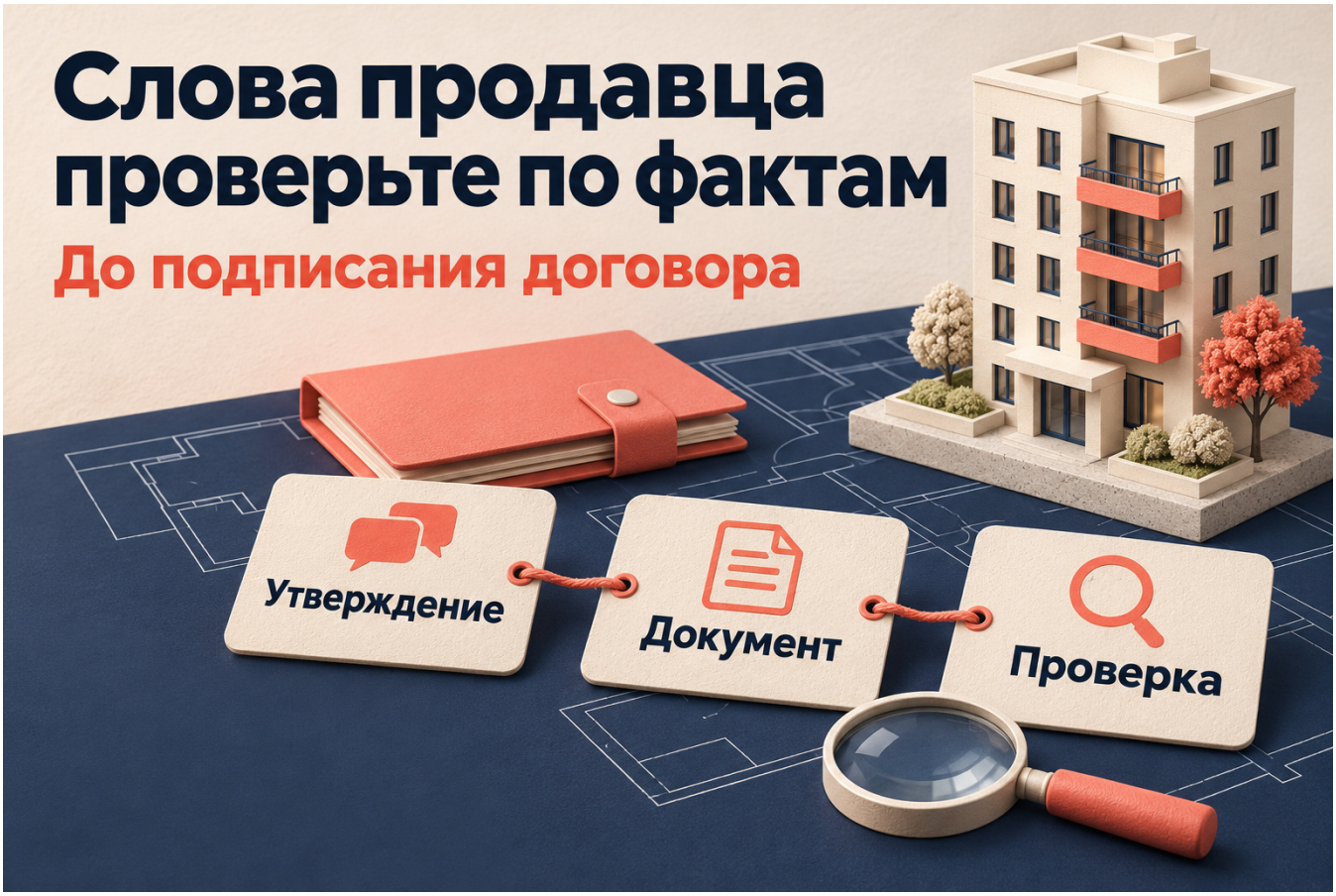
# Заверения продавца: от утверждения к проверенному факту

Матрица значимых утверждений, документов, раскрытых расхождений и вопросов к юристу.




Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

# 1. Выделите важное для решения покупателя

Матрица предназначена для подготовки фактов и вопросов к юристу. Она не является универсальным разделом договора и не гарантирует отсутствие спора.

| Поле | Учебный пример |
| --- | --- |
| Задача покупателя | Анне нужно заселиться сразу после передачи |
| Сообщение продавца | Олег говорит, что квартира свободна от пользователей |
| Почему важно | От этого зависит возможность въезда |
| Что проверить | Фактическое пользование и договорённости |
| Статус | Ответ получен, подтверждение ещё нужно |

| Решение клиента | Важное обстоятельство | Почему важно |
| --- | --- | --- |
| | | |
| | | |
| | | |

# 2. Разделите три типа фраз

| Фраза | Тип | Следующее действие |
|---|---|---|
| Квартира прекрасная | Оценка | Уточнить критерии клиента |
| Освобожу к передаче | Будущее действие | Согласовать обязательство и порядок исполнения |
| Договора найма на эту дату нет | Сообщение о факте | Проверить содержание и источник |
| Я ничего не знаю | Указание на знание | Не превращать в подтверждение отсутствия факта |

Окончательную правовую квалификацию и текст проверяет юрист. Название раздела «гарантии» само по себе не делает разнородные фразы одинаковыми.

| Фраза из переговоров | Что она означает | Уточнение |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

# 3. Заполните матрицу утверждений

Одна строка соответствует одному проверяемому обстоятельству. Не объединяйте право, физическое состояние и чужое пользование под общей отметкой «всё чисто».

| Утверждение | Кто сообщил | На какую дату | Источник проверки |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| Почему покупатель полагается | Что пока неизвестно |
|---|---|
| | |
| | |

**Граница источника**
Запись о праве не является полной картиной того, кто фактически находится в квартире. Укажите, какой вопрос документ действительно закрывает.

# 4. Разберите найденное противоречие

| Поле | Учебное заполнение |
|---|---|
| Первоначальный ответ | Квартира свободна от пользователей |
| Новая информация | На повторном осмотре обнаружены вещи |
| Пояснение | Знакомый остаётся до конца следующего месяца |
| Неизвестно | На каком основании он пользуется объектом |
| Значение | План Анны въехать сразу может оказаться невыполнимым |
| Следующий шаг | Запросить пояснения и документы, передать юристу |

Не называем человека незаконным жильцом без анализа. Не оставляем прежнее безусловное утверждение в проекте после обнаружения противоречия.

| Расхождение | Что запросить | Кому передать |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

# 5. Уточните содержание и исключения

| Элемент | Что согласовать |
|---|---|
| Точный факт | Что утверждается без общего ярлыка |
| Дата | На какой момент относится информация |
| Источник знания | Кто способен подтвердить сообщение |
| Исключения | Какие известные обстоятельства раскрыты |
| Документы | Какие материалы относятся к утверждению |
| Изменение | Нужна ли повторная проверка к передаче |

| Прежняя формулировка | Раскрытый факт | Вопрос для новой версии |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Согласованность**
Основной текст и приложения не должны противоречить друг другу. Оговорка о знании не служит способом скрыть известный факт.

# 6. Не присваивайте себе чужое подтверждение

| Что произошло | Как записать корректно |
|---|---|
| Посредник сообщил ответ | Указать посредника как источник |
| Собственник ещё не ответил | Ожидаем подтверждение, не выдаём за согласованное |
| Документ получен | Указать его содержание и предел проверки |
| Есть предположение | Пометить как предположение, не как факт |
| Сведения расходятся | Зафиксировать обе версии и вопрос |

| Кто сообщил | Что именно | Чем подтверждено |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Слова агента тоже значимы**
Не давайте от своего имени непроверенных абсолютных обещаний. Юрист оценит, кто и в каком качестве предоставляет заверение.

# 7. Обсудите последствия со специалистом

| Вопрос | Почему важен |
|---|---|
| Что является заверением | Определяет предмет ответственности |
| Почему на него полагаются | Связывает факт с решением стороны |
| Какая недостоверность | Нужна конкретика, а не общая претензия |
| Какие последствия согласуются | Учитываются закон и конструкция сделки |
| Как доказывается содержание | Не рассчитывать только на память свидетелей |
| Каков статус сторон | Не переносить специальные правила без проверки |

| Вопрос юристу | Документы | Полученный ответ |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

**Без обещания взыскания**
Формулировка не гарантирует немедленный возврат цены или получение конкретной суммы при любом расхождении.

# 8. Ведите журнал изменений до передачи

Утверждение может относиться к одной дате, а факты поменяться позже. Сверяйте необходимость обновления и порядок действий с условиями документов.

| Дата | Новая информация | Источник | Что пересмотреть |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| Статус | Значение |
|---|---|
| Подтверждено | Назван изученный источник |
| Ожидает проверки | Есть сообщение без достаточного подтверждения |
| Расхождение | Нужен разбор противоречия |
| Обновлено | Сохранена новая версия и основание |

Не исправляйте задним числом подписанный документ. При обнаружении проблемы после заключения договора сохраните материалы и получите правовую оценку действий.

# 9. Подготовьте понятный итог клиенту

**Заполненная реплика**
«Для вашего въезда важна фактическая свобода квартиры. Получено пояснение о пользователе, запрашиваем основание и срок освобождения. До решения о покупке уточним документы и условия передачи».

| В отчёте | Что показать |
|---|---|
| Подтверждено | Факты и источники |
| Неизвестно | Открытые вопросы |
| Изменилось | Раскрытые расхождения |
| Решение | Какие варианты должен оценить клиент |
| Дальше | Исполнитель и дата ответа |

| Следующий запрос | Ответственный | Дата |
|---|---|---|
| | | |

Пройдите отдельный чек-лист. Если ответы из переписки часто теряются при подготовке документов, диагностическая карта поможет разобрать этот этап работы.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 431.2: заверения об обстоятельствах

Верховный Суд РФ, Пленум №49 от 25.12.2018, пункты 34 по 37