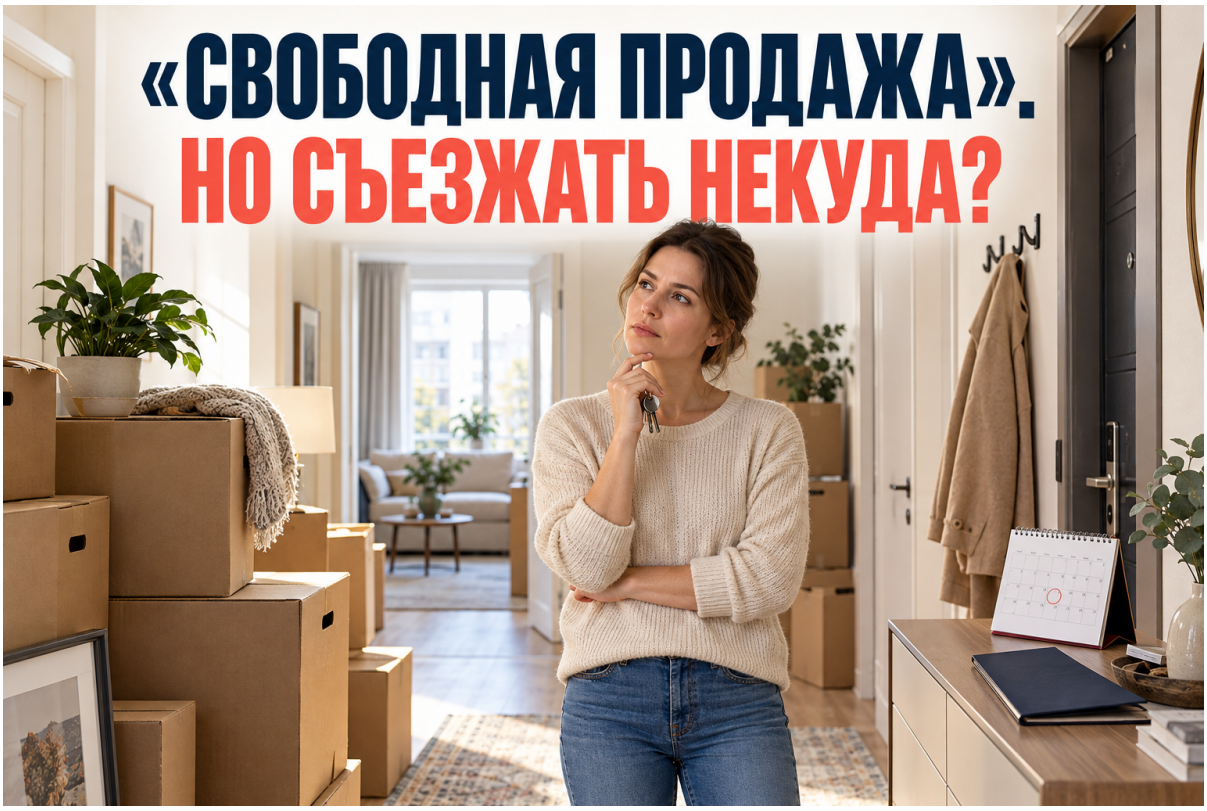
Свободная продажа на деле: проверка денег, сроков и освобождения

Замените рекламный ярлык понятной картой зависимостей, расчётов и передачи квартиры.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Четыре события сделки, сравнение сроков, список вопросов и 18 проверок готовности.

Рабочий инструмент риелтора. Свободная продажа не является подтверждением юридической чистоты; условия договора и расчётов проверяются отдельно.

Четыре события вместо одного ярлыка

В объявлении указана свободная продажа, но покупатель ещё не знает реальные условия и срок получения квартиры.

Событие	Что уточнить	Что не заменяет
Подписание	Кто и при каких условиях	Регистрацию перехода
Регистрация	Маршрут и документы	Фактический выезд
Расчёт	Условие выплаты	Акт передачи
Передача	Состояние, имущество и доступ	Проверку права

Что подготовить

• Ответ продавца о зависимости от покупки или другого события.

• Состав участников, документы и результаты проверки по объекту.

• Выбранная схема расчётов и условия освобождения.

• Перечень имущества и порядок фактической передачи.

Смысл, даты и пользование

1. Раскройте смысл

Спросите, что должно произойти для подписания и передачи. Отделите следующую покупку как план от обязательного условия.

Готово: Зависимость названа конкретно.

Не делайте так: Спорить о термине вместо условий.

2. Разведите даты

Запишите подписание, регистрацию, расчёт и передачу с условиями наступления.

Готово: Покупатель понимает последовательность.

Не делайте так: Обещать ключи в день регистрации без договорённости.

3. Выясните пользование

Уточните проживающих, регистрацию, договоры и план выезда. Правовые обстоятельства проверяются по истории объекта.

Готово: Пустая квартира не принимается за отсутствие чужих прав.

Не делайте так: Ограничиться фразой никто не прописан.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Документы, сравнение и передача

4. Проверьте документы

Организуйте проверку права, участников, обременений и полномочий применительно к сделке.

Готово: Готовность подтверждается, а не декларируется.

Не делайте так: Считать отсутствие альтернативы юридической гарантией.

5. Сравните полный маршрут

Учтите срок освобождения, временное жильё и прочие реальные расходы. Вопросы с разными ответами верните сторонам.

Готово: Нет неподтверждённого обещания быстрого выезда.

Не делайте так: Выбрать удобный ответ агента вместо слов собственника.

6. Примите квартиру

Сверьте состояние, имущество, показания и доступы. Замечания и порядок решения фиксируются в документах.

Готово: Передача соответствует согласованному результату.

Не делайте так: Подписать отсутствие претензий до осмотра.

Ответственный и срок следующего действия:

Без альтернативы, но с разным выездом

Две условные продажи без встречной покупки. 30 и 5 дней — пример договорённостей, не норматив процедуры.

Условие	ВариантА	ВариантБ
Встречная покупка	Не является условием	Не является условием
Передача после события	Через 30 дней	Через 5 дней
Разница	25 дней	Нужен сопоставимый отсчёт
Учебная аренда	60000 ₽/30 дней	25 дней≈50000 ₽
Фактическая экономия	Зависит от аренды	Не гарантирована

Если договор аренды не допускает оплату по дням, разница расходов будет иной. Сравнивайте всю покупку, а не только скорость.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Свободная — значит всё чисто и ключи сразу	Встречной покупки нет; документы и передача проверяются отдельно
Агент сказал неделю, этого достаточно	Согласуем один срок со сторонами и условие его отсчёта

Выберите следующее действие

Ответ	Что выяснить	Действие
Выедем после переезда родственника	Реальная дата и зависимость	Не обещать фиксированный срок
Никто не зарегистрирован	Кто фактически пользуется	Проверить обстоятельства
Есть обременение	Применимый маршрут	Не смешивать с альтернативой
Вещи заберём потом	Состав и срок	Зафиксировать условия
Готовы быстро	Какие документы и участники готовы	Подтвердить этапы

Вопросы для рабочего разговора

1. От чего зависит подписание?
2. Является ли другая покупка условием?
3. Кто и когда освобождает квартиру?
4. Что запускает выплату денег?
5. Как фиксируется состояние при передаче?

18 проверок результата

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

Зависимости

- [ ] **Смысл.** Уточнён у продавца. Если нет: спросите.
- [ ] **Покупка.** План отделён от условия. Если нет: разделите.
- [ ] **Участники.** Известны. Если нет: перечислите.
- [ ] **Документы.** Готовность проверена. Если нет: уточните.
- [ ] **Пользование.** Фактическое выяснено. Если нет: проверьте.
- [ ] **Выезд.** Есть условие и срок. Если нет: согласуйте.

События

- [ ] **Подписание.** Маршрут понятен. Если нет: зафиксируйте.
- [ ] **Регистрация.** Не приравнена к передаче. Если нет: разведите.
- [ ] **Расчёт.** Условие выплаты ясно. Если нет: проверьте.
- [ ] **Освобождение.** Согласовано сторонами. Если нет: устраните разночтения.
- [ ] **Расходы ожидания.** Учтены. Если нет: посчитайте.
- [ ] **Проверка права.** Отдельная. Если нет: организуйте.

Передача

- [ ] **Имущество.** Перечислено. Если нет: сверьте.
- [ ] **Состояние.** Осмотрено. Если нет: зафиксируйте.
- [ ] **Приборы.** Показания записаны. Если нет: снимите.
- [ ] **Замечания.** Не скрыты. Если нет: обсудите.
- [ ] **Доступы.** Комплект понятен. Если нет: проверьте.
- [ ] **Документ передачи.** Соответствует фактам. Если нет: согласуйте.

Карта условий сделки

Даты могут зависеть от событий. Указывайте, что именно запускает срок; не обещайте норматив, которого не проверяли.

Объект / код: _____ Дата: _____

Этап	Условие / дата	Кто отвечает	Подтверждение
Документы			
Подписание			
Регистрация			
Деньги			
Передача			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Лист фактической передачи

Право, расчёты и фактическое получение квартиры — разные этапы. Замечания разбираются до безусловного подтверждения результата.

При передаче	Что согласовано	Факт / замечание
Состояние		
Имущество		
Показания		
Ключи и доступы		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Ярлык заменяет проверку права. разделите задачи.

Регистрацию принимают за освобождение. согласуйте передачу.

Срок зависит от неизвестного события. не обещайте дату.

Собственник и агент называют разные условия. уточните общий маршрут.

Имущество исчезает между показом и актом. сверьте согласованный перечень.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Встречная покупка [является/не является] условием. Готовность документов [факт]. Расчёт наступает при [условие], передача — [условие и срок]. До решения уточняем [вопрос]».

Первое действие после чтения

По текущей квартире замените слово свободная картой четырёх событий с подтверждёнными условиями.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

После показа условия остаются непонятными клиенту?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить выяснение сроков, качество предложения и следующий шаг к договорённости.

Разобрать путь после показа →

Статья 556 ГК РФ проверена 24.09.2026. Рекламная терминология описывается как рабочее употребление, не как самостоятельная гарантия или правовой режим.

ГК РФ: статья 556, передача недвижимости