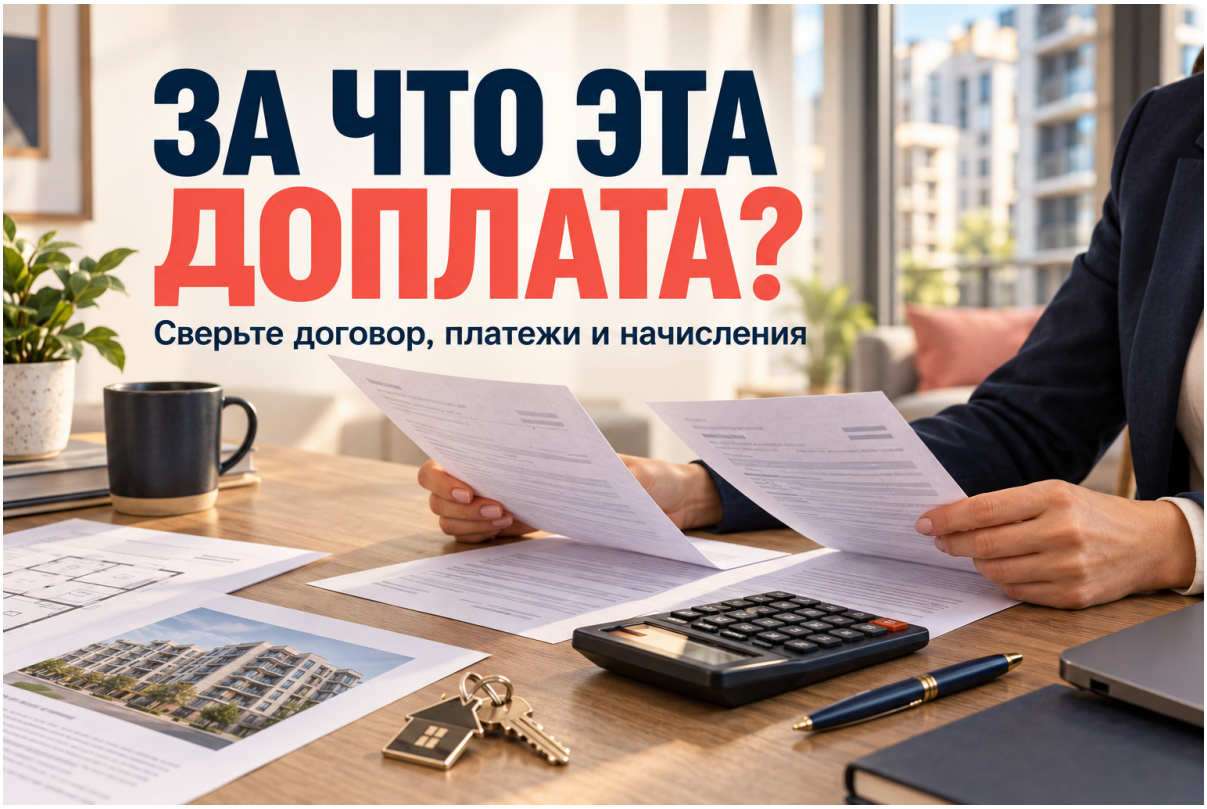
Доплата без догадок: сверка ДДУ, платежей и начислений

Разберите остаток в акте сверки на подтверждённые операции и вопросы, которые ещё нужно закрыть.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный расчёт, журнал платежей, матрица начислений, ведомость расхождений и чек-лист.

Рабочая организация проверки расчётов. Не юридическое заключение о долге, не банковская выписка и не универсальный ответ на спорное требование.

С чего начать

Застройщик прислал акт сверки или сообщил остаток к оплате. Нужно сопоставить ДДУ, фактические платежи и отдельные требования.

Запись	Что подтверждает	Чего не решает
Цена ДДУ	Исходный размер обязательства	Все последующие изменения
Платёж	Факт по банковским данным	Правомерность отдельного начисления
Акт сверки	Отражённые составителем расчёты	Сам по себе основание каждой суммы
Ведомость вопросов	Что нужно уточнить	Отсрочку оплаты автоматически

Подготовьте исходные данные

- ДДУ, действующие соглашения, график и объект расчётов.
- Акт сверки с датой, периодом и сторонами.
- Банковские подтверждения каждой оплаты и её назначения.
- Сведения о маршруте: эскроу или применимый порядок прямого расчёта.
- Документы и формулы по каждому дополнительному начислению.
- История корректировок, возвратов, переписки и полномочия представителей.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните предмет и период сверки

Проверьте стороны, договор, объект, дату и границы периода. Отделите квартиру от других договоров и услуг.

Готово: Понятно, какие обязательства сверяются.

Не делайте так: Сложить квартиру, кладовую и услуги в один необъяснённый остаток.

2. Соберите подтверждённые платежи

Запишите каждую исполненную операцию, сумму, дату и назначение. Для эскроу проверьте поступление на предусмотренный счёт.

Готово: Есть документальная сумма оплаты по нужному договору.

Не делайте так: Считать созданное распоряжение проведённым платежом.

3. Расшифруйте начисления

Для цены, площади, услуги и иных строк найдите основание, период и формулу. Неподтверждённое выделите отдельно.

Готово: У каждой суммы есть источник или конкретный вопрос.

Не делайте так: Признать доплату обоснованной только потому, что итог сложился.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте знаки и остаток

Переведите дебет и кредит в понятные движения с позиции покупателя. Не дублируйте начальное сальдо, цену, возвраты и оплаты.

Готово: Арифметику можно воспроизвести построчно.

Не делайте так: Свести баланс к нулю неизвестной корректировкой.

5. Оформите расхождения до решения

Отделите пропущенную оплату от спорного начисления. Приложите подтверждения и запросите конкретное исправление или пояснение.

Готово: Список вопросов не подменён признанием всей суммы.

Не делайте так: Подписать акт как пустую формальность или обещать универсальную оговорку.

6. Сверьте обновлённый документ

Сравните версии, дату, исправленные строки и итог. Подтвердите последующие действия и реквизиты надлежащим способом.

Готово: Каждый вопрос закрыт результатом либо остаётся открытым.

Не делайте так: Считать отправленный запрос автоматической отсрочкой.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Все суммы и события вымышлены. Дополнительные начисления приведены для сверки, а не признаны законными или согласованными.

Операция	В исходном акте	После учёта платежа
Цена ДДУ	8 000 000 ₽	8 000 000 ₽
Начисление за площадь	72 000 ₽	Требует проверки основания
Отдельная услуга	20 000 ₽	Требует проверки основания
Учтённая оплата	7 880 000 ₽	8 000 000 ₽
Расчётный остаток	212 000 ₽	92 000 ₽ по тем же начислениям

Подтверждённые 120 000 ₽ поступили до даты сверки, но не были отражены. После исправления остаются два вопроса на 72 000 и 20 000 ₽. Расчётный остаток 92 000 ₽ ещё не означает признанный долг.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
В акте 212 тысяч — платите	Разложим сумму по операциям и основаниям
На эскроу деньги есть, но застройщик их не получил — долг	Проверим исполнение оплаты по правилам эскроу
Подпись ничего не значит	Прочитаем содержание и оценим последствия

Промпт: сверка арифметики и пропусков

Правила. По обезличенным строкам собери сверку с позиции покупателя: основание, начисление, оплата, корректировка, остаток и неизвестное. Проверь суммы и дубли. Не признавай долг, не подставляй неподтверждённые платежи, не придумывай пункт договора. Отдели поступление на эскроу от его раскрытия и банковскую комиссию от цены квартиры.

Образец 1. Вход: Цена 8 млн; начисления 72 тыс и 20 тыс; в акте оплата 7,88 млн; подтверждён ещё платёж 120 тыс до даты сверки.

Выход:
Исходный остаток 212 тыс. После включения оплаты — 92 тыс по тем же начислениям. Их основание проверить отдельно.

Образец 2. Вход: Клиент помнит платёж, но банковского подтверждения пока нет.

Выход:
Отметить неподтверждённую операцию и запросить статус. Не включать как установленную оплату.

Новый объект: Строки: [договор, период, основания, платежи, корректировки, неизвестное]. Ответ — проверяемая таблица и вопросы, не правовой вывод.

18 проверок результата

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

Объект и платежи

- [ ] **Стороны совпадают.** Проверены участник и застройщик. После уступки данные могут отличаться.
- [ ] **Договор указан.** Номер, объект и версия верны. Не смешивайте разные объекты.
- [ ] **Период понятен.** Есть дата сверки. Новый платёж не виден в старом срезе.
- [ ] **Оплаты подтверждены.** Есть исполненные операции. Поручение не всегда исполнено.
- [ ] **Маршрут учтён.** Эскроу выделен отдельно. Раскрытие не равно внесение.
- [ ] **Назначение проверено.** Сумма относится к цене договора. Комиссия банка не оплата квартиры.

Начисления и арифметика

- [ ] **Цена подтверждена.** Есть договор и изменения. Не берите цену из рекламы.
- [ ] **Площадь разобрана.** Показатель, документ, ставка известны. Разные площади несопоставимы.
- [ ] **Услуги отделены.** Найдено своё основание. Сообщение менеджера недостаточно.
- [ ] **Другие строки проверены.** Период и формула понятны. Старый калькулятор не универсален.
- [ ] **Знаки объяснены.** Понятно кто кому должен. Дебет зависит от позиции.
- [ ] **Дубли исключены.** Сальдо, цена и оплаты не повторены. Не закрывайте остаток догадкой.

Разногласия и завершение

- [ ] **Вопросы разделены.** Платёж и начисление разные. Ошибка учёта не решает всё.
- [ ] **Подтверждения приложены.** Строки связаны с документами. Устной памяти мало.
- [ ] **Подпись оценена.** Содержание и полномочия проверены. Акт не пустая формальность.
- [ ] **Ответ направлен надлежащим образом.** Есть подтверждение передачи. Запрос не автоматическая отсрочка.
- [ ] **Версии сопоставлены.** Изменения прослеживаются. Новый итог проверяют построчно.
- [ ] **Следующий шаг согласован.** Кто, что и когда уточнит. Не оставляйте неизвестные без владельца.

Заполните свой рабочий лист

Не вносите сюда действующие реквизиты для публичного обмена. Для работы с нейросетью используйте обезличенные данные.

Код задачи: _____ Дата: _____

Дата / сумма / назначение	Банк / статус / подтверждение	В акте / расхождение / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Расчётный остаток и признанная обязанность — разные записи. Неподтверждённое основание оставляйте вопросом.

Строка / начисление / основание	Что расходится / подтверждение	Запрос / ответственный / итог

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Деньги на эскроу названы неоплатой. Сверьте поступление и применимые правила.

Начисление без основания. Запросите пункт, документ и формулу.

Начальное сальдо дублирует цену. Восстановите границы периода.

Просьба подписать не читая. Проверьте содержание и полномочия.

Новая версия с необъяснимым итогом. Сопоставьте операции построчно.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По сверке на [дата] не отражён платёж [сумма, дата], подтверждение приложено. Просим обновить расчёт. По строкам [номера] просим предоставить основания и формулы начисления. Перечень вопросов приложен; дальнейшие действия по спорным суммам определим после проверки документов.

Первое действие после чтения

Найдите источник трёх составляющих: цена, оплата и дополнительное начисление. Не решайте вопрос об остатке до их раздельной проверки.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Покупатель остаётся один с непонятной доплатой?

Диагностическая карта для риелтора поможет выстроить сопровождение: заранее собрать документы, объяснить расчёт и закрепить следующий контакт с клиентом.

Разобрать сопровождение сделки →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

214-ФЗ, статья 5: цена договора и её изменение

214-ФЗ, статья 15.4: исполнение оплаты через эскроу

Пленум ВС РФ № 43, пункты 20–22: признание долга и полномочия

Проверка примера: от 212 до 92 тысяч

Это арифметика при неизменённых начислениях. Она не устанавливает обязанность оплатить оставшиеся суммы.

Шаг	Расчёт	Смысл
Начисления	8 000 000 + 72 000 + 20 000	8 092 000 ₽ отражено
Исходная оплата	7 880 000	В акте не хватает операции
Исходный остаток	8 092 000 - 7 880 000	212 000 ₽
Уточнённая оплата	7 880 000 + 120 000	8 000 000 ₽ подтверждено
Оставшийся расчёт	8 092 000 - 8 000 000	92 000 ₽; основания отдельно

Если платёж поступил после даты первоначального акта, это уже другой временной срез. В учебном примере он поступил до даты сверки, поэтому проверяется именно пропуск отражения.

Суммы 72 000 и 20 000 ₽ не объявлены ни законными, ни незаконными. Первая требует проверки площади и договорного механизма; вторая — самостоятельного основания услуги.

Что сохранить до подписи и оплаты

Организационная карта не заменяет правовой оценки спорного документа.

Документ	Для чего	На что обратить внимание
ДДУ и соглашения	Цена и условия изменений	Действующая версия
Банковское подтверждение	Фактический платёж	Дата, сумма, назначение, маршрут
Документ начисления	Проверяемое основание	Пункт, период и формула
Старая и новая сверка	История изменений	Не появились ли другие правки
Ответ и полномочия	Содержание действий сторон	Кто вправе подписывать

Пункт 20 постановления Пленума ВС РФ № 43 указывает, что подписанный уполномоченным лицом акт сверки может свидетельствовать о признании долга для целей исковой давности. Не предлагайте универсальную оговорку, которая будто бы устраняет любые последствия.

Часть 3 статьи 15.4 закона № 214-ФЗ выделяет поступление денег на счёт эскроу как момент исполнения обязанности по обусловленной цене. Не смешивайте его с последующей передачей средств застройщику; отдельные начисления проверяются по своим основаниям.