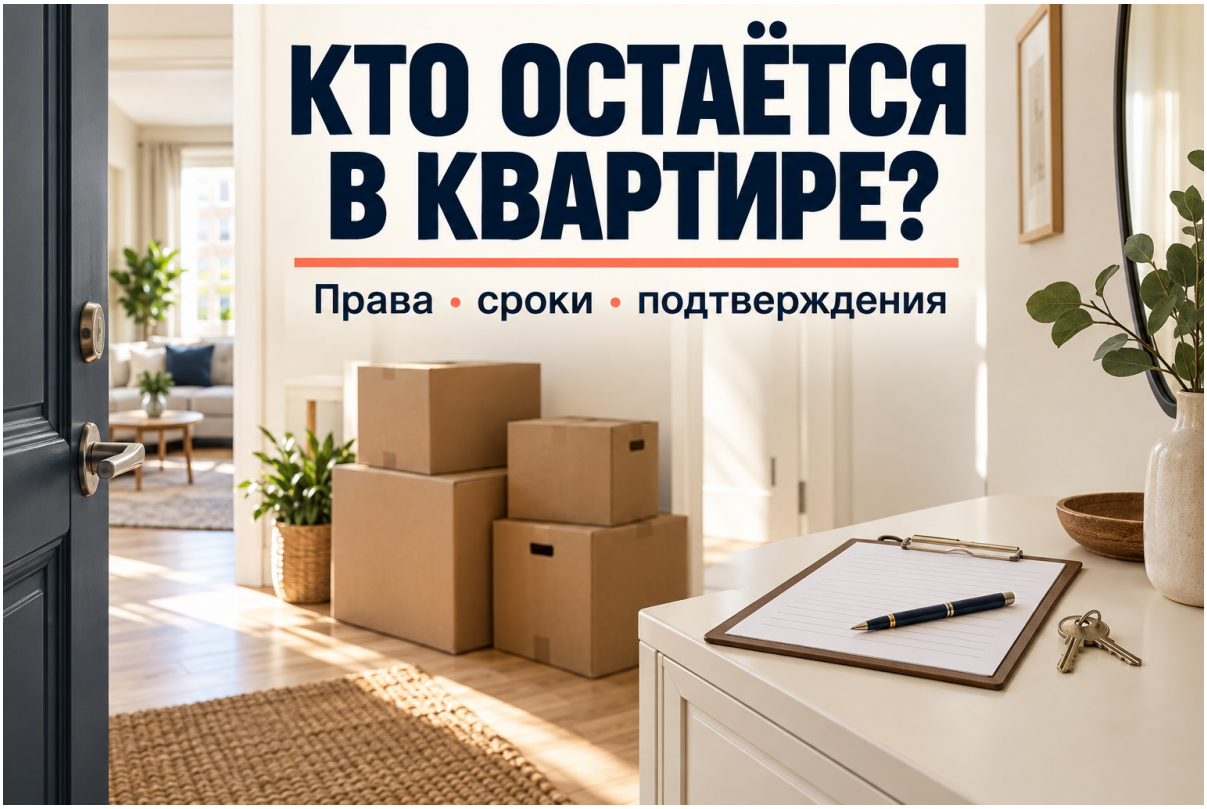
Жильцы квартиры: таблица прав и календарь освобождения

Разделите регистрацию, основания пользования и передачу квартиры. Согласуйте для каждого обязательства срок, подтверждение и проверяющего.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три уровня проверки, шесть шагов, календарь учебной сделки, 18 действий, таблица жильцов и лист контроля.

Карта подготовки и контроля, не универсальная форма договора. Сохраняемые права, условия расчётов и способы разрешения спора проверяет юрист по документам конкретной сделки. Пример и даты вымышлены.

Одна квартира — разные обязательства

Квартира продаётся, но собственник или другой человек ещё зарегистрирован, пользуется помещением либо обещает освободить его позже.

Поле	Учебная сделка А	Ваш случай
Кто зарегистрирован	Продавец; по полученным сведениям	
Основания пользования	Проверяют отдельно от регистрации	
Переход собственности	Зарегистрирован 25.09.2026	
Снятие с учёта по договору	Завершить к 28.09.2026	
Проверка результата	29.09; пока только подача заявления	
Освобождение и ключи	01.10.2026 к 18:00 МСК	

Что собрать до согласования сделки

• Сведения о зарегистрированных лицах с источником и датой.

• Документы о возникновении собственности и истории пользования.

• Договоры найма, соглашения и решения, если они есть.

• Согласованные условия продажи, расчётов и передачи.

• Календарь обязательств с отдельным подтверждением каждого результата.

Список людей, права и условия

1. Составьте список людей

Укажите зарегистрированных, фактически проживающих и лиц с возможным сохраняемым правом.

Готово: Источник каждого сведения отмечен.

Не делайте так: Ограничиться осмотром пустых комнат.

2. Проверьте основания

Сопоставьте регистрацию с документами о пользовании и историей квартиры.

Готово: Существенные вопросы переданы юристу.

Не делайте так: Считать снятие с учёта универсальным прекращением любых прав.

3. Согласуйте условия сделки

Определите действия каждого лица, сроки, подтверждения и последствия задержки.

Готово: Условия согласованы и отражены в документах.

Не делайте так: Принять обещание продавца за согласие другого жильца.

Чьё право ещё требует уточнения?

Исполнение, передача и задержка

4. Проверьте исполнение

Сравните нужный результат с полученным документом на контрольную дату.

Готово: Подача заявления не названа завершённым снятием.

Не делайте так: Закрыть задачу по скриншоту обращения.

5. Проведите передачу

Проверьте освобождение, вещи, ключи и состояние, зафиксируйте факты.

Готово: Акт соответствует реально переданному.

Не делайте так: Подписать отсутствие жильцов вопреки наблюдению.

6. Разберите незакрытое

При задержке сохраните подтверждения и действуйте по согласованному порядку с юристом.

Готово: Есть правовой следующий шаг, а не самоуправство.

Не делайте так: Менять замки или выносить вещи для принуждения к выезду.

Какой результат пока не подтверждён?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Заявление подано. Результат не получен

Учебная сделка А: документы требуют завершить снятие продавца с регистрационного учёта к 28 сентября. На проверке 29 сентября показана только подача заявления от 28-го; результат пока не получен.

Событие	Дата / срок	Статус на 29.09
Переход собственности	25 сентября	В примере завершён
Завершить снятие с учёта	К 28 сентября	Не подтверждено
Подать заявление	28 сентября	Есть подтверждение подачи
Контроль результата	29 сентября	Нужен итоговый документ
Освобождение и ключи	1 октября, 18:00 МСК	Срок ещё не наступил

Подтверждена подача заявления, а не завершённое снятие. Передача квартиры ещё впереди. Из этих данных нельзя автоматически заключить, что все обязательства исполнены или что можно менять порядок расчётов.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Продавец выписался»	Показана подача заявления 28.09; итоговый результат на 29.09 не получен.
«Квартира передана»	Переход права завершён; освобождение и передача ключей назначены на 01.10.

Разные основания — разные проверки

Отдельная ситуация	Что проверить	Почему не закрыто автоматически
Бывший собственник	Сроки и исполнение передачи	Переход права ≠ вывоз вещей
История приватизации	Права участвовавших и отказавшихся	Нужны документы и обстоятельства
Действующий наём	Договор и условия пользования	Продажа сама не расторгает наём
Особые обстоятельства	Дети, опека, решения, соглашения	Общий шаблон может не подойти

Шесть вопросов до подписания

1. Кто зарегистрирован и откуда это известно?
2. Кто фактически пользуется квартирой?
3. Какие основания права пользования сохраняются или требуют проверки?
4. Что обязан сделать каждый человек и к какой дате?
5. Какой документ подтверждает результат, а не подачу заявления?
6. Что согласовано на случай задержки и кто проверит исполнение?

Продавцу

«Для проверки просим сведения о зарегистрированных лицах, фактическом пользовании и соответствующих договорах или соглашениях. Отдельно сообщите о приватизации, найме и возможных сохраняемых правах».

Проверка результата

«На [дату] подтверждена [подача / завершение / передача]. Документ [название]. Не подтверждено [результат]. Следующий шаг [действие] согласуем с учётом договора».

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок жильцов и передачи

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

Люди и основания

- [ ] **Собрать зарегистрированных.** Есть источник и дата. Если нет: получите сведения законно.
- [ ] **Уточнить фактических жильцов.** Проживание проверено отдельно. Если нет: дополните список.
- [ ] **Собрать договоры пользования.** Наём и соглашения раскрыты. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Проверить историю приватизации.** Права лиц рассмотрены. Если нет: передайте документы юристу.
- [ ] **Проверить особые обстоятельства.** Дети и опека учтены по ситуации. Если нет: не применяйте общий шаблон.
- [ ] **Разобрать сохраняемые права.** Есть правовая оценка. Если нет: не обещайте пустую квартиру.

Условия и контроль

- [ ] **Определить действия каждого.** Обязанности сформулированы. Если нет: уточните исполнителей.
- [ ] **Согласовать конкретные сроки.** Дата или событие однозначны. Если нет: перепишите расплывчатое.
- [ ] **Назвать подтверждение.** Известен документ результата. Если нет: не ограничивайтесь обещанием.
- [ ] **Разделить подачу и итог.** Статусы не смешаны. Если нет: получите результат.
- [ ] **Сверить расчёты.** Условия совместимы с банком и договором. Если нет: согласуйте изменение заранее.
- [ ] **Определить задержку.** Есть порядок действий. Если нет: обратитесь к юристу.

Передача и завершение

- [ ] **Проверить освобождение.** Факт соответствует условиям. Если нет: зафиксируйте оставшееся.
- [ ] **Проверить вещи.** Состав согласован. Если нет: внесите расхождения в акт.
- [ ] **Принять ключи.** Переданы согласованные комплекты. Если нет: дополните перечень.
- [ ] **Подписать фактическое состояние.** Акт не содержит ложных подтверждений. Если нет: исправьте документ.
- [ ] **Проверить незакрытые задачи.** У каждой есть статус. Если нет: не закрывайте всю сделку одной галочкой.
- [ ] **Назначить правовой следующий шаг.** Есть исполнитель и срок. Если нет: не применяйте силовое выселение.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Таблица людей и оснований

В рабочем файле используйте коды лиц. Не публикуйте паспортные данные. Отсутствие регистрации и отсутствие права пользования — разные выводы.

Квартира: _____ Дата сведений: _____

Лицо / роль	Регистрация / источник	Основание пользования	Что проверить / кто

Главный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Проверить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Календарь обязательств и результатов

Записывайте завершённое снятие, физическое освобождение и передачу ключей отдельными строками. Подача заявления — промежуточное действие.

Обязательство	Срок по документам	Подтверждение / статус	Проверяющий / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Есть только скриншот заявления. Проверьте результат процедуры.

Права жильца скрыты общей фразой. Разберите основание отдельно.

Продавец обещает за другого человека. Проверьте согласие и правовую возможность.

В акте пишут несуществующий факт. Зафиксируйте реальное состояние.

Задержку решают заменой замков. Обратитесь за правовым способом решения.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение о текущем статусе

По квартире [код] на [дату] известно: зарегистрированы [коды лиц], фактически пользуются [коды]. Основания пользования [проверены / вопрос открыт]. По договору требуется [действие] к [срок]. Получено [документ], подтверждающий [что именно]. Не закрыто [вопрос]. Согласованный следующий шаг [действие, исполнитель, срок].

Первое действие после чтения

Разделите обещание «после сделки выпишемся и съедем» на три строки: регистрационный учёт, право пользования, освобождение и ключи. Для каждой определите результат и подтверждение.

Кто проверит: _____ Срок: _____

Следующий контакт: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сроки продажи понятны всем участникам?

В диагностической карте своей работы проверьте подготовку продажи, разговор с клиентом и согласование следующего шага. Юридические права жильцов оценивают отдельно по документам.

Проверить процесс продажи →

Проверено 16.09.2026 по ГК РФ, закону № 189-ФЗ и закону № 5242-1. Даты в учебном календаре не являются нормативными сроками регистрационной процедуры.

ГК РФ, статья 558: сохраняемые права пользования

ГК РФ, статья 292: права членов семьи

Закон № 189-ФЗ, статья 19: специальные правила

ГК РФ, статья 675: сохранение найма при продаже

Закон № 5242-1, статья 3: регистрационный учёт