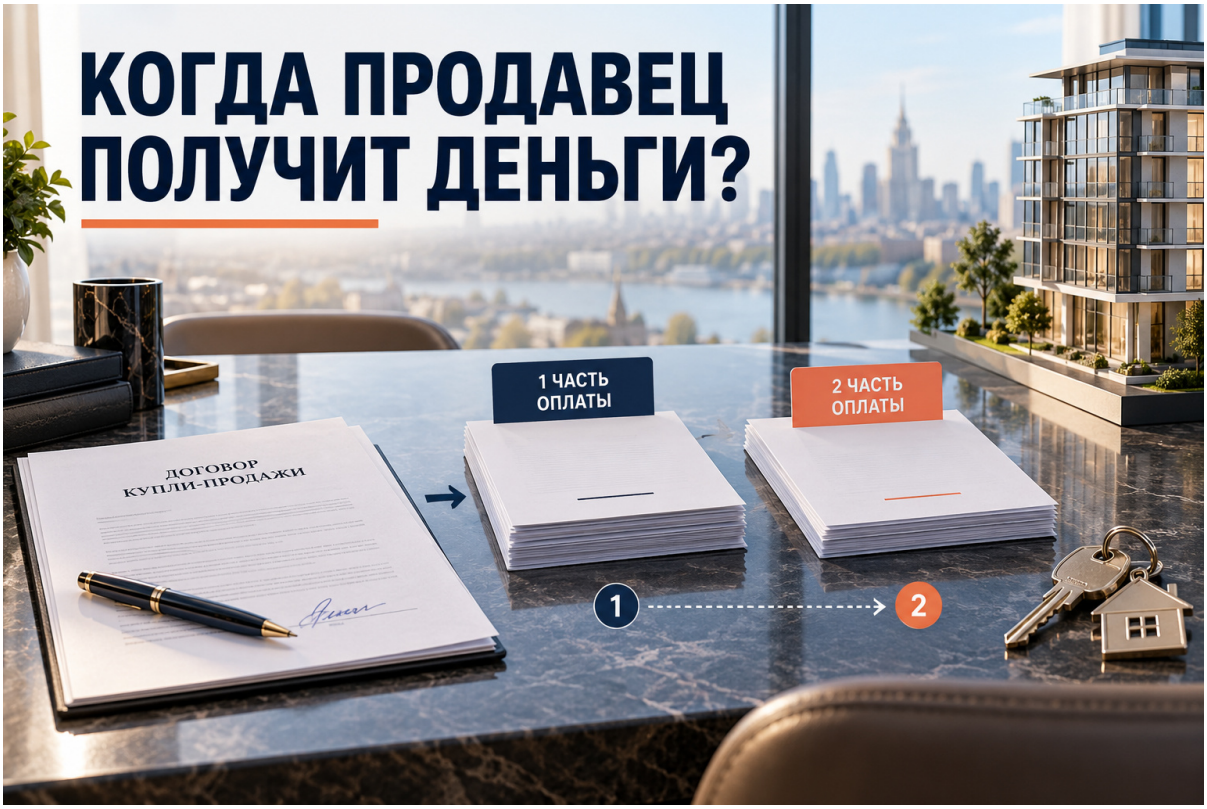
Оплата по этапам: матрица сумм, условий и документов

До открытия расчёта сверьте цену, этапы, документы и возможность частичного исполнения у банка.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример на 8 миллионов, матрица двух выплат, контроль остатка, вопросы банку и отдельный чек-лист.

Рабочая подготовка к согласованию с банком и юристом. Не универсальный банковский продукт и не готовое условие для любого договора.

С чего начать

Стороны хотят выплатить одну часть после регистрации права, а другую после передачи квартиры или иного документально подтверждаемого события.

Уровень	Что согласовать	Чего недостаточно
Продукт	Допустимость частичного исполнения	Опыт в другом банке
Суммы	Цена, прежняя оплата, части	Слова примерно половина
Основание	Конкретные документы этапа	Фраза когда всё устроит
Исполнение	Платёж и подтверждённый остаток	Сообщение пакет отправлен

Подготовьте исходные данные

- Цена договора и документы о ранее внесённых средствах.
- Выбранный продукт банка и его актуальные ограничения.
- Суммы, получатели и события предполагаемых этапов.
- Формы документов и допустимые способы предъявления.
- Сроки действия, предъявления и выплаты по каждому этапу.
- Проекты договора, заявления, акта и правила изменения условий.

Соберите и сопоставьте факты

1. Проверьте возможность у банка

Передайте описание участников, сумм и этапов. Получите ответ именно по выбранному продукту.

Готово: Частичное исполнение допускается либо выбран иной согласованный маршрут.

Не делайте так: Считать два аккредитива тем же самым, что два платежа по одному.

2. Сверьте цену и остаток

Отделите засчитываемую прежнюю оплату от расходов. Сумма частей должна совпасть с непогашенной ценой.

Готово: Все суммы сходятся и имеют назначение.

Не делайте так: Вычесть из цены неизвестный перевод или банковскую комиссию.

3. Опишите документ каждого этапа

Зафиксируйте событие, документ, подписантов, состав и канал представления.

Готово: Документ можно получить и представить по правилам банка.

Не делайте так: Писать субъективное условие без понятного документа.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте порядок и даты

Выясните зависимость этапов, сроки документов и выплаты, последствия переноса и процедуру изменений.

Готово: Последний этап укладывается в согласованную процедуру.

Не делайте так: Считать нумерацию строк банковским запретом платить в другом порядке.

5. Уберите противоречия документов

Сверьте договор, банковские условия и акт. Отметьте неподтверждённые фразы о полном расчёте.

Готово: Юрист и банк согласовали непротиворечивую схему.

Не делайте так: Подписать полный расчёт, когда платёж по акту ещё впереди.

6. Ведите журнал исполнения

После каждого подтверждённого платежа обновляйте выплаченную сумму и остаток. Отдельно храните статус пакета.

Готово: Заявление, проверка и платёж не смешаны.

Не делайте так: Уменьшить остаток после отправки документов без подтверждения выплаты.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная схема, которую ещё должен принять конкретный банк. Цена 8 миллионов; 400 тысяч ранее уплачены и документально засчитываются в цену.

Строка	Сумма, ₽	Условие / статус
Цена квартиры	8 000 000	По договору
Прежняя оплата	400 000	Подтверждена и засчитана
Остаток для расчёта	7 600 000	8 млн минус 400 тыс.
Первая часть	7 100 000	Документ о регистрации
Вторая часть	500 000	Документ о передаче
Проверка частей	7 600 000	7,1 млн плюс 500 тыс.

После подтверждённой первой выплаты остаток составляет 500 тысяч. До подтверждения платежа его нельзя уменьшать только по поданному заявлению.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Банк точно разделит деньги	Уточним возможность выбранного продукта
Выплатить когда покупатель доволен	Укажем согласованный документ и реквизиты
Документы отправлены — остаток уменьшили	Обновим остаток после подтверждения исполнения

Промпт: проверьте матрицу платежей

Правила. Проверь обезличенную схему: цена, засчитываемая прежняя оплата, части, документы, сроки и фактические выплаты. Найди арифметические и смысловые противоречия. Не считай отправку пакета исполнением. Не придумывай возможности банка и юридические последствия. Для пробелов верни вопрос и ответственного.

Образец 1. Вход: Цена 8 млн; прежняя оплата 400 тыс.; части 7,1 млн и 500 тыс. Документы первой части только отправлены.

Выход:
Суммы сходятся: 7,6 млн. Подтверждённой выплаты нет, поэтому остаток по расчёту пока не уменьшаем.

Образец 2. Вход: Акт запускает выплату 500 тыс., но содержит полный расчёт произведён.

Выход:
Смысловое противоречие: проверить формулировку акта и платёжное условие с юристом и банком.

Новый объект: Схема:[цена, прежняя оплата, части, события, документы, сроки, статус]. Верни сверку сумм и список уточнений.

18 проверок результата

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

Продукт и суммы

- [ ] **Банк выбран.** Ответ касается этого продукта. Общий опыт не подтверждает функцию.
- [ ] **Участники определены.** Известен получатель каждой части. Другой получатель меняет схему.
- [ ] **Цена подтверждена.** Одинакова в документах. Устная сумма не база расчёта.
- [ ] **Прежняя оплата учтена.** Есть подтверждение зачёта. Не всякий перевод уменьшает цену.
- [ ] **Части сходятся.** Сумма равна остатку цены. Ошибка может оставить неоплату.
- [ ] **Расходы отдельны.** Комиссия не вычтена незаметно. Продавец должен понимать итог.

Условия и документы

- [ ] **Событие определено.** Один понятный факт на этап. Когда всё устроит неоднозначно.
- [ ] **Документ конкретен.** Форма и реквизиты согласованы. Банк не проверяет квартиру выездом.
- [ ] **Подписанты известны.** Понятно кто получает подписи. Условие не гарантирует подпись.
- [ ] **Порядок согласован.** Зависимость этапов отражена. Номер строки не ограничение.
- [ ] **Даты реалистичны.** Есть время на поздний документ. Одной даты регистрации мало.
- [ ] **Акт непротиворечив.** Нет ложного полного расчёта. Шаблон может противоречить выплате.

Исполнение и изменения

- [ ] **Редакция действующая.** Открытие соответствует согласованию. Заявление не всегда результат.
- [ ] **Пакеты различаются.** Каждому этапу свой статус. Не путайте представление и выплату.
- [ ] **Платёж подтверждён.** Есть сумма и подтверждение. Слов отправили недостаточно.
- [ ] **Остаток пересчитан.** Только после исполнения. Не допускайте двойного учёта.
- [ ] **Изменения согласованы.** Получены необходимые согласия. Чат не меняет аккредитив.
- [ ] **Итог сверён.** Все части и неиспользованное объяснены. Не закрывайте дело по одной выплате.

Заполните свой рабочий лист

Сначала подтвердите допустимость схемы у банка. Полные банковские реквизиты в публичный экземпляр не включайте.

Код задачи: _____ Дата: _____

Этап / получатель / сумма	Событие / документ / подписи	Предъявление / срок / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Статус отправленного пакета храните отдельно от факта выплаты. Комиссии отмечайте отдельной строкой.

Платёж / документ / дата	Подтверждённая сумма / остаток	Что уточнить / кто отвечает

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Частичное исполнение запрещено. Выберите допустимый продукт или иной маршрут.

Сумма частей не равна остатку. Сверьте цену и зачтённую оплату.

Условие без документа. Уточните, что именно представляют банку.

Акт заявляет уже полный расчёт. Устраните противоречие до подписания.

Клиенту обещают односторонне остановить платёж. Проверьте действительные условия и согласия.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Просим подтвердить возможность частичного исполнения:[сумма], два этапа[условия и документы], получатель[роль]. Уточните допустимые документы, зависимость этапов, сроки, подтверждения выплат, изменение условий и расходы. До ответа предлагаемую схему не считаем согласованной.

Первое действие после чтения

Покажите матрицу банку, покупателю и продавцу. Каждый должен одинаково объяснить, на каком основании будет выплачена каждая часть.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент не понимает, когда получит каждую часть?

Диагностика для риелтора поможет разобрать сопровождение сделки: контроль документов, понятные этапы, ответственность и следующий контакт.

Разобрать сопровождение сделки →

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

ГК РФ, статья 871: исполнение и документарная проверка

ГК РФ, статья 869: изменение безотзывного аккредитива

ГК РФ, статья 873: закрытие и своевременное предъявление

Томскпромстройбанк: опубликованные условия 2026, пункт 17

Сверка цены и журнала выплат

Учебный пример. Все суммы вымышлены, условия ещё требуют согласования с банком.

Момент	Подтверждено по аккредитиву	Остаток по нему
Открыт на 7,6 млн	0	7 600 000
Первый пакет отправлен	Платёж не подтверждён	Пока 7 600 000
Первая выплата подтверждена	7 100 000	500 000
Второй пакет отправлен	Пока 7 100 000	Пока 500 000
Вторая выплата подтверждена	7 600 000	0

400 тысяч прежней оплаты находятся вне этого журнала аккредитива, но входят в общую сверку цены: 400 тысяч+7,6 миллиона=8 миллионов. Не учитывайте эти деньги второй раз как частичную выплату банка.

Если банк допускает иной порядок этапов, журнал отражает факты этого порядка. Названия первый и второй сами по себе не устанавливают юридическую последовательность.

Одно событие — разные документы

Сверьте не только цифры, но и смысл формулировок до открытия расчёта.

Документ	Проверка	Типичное расхождение
Договор	Когда выплачивается каждая часть	Весь остаток обещан после регистрации
Банковские условия	Суммы и документы этапов	Часть назначена только после передачи
Акт передачи	Какой факт подтверждают подписи	Полный расчёт объявлен до выплаты
Изменение	Согласия и действующий срок	Новая дата есть лишь в переписке
Подтверждение банка	Фактически исполненная сумма	Принятый пакет назван платежом

Статья 871 ГК РФ связывает исполнение с документами и их проверкой по внешним признакам. Она не означает, что любой розничный продукт обязан поддерживать вашу схему частями.

По статьям 869 и 873 отдельно проверяются изменение безотзывного аккредитива и закрытие при истечении срока с исключением для своевременного представления документов. Перенос передачи не должен оставаться только устной договорённостью.