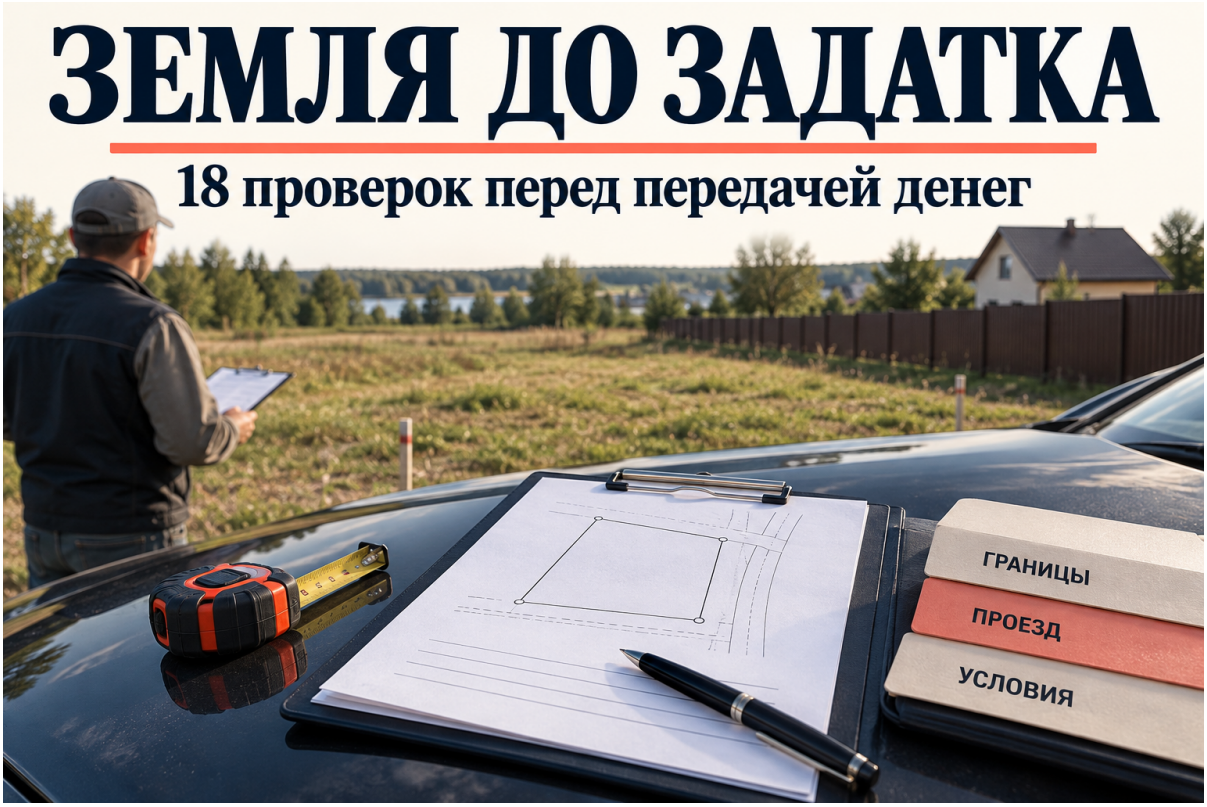
До задатка за землю: остановки и подтверждения

Замените обещания о земле проверяемыми фактами и составьте список условий, которые нужно закрыть до передачи денег.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

3-14: 200 тысяч задатка обсуждаются, но границы, проезд и подключения пока не подтверждены. Матрица вопросов, учебный бюджет и лист подготовки условий.

Для риелтора. 3-14 вымышлен. Матрица помогает подготовить проверку конкретного участка; она не является типовым договором задатка или заключением о правах.

За что предлагают заплатить

Покупатель готов внести деньги после показа, а сведения о границах, доступе и будущем использовании ещё не сопоставлены с документами.

Пункт З-14	Учебные сведения	Открытый вопрос
Цена / платёж	2,8 млн / 200 тыс. ₽	Условия и последствия
Площадь	800 м² в объявлении; 760 в сведениях	Какой объект показан
Границы / проезд	Границы не установлены; путь через соседа	Результат работ и основание доступа
Цель покупки	Жилой дом; сети рядом	Параметры и условия подключений

Подготовьте сведения до обсуждения суммы

• Кадастровый номер и актуальные сведения об участке, правах и ограничениях.

• Основание права продавца и полномочия подписанта и получателя денег.

• Подтверждение границ и данные для сопоставления с показанным контуром.

• Сведения о доступе, планируемом использовании и инженерных условиях.

• Проект согласуемых обязательств, способ расчётов, цена и бюджет дополнительных работ.

Объект, границы и использование

1. Определите объект и участников

Сверьте кадастровый номер, площадь и показанное местоположение. Установите собственника, основание права и полномочия подписанта. В 3-14 800 м² объявления не совпадают с 760 м² сведений.

Готово: Объект точно определён, расхождения записаны для проверки.

Не делайте так: Считать номер участка достаточным подтверждением всей сделки.

2. Проверьте результат по границам

Уточните наличие требуемых сведений в ЕГРН. Забор, выполненные работы и подготовленный межевой план — разные этапы. В 3-14 нужен результат, который позволит оценить возможность регистрации.

Готово: Есть актуальные сведения либо конкретный план закрытия пробела.

Не делайте так: Обещать обычную покупку без границ с исправлением после сделки.

3. Проверьте доступ и использование

Выясните основание проезда через соседнюю землю. Сопоставьте план дома с разрешённым использованием и ограничениями. Получите относящиеся к объекту инженерные условия.

Готово: Каждое значимое обещание связано с документом или открытым вопросом.

Не делайте так: Принять слова «ездят все» и «сети рядом» за достаточный результат.

Какое обещание пока не подтверждено:

Условия платежа, бюджет и действие

4. Подготовьте условия платежа

Уточните договор, который обеспечивается, объект, цену, сумму и зачёт платежа, сроки и действия сторон. Отдельно поставьте вопросы о незакрытых условиях и последствиях прекращения.

Готово: Документ подготовлен под обстоятельства и понятен сторонам.

Не делайте так: Считать подпись «задаток» в переводе универсальной защитой.

5. Сведите бюджет без повтора

В 3-14 200 тысяч входят в цену 2,8 млн; остаток цены 2,6 млн. С учебными дополнительными расходами известная часть бюджета 3,27 млн. Из 3,4 млн остаётся 130 тысяч до неизвестных затрат.

Готово: Платёж не прибавлен повторно; неизвестные расходы выделены.

Не делайте так: Назвать остаток свободными деньгами, не уточнив подключения.

6. Согласуйте закрытие вопросов

Назначьте документ-результат, ответственного и контрольную дату. В 3-14 сначала уточняются объект, границы и проезд, затем завершается согласование условий платежа.

Готово: Клиент понимает, что ещё должно измениться до решения.

Не делайте так: Ставить галочку по обещанию или назначать гарантированный срок чужого решения.

Какой вопрос нужно закрыть первым:

3-14: задаток уже внутри цены

3-14 — вымышленный участок. Все расходы — учебные оценки, не рыночные тарифы. Предполагается зачёт 200 тысяч в цену. Строительство дома и неизвестные подключения в сумму не включены.

Строка	Сумма	Как учитывать
Полная цена участка	2 800 000 ₽	Включает обсуждаемые 200 тысяч
Задаток в цене	200 000 ₽	Не добавлять вторично
Остаток цены	2 600 000 ₽	2,8 млн минус 200 тысяч
Подготовка территории	180 000 ₽	Учебная оценка
Известные работы	220 000 ₽	Отдельный учебный состав
Оформление и проверка	70 000 ₽	Учебная оценка
Известный бюджет	3 270 000 ₽	Цена + 180 + 220 + 70 тысяч
Доступные средства	3 400 000 ₽	Остаток 130 тысяч до неизвестного

200 тысяч — часть цены, а не дополнительная стоимость. Остаток 130 тысяч не доказывает достаточность бюджета: подключения и строительство дома ещё не оценены. Открытый вопрос не подставляется в таблицу как ноль.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Земля проверена	Сверены номер и право; границы, проезд и параметры дома требуют подтверждения
Все подключения есть	Получены условия по конкретной сети; прочие условия и суммы ещё неизвестны

Матрица до передачи денег

Что обнаружено	Статус подготовки	Следующий результат
Площадь отличается	Нужно уточнить	Объяснение и точный объект
Границ в сведениях нет	Нужно уточнить	Актуальный результат по границам
Проезд через соседа	Нужно уточнить	Основание и условия доступа
Сеть возле забора	Нужно уточнить	Относящиеся к объекту условия
Последствия платежа неясны	Нужно уточнить	Проверенный документ

Пять вопросов к покупке земли

1. Совпадает ли показанная земля с предметом будущего договора?
2. Как подтверждены границы и правовое основание доступа?
3. Совместим ли проект клиента с условиями участка?
4. Что обеспечивает платёж и каковы последствия прекращения?
5. Какая часть бюджета пока неизвестна?

18 проверок до задатка

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

Объект и права

- [ ] **Сверить номер.** объект идентифицирован. Если нет: получить сведения.
- [ ] **Сопоставить площадь.** расхождение объяснено. Если нет: сверить объявление и документы.
- [ ] **Проверить продавца.** основание права известно. Если нет: запросить документ.
- [ ] **Проверить полномочия.** подписант и получатель правомочны. Если нет: уточнить основания.
- [ ] **Проверить ограничения.** сведения актуальны. Если нет: разобрать запись.
- [ ] **Проверить границы.** результат отражён в ЕГРН. Если нет: не ограничиваться планом.

Практическое использование

- [ ] **Сопоставить контур.** показан нужный участок. Если нет: поставить задачу инженеру.
- [ ] **Уточнить проезд.** основание подтверждено. Если нет: проверить соседнюю землю.
- [ ] **Описать цель клиента.** проект понятен. Если нет: уточнить размеры и назначение.
- [ ] **Сверить использование.** условия изучены. Если нет: разобрать ограничения.
- [ ] **Проверить подключения.** есть предметные условия. Если нет: не верить только наличию сети.
- [ ] **Разделить расходы.** неизвестное выделено. Если нет: запросить стоимость работ.

Платёж и действие

- [ ] **Уточнить функцию.** понятно обязательство. Если нет: не решать по названию.
- [ ] **Проверить письменный документ.** объект и условия определены. Если нет: подготовить под сделку.
- [ ] **Сверить зачёт.** платёж учтён в цене. Если нет: убрать двойной учёт.
- [ ] **Проверить последствия.** понятны основания и действия. Если нет: не обещать автоматический возврат.
- [ ] **Согласовать сроки.** условия выполнимы. Если нет: учесть незакрытые вопросы.
- [ ] **Назначить результат.** кто и когда получает документ. Если нет: контролировать подтверждение.

Матрица подтверждений участка

К каждой отметке добавьте источник. Поставьте статус: подтверждено, нужно уточнить, условие не подходит. Неизвестность не равна нарушению.

Код участка: _____ Дата проверки: _____

Условие участка	Документ / дата / факт	Пробел / кто закрывает
Номер и право		
Границы		
Доступ		
Использование		
Подключения		

Критичный незакрытый пункт: _____

Что осталось неизвестным: _____

Контрольная дата получения: _____

Подготовьте условия платежа

Это лист подготовки условий для проверки. Он не заменяет соглашение о задатке и не содержит универсальных договорных формулировок.

Вопрос для документа	Что согласовано	Открыто / следующий результат
Договор / объект		
Сумма / зачёт		
Сроки / действия		
Прекращение / последствия		
Подтверждение расчёта		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Продавец торопит с деньгами без документов. вернитесь к матрице неподтверждённых условий.

Границы обещают оформить после покупки. проверьте возможность регистрационного действия.

Проезд держится на устном разрешении. уточните правовое основание и условия.

Сумма подключения не получена. оставьте расход неизвестным.

Всем обещан двойной возврат. разберите основание и ответственность по документам.

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю паузу

«Подтверждено [факт]. Остаётся проверить [условие] по [документ]. Получаем результат [кто и когда], затем согласуем [следующий шаг]. Сумма [значение] учитывается [назначение и зачёт]».

Первое действие после чтения

Выберите один участок из текущей работы. Выпишите три обещания из объявления или переписки. Для каждого назовите подтверждение, которое нужно получить до решения о платеже.

Ответственный за получение: _____

Следующее подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: обещания продавца остаются без проверки?

Диагностическая карта поможет организовать опрос, сбор подтверждений и контроль задач. Права на участок и условия платежа проверяются отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по ГК РФ, 218-ФЗ и ГрК РФ. Для конкретного участка проверяются актуальные сведения и применимые условия. 3-14 — учебная ситуация.

ГК РФ, статья 380: форма и назначение задатка

ГК РФ, статья 381: последствия неисполнения

218-ФЗ, статья 26: границы и приостановление

ГрК РФ, статья 57.3: градостроительные сведения