Платите за проживание или за будущую покупку?

Разделите платежи, найдите остаток к покупке и вопросы о возврате денег. Внутри заполненный B-70, график на шесть месяцев, бюджет завершения и листы для своего проекта.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

B-70: за полгода перечисляют 960 тысяч ₽, но в цену квартиры идёт 750 тысяч. Остаток — 4,65 млн. На последнем этапе с заданным оформлением не хватает 310 тысяч до неизвестных расходов.

B-70 — вымышленный проект условий для обсуждения, не договор к подписанию. Все платежи будущие, факта нет. Суммы не являются ценами рынка. Правовую конструкцию, возвраты и необходимые документы проверяют по конкретной ситуации.

B-70: за что уходят деньги

Клиенту предлагают пожить в квартире и выкупить её позднее, но он ещё не понимает, какая часть переводов уменьшает цену и что произойдёт при прекращении отношений.

B-70	Условие модели	Что это значит
Цена квартиры	5 400 000 ₽	Не вся выплата идёт в цену
Ежемесячно	60 000 ₽	35 000 + 25 000
Шесть месяцев	960 000 ₽ с первым взносом	В цену только 750 000

Соберите проект и бюджет

- Полный проект соглашений и объяснение намерений обеих сторон.
- Данные квартиры, право, ограничения, полномочия и необходимые согласия.
- Цена, порядок изменения, назначения и сроки всех платежей.
- Источники денег на завершение, расходы и ещё неизвестные суммы.
- Условия прекращения, расчётов, передачи и регистрации по выбранной конструкции.

Конструкция, цена и назначения

1. Уточните конструкцию и намерения

Для проживания гражданина начните с правил найма жилья. Название «аренда с выкупом» не определяет весь договор. Соберите намерения и полный проект для правовой проверки, особенно если он назван предварительным, но требует оплату цены.

Готово: Есть проект целиком и список обязательств обеих сторон.

Не делайте так: Взять шаблон аренды нежилого помещения и заменить адрес.

2. Проверьте квартиру и цену

Сопоставьте объект, право, ограничения, полномочия и необходимые согласия. Найдите цену и порядок её изменения в проекте. В B-70 задана цена 5,4 млн; это условие учебного расчёта, не рыночная оценка.

Готово: Цена и объект определены, неподтверждённое отмечено.

Не делайте так: Считать цену из объявления достаточной фиксацией условий.

3. Разделите назначения платежа

В B-70 первоначальные 600 тысяч идут в цену. Каждый месяц 60 тысяч делятся на 35 за проживание и 25 в цену. За шесть месяцев всего 960 тысяч, зачёт в цену 750 тысяч, проживание 210 тысяч. Фактические оплаты оставлены пустыми.

Готово: У каждой строки есть назначение и основание зачёта.

Не делайте так: Вычесть из цены все переводы независимо от назначения.

Какой платёж ещё не объяснён:

Остаток, выход и передача права

4. Посчитайте остаток и дефицит

5,4 млн минус 750 тысяч дают 4,65 млн. Добавьте заданное оформление 60 тысяч: нужно 4,71 млн. Планируемых на завершение денег 4,4 млн — не хватает 310 тысяч до неучтённого. Общий известный путь — 5,67 млн.

Готово: Источники денег и неизвестные расходы отделены от расчёта.

Не делайте так: Повторно прибавить первый взнос к полной цене или считать кредит одобренным.

5. Разберите выход до покупки

Через три месяца по плану ушло 780 тысяч: 105 за проживание, 675 в цену. Из этого нельзя вывести размер возврата. С юристом разберите отказ каждой стороны, просрочку, препятствия передаче и сроки расчётов.

Готово: Есть сценарии прекращения и вопросы о спорных суммах.

Не делайте так: Обещать, что все деньги вернут или что все они сгорят.

6. Согласуйте контроль до передачи права

Разведите план и факт платежей, передачу ключей и регистрацию. Согласуйте способ окончательных расчётов, документы и действия при задержке. Запись об оплате части цены сама по себе не устанавливает долю собственности.

Готово: У каждого события есть подтверждение, ответственный и следующий шаг.

Не делайте так: Считать проживание и оплаченный процент зарегистрированным правом.

Какое условие надо согласовать:

960 тысяч не равны зачёту в цену

В-70 — план, не совершённые платежи. Первоначально 600 тысяч ₽ в цену; шесть платежей по 60 тысяч: 35 за проживание и 25 в цену. Цена 5,4 млн.

Строка за полгода	Сумма ₽	Проверка
Проживание	210 000	35 000 × 6
Всего в цену	750 000	600 000 + 25 000 × 6
Всего перечислено	960 000	750 000 + 210 000
Остаток цены	4 650 000	5 400 000 - 750 000

С оформлением на выходе нужно 4 710 000 ₽. Предусмотрено 4 400 000 ₽: дефицит 310 000 ₽ до неизвестных затрат. Общий известный бюджет 5 670 000 ₽; первоначальные платежи уже внутри цены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Мы отдали 960 тысяч, значит столько выкупили	В цену по условию идёт 750 тысяч; право этим не установлено
После трёх месяцев вернут 675 тысяч	675 тысяч отнесены в цену; размер возврата ещё не определён

Что нужно до передачи денег

Блок	Что выяснить	Зачем
Конструкция	Обязательства и форма	Название не решает вопрос
Цена	Сумма и изменения	Нужен понятный остаток
Платежи	Назначение и зачёт	Перевод не всегда в цену
Завершение	Источники и расходы	Нужны деньги на остаток
Прекращение	Основания и расчёты	Возврат нельзя угадать
Право	Документы и регистрация	Ключи не равны собственности

Пять вопросов по предложению

1. Что именно уменьшается каждым переводом: плата за пользование или цена?
2. Какие условия зачёта записаны в проекте и что меняет просрочка?
3. Из каких подтверждённых источников будет закрыт остаток?
4. Что происходит с каждой суммой при отказе покупателя или продавца?
5. Как связаны окончательный расчёт, передача и регистрационные действия?

18 проверок условий и платежей

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

Объект и условия

- [ ] **Получить весь проект.** все приложения на руках. Если нет: не судить по рекламе.
- [ ] **Уточнить намерения.** пользование и покупка разделены. Если нет: не полагаться на название.
- [ ] **Проверить объект.** данные сопоставлены. Если нет: не подменять квартиру картинкой.
- [ ] **Проверить право.** ограничения выясняются. Если нет: не обещать чистоту без документов.
- [ ] **Проверить полномочия.** подписант установлен. Если нет: не платить случайному получателю.
- [ ] **Найти цену.** изменения понятны. Если нет: не считать устную сумму фиксированной.

Платежи и бюджет

- [ ] **Разделить переводы.** назначения записаны. Если нет: не вычитать всю аренду из цены.
- [ ] **Уточнить зачёт.** есть условия и сроки. Если нет: не придумать правило за стороны.
- [ ] **Отделить план от факта.** подтверждения отдельно. Если нет: не назвать график оплатой.
- [ ] **Посчитать остаток.** 4,65 млн в B-70. Если нет: не забыть проживание.
- [ ] **Добавить завершение.** 4,71 млн с оформлением. Если нет: не удвоить первый взнос.
- [ ] **Проверить источники.** дефицит 310 тысяч. Если нет: не считать будущий кредит деньгами.

Выход и право

- [ ] **Разобрать отказ покупателя.** пункты и вопросы выделены. Если нет: не обещать полный возврат.
- [ ] **Разобрать отказ продавца.** последствия уточняются. Если нет: не считать его невозможным.
- [ ] **Уточнить просрочку.** порядок действий понятен. Если нет: не верить любой санкции.
- [ ] **Сверить состояние.** передача документируется. Если нет: не забыть повреждения и ремонт.
- [ ] **Развести ключи и право.** регистрация отдельным событием. Если нет: не приравнивать оплату к доле.
- [ ] **Назначить контроль.** дата и ответственный записаны. Если нет: не оставлять «потом решим».

Разберите свой проект по строкам

Выпишите пункт проекта и основание зачёта. Пустая графа не означает нулевой платёж.

Код проекта: _____ Дата: _____

Сумма / событие	Условие проекта	Подтверждение / вопрос
Цена		
Первая сумма		
Проживание		
В цену		
Остаток		

Открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата сверки: _____

Проверьте выход из отношений

Назначение ранее перечисленных денег не определяет автоматически размер возврата.

Сценарий	Суммы / условия	Вопрос / следующий шаг
Покупка		
Отказ покупателя		
Отказ продавца		
Просрочка		
Задержка права		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Невозможно объяснить назначение перевода. Получить полные условия и разделить суммы..

Большой остаток покрывают не одобренным кредитом. Подтвердить источник или пересобрать бюджет..

Возврат обещают только устно. Передать сценарий прекращения на правовую проверку..

Предварительный договор требует оплату цены. Проверить правовую квалификацию, а не только заголовок..

Оплату называют долей квартиры. Развести обязательства, расчёт и зарегистрированное право..

Согласуйте следующий шаг

Объясните клиенту остаток и дефицит

По В-70 за полгода предусмотрено 960 тысяч ₽, из них 750 тысяч в цену. Остаток 4,65 млн. С заданным оформлением на завершение нужно 4,71 млн, а предусмотрено 4,4 млн: не хватает 310 тысяч до неизвестных расходов. Возвраты при отказе ещё не определены.

Первое действие после чтения

Получите полный проект, разделите назначения всех платежей и источники на завершение. Обсудите с юристом конструкцию и последствия выхода. Зафиксируйте открытые вопросы и дату сверки; план платежей не является подтверждением оплаты.

Ответственный: _____

Нужный документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает следующий шаг?

Проверьте, как вы выясняете бюджет, объясняете сложные условия и фиксируете договорённости. Диагностическая карта помогает улучшить процесс работы с обращением; правовую конструкцию сделки проверяют отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: ГК РФ, статьи 671, 624, 421, 429, 555, 551. Учебные цифры В-70 не являются предложением сделки или прогнозом стоимости.

ГК РФ, статья 671: наём жилого помещения

ГК РФ, статья 624: выкуп при аренде

ГК РФ, статья 421: смешанный договор

ГК РФ, статья 429: предварительный договор

ГК РФ, статья 555: цена недвижимости

ГК РФ, статья 551: переход права