Квартира с торгов: досье лота и предел цены участия

Соберите сведения о лоте, отделите неизвестное от нуля и рассчитайте предел ставки с учётом расходов, резерва и шага.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два сценария расходов, зачёт задатка, предел ставки, 18 проверок и рабочее досье своего лота.

Т-28 — вымышленный аукцион в банкротстве гражданина. Суммы учебные, финансирование собственное. Расчёт бюджета не подтверждает законность торгов или целесообразность покупки.

Учебный аукцион Т-28

Начальная цена привлекла внимание. До задатка нужно проверить лот, календарь и полную потребность в деньгах.

Параметр Т-28	Учебные условия	Как использовать
Общий бюджет	8 500 000 ₽	Цена, расходы и резерв
Начальная цена	6 400 000 ₽	Не окончательная цена
Шаг	320 000 ₽; 5% старта	Сетка 6,40; 6,72; 7,04; 7,36
Задаток	640 000 ₽	При зачёте входит в цену
Расходы и резерв	1 300 000 ₽	Базовый сценарий
Осторожный сценарий	1 730 000 ₽	Ремонт и ожидание больше

Что собрать до задатка

- Действующие сообщение, положение и проект договора.
- Документы о праве, характеристиках, ограничениях и пользовании.
- Результаты осмотра и список недоступных для проверки частей.
- Условия задатка, заявки, оплаты и фактической передачи.
- Подтверждённый источник денег, сметы и отдельный резерв.

Процедура, право и осмотр

1. Определите процедуру

Сверьте должника, дело, организатора и актуальные условия.

Готово: Источники согласуются, изменения учтены.

Не делайте так: Опереться только на рекламу посредника.

2. Установите предмет

Проверьте объект, объём права, ограничения и пользование.

Готово: Понятно, что продаётся и какие вопросы открыты.

Не делайте так: Принять долю за отдельную комнату.

3. Соберите данные осмотра

Запишите увиденное, сметы и недоступные участки.

Готово: Неизвестные расходы не записаны нулём.

Не делайте так: Оценить весь ремонт по одной фотографии.

Какие сведения пока неизвестны?

Сценарии, шаг и решение

4. Рассчитайте два сценария

Вычтите из бюджета расходы и неприкосновенный резерв.

Готово: Получен предел цены для каждого сценария.

Не делайте так: Добавить задаток второй раз к полной цене.

5. Учтите шаг и календарь

Определите допустимую цену сетки и даты доступности денег.

Готово: Ставка не выше предела, деньги доступны вовремя.

Не делайте так: Округлить денежный предел вверх.

6. Примите условное решение

Согласуйте правовые вопросы и зафиксируйте предел до заявки.

Готово: Обязательные подтверждения и стоп-условия понятны.

Не делайте так: Повышать предел ради победы без нового расчёта.

Какой предел нельзя превышать?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Полная смета сверх цены

Учебные суммы Т-28 в рублях. Ожидание включает выбранные расходы временного проживания и содержания, а не прогноз выселения. Оформление — смета, не тариф пошлины.

Статья	Базовый сценарий	Осторожный сценарий
Ремонт	650 000	900 000
Юридическое сопровождение	80 000	80 000
Оформление и прочее	40 000	40 000
Ожидание по 60 000 / мес.	3 мес. = 180 000	6 мес. = 360 000
Неприкосновенный резерв	350 000	350 000
Всего сверх цены	1 300 000	1 730 000

Из бюджета 8,5 млн вычитаем 1,30 или 1,73 млн: пределы 7,20 и 6,77 млн. На сетке от 6,40 с шагом 0,32 млн допустимые цены — 7,04 и 6,72 млн соответственно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Лимит 6,77 — округлим до 7,04»	«Последняя цена сетки не выше 6,77 — 6,72 млн».
«Задаток добавим к 7,04»	«640 тыс. зачтены: остаток цены 6,40 млн».
«Резерв уже потрачен»	«350 тыс. сохранены отдельно и ограничивают ставку».

Проверка бюджета и задатка

Проверка	Учебный результат	Что это означает
7,04 + 1,30 млн	8,34 млн	В базовом бюджете 8,5 млн
7,04 + 1,73 млн	8,77 млн	Превышение на 270 тыс.
6,72 + 1,73 млн	8,45 млн	50 тыс. сверх заложенного резерва
7,04 − 0,64 млн	6,40 млн	Остаток цены после зачёта задатка

Шесть вопросов перед заявкой

1. Каковы действующие процедура и условия лота?
2. Продаётся вся квартира или доля, какие права сохраняются?
3. Что удалось осмотреть и что осталось неизвестным?
4. Каков полный бюджет при росте ремонта и сроков?
5. Какая цена сетки не превышает выбранный предел?
6. Когда нужны задаток и остаток, как передадут квартиру?

Организатору

Прошу уточнить порядок осмотра, пользования и передачи, а также актуальные документы по лоту.

Специалисту

Передаю условия и открытые вопросы. Прошу оценить процедуру и права; смета сама по себе не разрешает участие.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок до задатка

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

Источник и объект

- [ ] **Определить процедуру.** Вид продажи установлен. Если нет: уточните правовой порядок.
- [ ] **Сверить дело.** Должник и организатор совпадают. Если нет: проверьте источник.
- [ ] **Сохранить условия.** Получены действующие документы. Если нет: учтите изменения.
- [ ] **Проверить предмет.** Объект и объём права ясны. Если нет: не путайте долю с квартирой.
- [ ] **Разобрать пользование.** Жильцы и основания уточнены. Если нет: не обещайте быстрые ключи.
- [ ] **Проверить ограничения.** Споры и записи оценены. Если нет: передайте вопросы юристу.

Расходы и предел

- [ ] **Провести осмотр.** Увиденное отделено от неизвестного. Если нет: запросите доступ.
- [ ] **Собрать смету.** Ремонт обоснован. Если нет: не ставьте ноль без данных.
- [ ] **Учесть ожидание.** Срок и стоимость сценария заданы. Если нет: добавьте задержку.
- [ ] **Выделить резерв.** Сумма не обещана на ставку. Если нет: разделите бюджет.
- [ ] **Рассчитать предел.** Расходы вычтены из лимита. Если нет: пересчитайте сценарии.
- [ ] **Учесть шаг.** Цена сетки не выше предела. Если нет: округлите вниз по условиям.

Деньги и участие

- [ ] **Сверить задаток.** Получатель и условия проверены. Если нет: не платите по чужой ссылке.
- [ ] **Разобрать возврат.** Последствия участия понятны. Если нет: прочитайте условия.
- [ ] **Не удвоить задаток.** При зачёте он включён в цену. Если нет: исправьте смету.
- [ ] **Проверить источник денег.** Сумма доступна к сроку. Если нет: не заменяйте её обещанием кредита.
- [ ] **Составить календарь.** Заявка, оплата и передача разделены. Если нет: уточните даты и события.
- [ ] **Записать стоп-условия.** Предел и необходимые факты определены. Если нет: не решайте на эмоциях.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Досье вашего лота

Не включайте паспортные данные и полные реквизиты в общую рабочую копию. Фиксируйте конкретный источник и предел доступной информации.

Код лота / дата условий: _____

Сведения о лоте	Источник / дата	Подтверждено	Что уточнить
Процедура			
Дело / организатор			
Предмет			
Пользование			
Ограничения			
Осмотр			
Задаток			
Передача			

Незакрытые вопросы: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш предел участия

Предел цены = общий лимит минус расходы и резерв. Зачтённый задаток не увеличивает полную цену, но требует денег раньше. Неизвестное не равно нулю.

Бюджет / действие	Базовый	Осторожный	Источник
Общий лимит			
Ремонт и услуги			
Ожидание			
Резерв			
Предел цены			
Цена по шагу			
Даты денег			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Продаваемое право неясно. Уточните предмет до бюджета.

Осмотр не состоялся, ремонт принят за ноль. Обозначьте неизвестное.

Предел округляют вверх. Сопоставьте с допустимой сеткой.

Задаток считают бесплатным бронированием. Разберите условия невозврата.

Передачу обещают без основания. Уточните права и исполнимый порядок.

Согласуйте следующий шаг

Запрос по лоту до решения

По лоту [код] получены [документы, дата]. До участия нужно уточнить [предмет, пользование, осмотр или передача]. Денежный предел по выбранному сценарию — [сумма], допустимая цена по шагу — [сумма]. Прошу предоставить [подтверждение]. До ответа данный вопрос остаётся открытым.

Первое действие после чтения

Выберите лот и выпишите действующие условия задатка. Затем отделите цену от расходов и резерва. Если предмет или передача неясны, начните с запроса, а не со ставки.

Организатор / юрист: _____

Первое подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает полную цену решения?

Диагностическая карта поможет оценить сопровождение: объяснение расходов, неизвестного и следующих действий. Она посвящена работе с клиентом и не заменяет правовую проверку лота.

Проверить сопровождение клиента →

Проверено 17.09.2026. Использованы действующие правила, а не изменения статьи 110, вступающие в 2027 году. Сценарии Т-28 учебные и не гарантируют срок, расходы или доход.

Закон о банкротстве, статья 213.26: имущество гражданина

Закон о банкротстве, статья 110: порядок торгов

ГК РФ, статья 448: задаток и условия торгов

ГК РФ, статья 449: оспаривание торгов