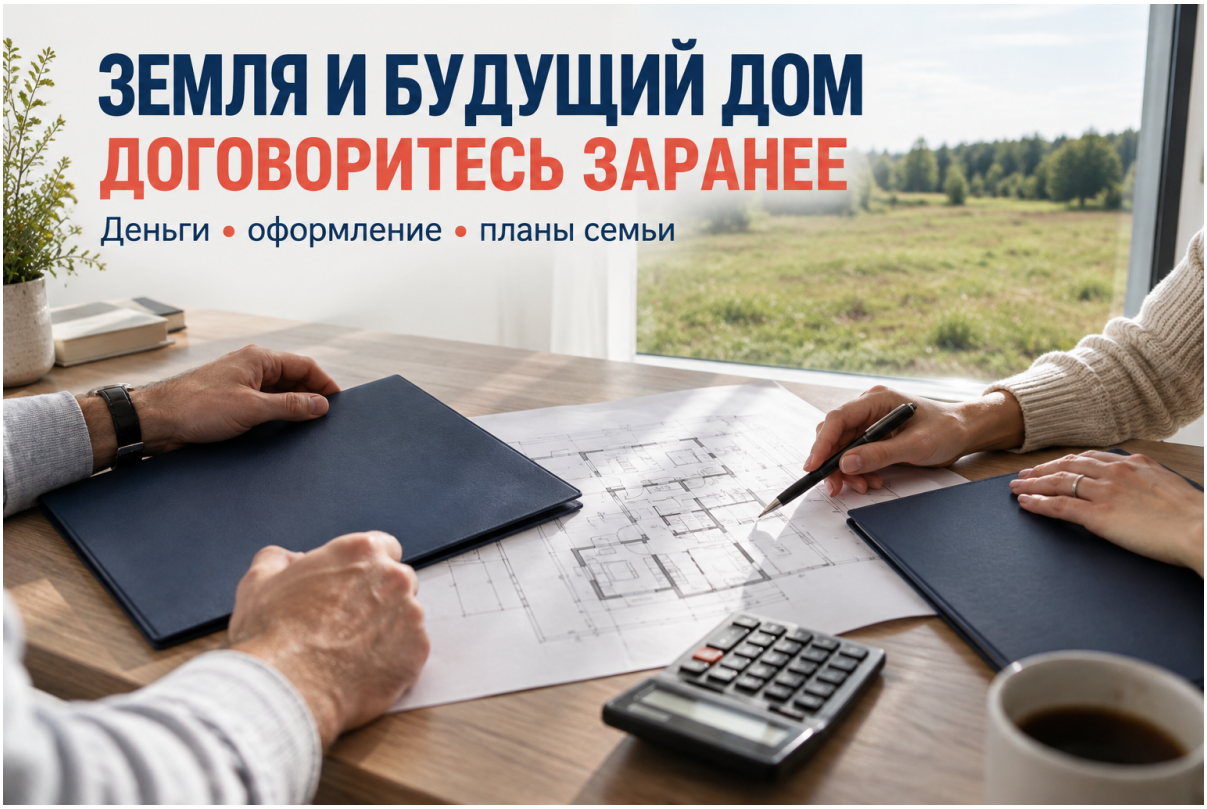
Земля и будущий дом: семейная карта решений

Свяжите источники оплаты с документами и ожиданиями супругов. Отдельно запишите будущую стройку и подготовьте предметный запрос о правовом оформлении.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

С-19: земля за 3 млн, три источника денег и дом в планах. Проценты оплаты не становятся готовыми долями собственности.

Для риелтора. Рассматривается зарегистрированный брак. С-19 вымышлен, происхождение части средств ещё проверяется. Таблица не устанавливает режим собственности и не заменяет правовое оформление.

С-19: три источника и один участок

Супруги предлагают записать участок на одного, хотя используют общие и заявленные личные средства, а после покупки собираются вместе строить дом.

С-19	Исходные данные	Что пока не решено
Участок	Цена 3 000 000 ₽	Желаемое оформление
Накопления	1 800 000 ₽	Документы и период
Подарок жене	900 000 ₽ со слов семьи	Оформление и адресат
Добрачное имущество мужа	300 000 ₽ после продажи	Полная цепочка денег
Будущий дом	Предварительно 6 000 000 ₽	Источники ещё не обеспечены

Что подготовить к семейной консультации

- Статус брака и действующие документы об имущественных отношениях.
- Ожидание каждого супруга: какое владение он хочет получить и почему.
- Суммы, даты, источники денег и путь платежа до продавца.
- Документы о подарке, прежнем имуществе, продаже и поступлении средств.
- План дома: бюджет, будущие деньги, договор подряда и желаемое оформление.

Ожидания, деньги и доказательства

1. Согласуйте ожидания обоих супругов

Попросите каждого объяснить фразу «оформим на одного». Уточните статус брака и существующие договоры. Запишите, чего семья хочет для земли и будущего дома; расхождение оставьте открытым вопросом.

Готово: Оба участника подтверждают одну формулировку желаемого результата.

Не делайте так: Считать имя покупателя полным ответом о правах второго супруга.

2. Постройте цепочку каждого источника

Для каждой суммы укажите происхождение, документ, дату получения, текущий счёт и платёж продавцу. В С-19 подарок 900 тысяч и путь 300 тысяч после продажи ещё требуют подтверждений.

Готово: Известно, какой документ закрывает каждый разрыв истории денег.

Не делайте так: Объявить деньги личными только по имени владельца банковского счёта.

3. Отделите расчёт от правового вывода

В С-19 источники 1,8 млн, 900 и 300 тысяч составляют 60%, 30% и 10% цены. Это структура оплаты, не доли супругов. Передайте документы и ожидания специалисту для оценки оформления.

Готово: В таблице прямо подписано, что проценты не устанавливают право.

Не делайте так: Распределить доли автоматически по заявленным суммам.

В каком пункте ожидания расходятся:

Документы, будущий дом и действие

4. Уточните подходящий документ

С нотариусом или юристом сопоставьте желаемый режим, проект покупки и форму необходимых документов. Брачный договор требует нотариального удостоверения; рабочая карта его не заменяет.

Готово: Есть конкретный документ и последовательность подготовки.

Не делайте так: Вписать удобные дроби в любой договор без оценки правовой конструкции.

5. Проверьте деньги будущей стройки

После оплаты земли 3 млн текущих средств в модели исчерпаны. Для дома на 6 млн планируются будущие накопления 2 млн и кредит 4 млн; они пока не получены. Сохраните оба источника условными.

Готово: Доступные деньги, будущие доходы и решение банка разделены.

Не делайте так: Назвать запрашиваемый кредит уже обеспеченным источником.

6. Передайте согласованную карту

Запишите источники с пробелами, желаемое владение, план дома и вопросы о согласиях и форме сделок. После консультации сверьте подготовленные документы с общей целью семьи.

Готово: Есть ответственный за каждый документ и подтверждение обоих супругов.

Не делайте так: Отправить участникам разные обещания и считать решение согласованным.

Какой документ нужен до расчётов:

С-19: проценты оплаты не равны долям

С-19 вымышлен. Цена земли 3 млн, все деньги доступны, но их правовая квалификация не подтверждена. Названия источников — версия семьи до проверки документов. Проценты показывают финансирование, не собственность.

Заявленный источник	Сумма / часть цены	Первый документ
Общие накопления	1 800 000 ₽ / 60%	Период и движение денег
Подарок матери жене	900 000 ₽ / 30%	Адресат и оформление
Продажа добрачного имущества мужа	300 000 ₽ / 10%	От прежнего права до оплаты
Всего на землю	3 000 000 ₽ / 100%	Доли не определены
Будущий дом	6 000 000 ₽ — оценка	План финансирования

После покупки: 3 млн доступно - 3 млн цена = 0 текущих денег на дом. Будущие 2 млн накоплений и 4 млн кредита ещё надо обеспечить. Земля плюс оценка стройки — 9 млн, до уточнения сетей, оформления, благоустройства и резерва.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Подарок даёт жене ровно 30% земли	900 тысяч составляют 30% цены; право определяется отдельно
Дом уже профинансирован на 6 млн	2 млн планируются, 4 млн запрашиваются; деньги ещё не доступны

Пять вопросов о правовом оформлении

Вопрос	Что передать	Какой ответ нужен
Что супруги хотят	Одна согласованная цель	Подходящий режим
Откуда деньги	Документы и цепочка оплаты	Оценка источников
Чем оформить	Проект приобретения	Документ и его форма
Нужны ли согласия	Конкретные действия и участники	Требования к каждой сделке
Что будет с домом	Источники и план строительства	Решение и для будущего объекта

Проверьте понимание семьи

1. Одинаково ли супруги понимают результат оформления?
2. Какие суммы подтверждены документами, а какие названы со слов?
3. Не смешаны ли совместная и долевая собственность в формулировках?
4. Какие условия относятся к земле, а какие к будущему дому?
5. Что необходимо сделать до расчётов, чтобы документы соответствовали цели?

18 проверок перед расчётами

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

Семья и ожидания

- [ ] **Уточнить статус брака.** документ проверен. Если нет: не применять режим по бытовому названию.
- [ ] **Прочитать прежние договоры.** условия понятны. Если нет: запросить документы.
- [ ] **Получить цель каждого.** ответы записаны. Если нет: поговорить с обоими.
- [ ] **Выделить разногласия.** открытые вопросы видны. Если нет: не обещать решение.
- [ ] **Различить виды собственности.** термины используются точно. Если нет: уточнить конструкцию.
- [ ] **Отделить имя от права.** ожидания проверены. Если нет: объяснить общее правило.

Деньги и документы

- [ ] **Разложить цену.** суммы сходятся. Если нет: найти непокрытый платёж.
- [ ] **Описать накопления.** период и движение видны. Если нет: получить подтверждение.
- [ ] **Уточнить подарок.** адресат и основание ясны. Если нет: проверить оформление.
- [ ] **Проследить прежнюю продажу.** цепочка восстановлена. Если нет: получить недостающее звено.
- [ ] **Убрать двойной счёт.** остаток распределён один раз. Если нет: пересчитать бюджет.
- [ ] **Подписать проценты.** это доли оплаты. Если нет: не выдавать за право.

Оформление и дом

- [ ] **Передать задачу специалисту.** цель и данные собраны. Если нет: сформулировать точный вопрос.
- [ ] **Уточнить форму документов.** способ определён. Если нет: не брать случайный шаблон.
- [ ] **Проверить согласия.** конкретные сделки разобраны. Если нет: не применять общий ответ.
- [ ] **Разделить будущие деньги.** статусы подписаны. Если нет: убрать неподтверждённый источник.
- [ ] **Добавить будущий дом.** оформление обсуждено. Если нет: обновить семейную карту.
- [ ] **Согласовать следующий шаг.** оба участника подтвердили. Если нет: назначить ответственного.

Семейная карта исходных данных

Используйте условный код семьи. Не меняйте историю денег ради удобной схемы; фиксируйте факты и недостающие документы.

Код семьи: _____ Дата: _____

Блок	Факт / документ / дата	Пробел / следующее действие
Статус / договоры		
Общая цель супругов		
Источники оплаты		
Путь денег продавцу		
Земля и будущий дом		

Первый документ для получения: _____

Что осталось неизвестным: _____

Контроль консультации: _____

Земля сейчас, дом — следующим этапом

Запишите статус каждой суммы. Деньги после покупки земли и планы будущих поступлений должны читаться раздельно.

Этап	Нужно / доступно / план	Документ / кто уточнит
Покупка земли		
Стройка и подряд		
Кредит / накопления		
Сети / прочее / резерв		
Правовое оформление		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Имя в договоре считают единственным критерием. уточните режим и источники.

Подарок описан фразой «нам на участок». проверьте адресата и оформление.

В истории денег пропущен перевод. восстановите подтверждение.

Процент оплаты назван долей имущества. разделите арифметику и правовой вывод.

Будущий кредит записан как наличные. верните источник в условный статус.

Согласуйте следующий шаг

Передайте задачу с фактами и пробелами

«Мы согласовали цель [какую]. На землю доступны [суммы], происхождение подтверждено [чем], ещё нужны [документы]. По дому источники пока [статус]. Просим оценить подходящее оформление земли и будущего дома, форму документов и порядок действий».

Первое действие после чтения

На ближайшей семейной покупке заполните три строки источников и попросите обоих супругов подтвердить одну цель оформления. Передайте специалисту только факты, отдельно отметив неизвестное.

Ответственный: _____

Следующее действие: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: ожидания супругов выясняются у сделки?

Диагностическая карта поможет улучшить первый опрос, фиксацию договорённостей и передачу задачи специалисту. Она оценивает рабочий процесс и не определяет доли супругов.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по действующему тексту СК РФ: статьи 34–36, 41–42. Общие нормы не превращены в автоматическое решение по долям или согласию. Пример и формы предназначены для подготовки данных.

СК РФ, статья 34: совместное имущество

СК РФ, статья 36: личное имущество

СК РФ, статья 41: форма брачного договора

СК РФ, статья 42: содержание брачного договора

СК РФ, статья 35: согласие и распоряжение