ДДУ до ключей: карта прав и денег

Соберите историю прав, денег и кредита до обсуждения раздела. Внутри Р-54: хронология, источники 9 млн ₽, остаток долга, спорная сумма и вопросы специалистам.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Р-54: ДДУ на А, в кредите А и Б. Цена 9 млн ₽ оплачена; кредит 6 млн уменьшен только на 180 тысяч основного долга. Остаток 5,82 млн. Личный характер 600 тысяч не подтверждён, компенсация не рассчитана.

Р-54 полностью вымышленный. Даты, суммы и документы заданы автором. Маткапитал и брачный договор в упражнении отсутствуют. Акт не подписан. Раздел, уступка, изменение кредита и выплата компенсации не оформлялись. Это подготовка данных для специалистов.

Р-54: один ДДУ, разные роли

Супруги разводятся до передачи новостройки и хотят понять, какие документы нужны для урегулирования прав, платежей и дальнейших действий.

Роль Р-54	Кто / состояние	Что проверить
Участник ДДУ	Только А	Семейный режим прав
Созаёмщики	А и Б	Изменений банка нет
Передача	Акт не подписан	Стадия и документы

Что собрать до обсуждения раздела

• Зарегистрированный ДДУ, приложения, изменения и документы передачи, если есть.

• Даты брака, развода и заявленного прекращения совместной жизни.

• Документы об источниках оплаты и движении спорных средств.

• Кредитный договор, состав заёмщиков, справка об остатке и расшифровка платежей.

• Соглашения супругов, позиции сторон и вопросы о специальных источниках оплаты.

Стадия, история и источники цены

1. Разведите стадию и роли

В Р-54 ДДУ зарегистрирован 20.11.2024, акт ещё не подписан. Участник ДДУ — А; созаёмщики — А и Б. Развод 01.09.2026 не заменяет документы об изменении этих ролей.

Готово: Известно, какой объект и права обсуждаются, кто указан в каждом договоре.

Не делайте так: Назвать готовой продажей квартиры операцию с правами до передачи.

2. Соберите хронологию и источники

Брак 2020; ДДУ и оплата в ноябре 2024; разъезд со слов сторон 15.06.2026; развод 01.09.2026. Цена: 2,4 млн общих накоплений + 600 тысяч со спорным статусом + 6 млн кредита.

Готово: Каждая дата и сумма связана с документом или отмечена как неподтверждённая.

Не делайте так: Признать 600 тысяч личными только по словам о подарке родителей.

3. Сверьте цену и банковские платежи

ДДУ оплачен на 9 млн. Банку перечислено 560 тысяч: 180 тысяч в основной долг и 380 тысяч процентов. Остаток основного долга 6 млн - 180 тысяч = 5,82 млн.

Готово: Погашение тела отделено от процентов; источники цены учтены один раз.

Не делайте так: Вычесть все 560 тысяч из основного долга.

Какое подтверждение происхождения денег отсутствует:

Юридические вопросы и решение банка

4. Передайте спорные основания юристу

Проверьте семейный режим прав, спорные источники, платежи после прекращения отношений и форму урегулирования. Запишите позицию каждой стороны отдельно. 3,18 млн разницы цены и долга не являются суммой компенсации.

Готово: Есть список вопросов, а доли и компенсация не выдуманы.

Не делайте так: Разделить историческую цену минус долг пополам без правовой проверки.

5. Получите условия изменения кредита

Уточните у банка возможный состав заёмщиков, документы, обеспечение и порядок оформления. В Р-54 ответа и согласия нет, оба остаются указанными в исходном кредитном договоре.

Готово: Семейная договорённость отделена от оформленного решения кредитора.

Не делайте так: Считать Б освобождённым, потому что А обещал платить.

6. Согласуйте маршрут и контроль документов

Обсудите сохранение прав за одним, возможную уступку до передачи либо действия на следующих этапах. Специалисты определяют применимую форму, согласования и регистрацию. Проект, подпись и завершённое оформление — разные статусы.

Готово: У каждого действия есть адресат, документ результата и срок.

Не делайте так: Заменить весь процесс распиской об отсутствии претензий.

Какой ответ банка ещё не получен:

Р-54: цена, платёж и основной долг

Р-54: 9 млн ₽ цены ДДУ; общие накопления 2,4 млн и спорный источник 600 тысяч, кредит 6 млн. Все суммы авторские; график банка не воспроизводится. Личный статус 600 тысяч не установлен.

Показатель	Расчёт	Итог ₽
Цена ДДУ	2,4 + 0,6 + 6 млн	9000000
Перечислено банку	180000 + 380000	560000
Погашено основного	Отдельная часть платежей	180000
Остаток основного	6000000 - 180000	5820000
Контрольная разница	9000000 - 5820000	3180000
Компенсация	Основания не определены	Не рассчитана

3,18 млн — арифметика по исторической цене, не оценка прав и не компенсация. Проценты 380 тысяч не погашают основной долг. Подтверждения личного источника, решения о разделе и банка ещё нет.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
ДДУ на А, значит всё принадлежит А	Проверим время, источники и режим приобретения прав
Больше не платит — значит больше не заёмщик	Сверим оформленные изменения кредитного договора

Кому передать конкретный вопрос

Вопрос	Адресат	Нужный результат
Статус 600 тысяч	Юрист и стороны	Документы происхождения и оплаты
Состав общих прав	Юрист	Правовая квалификация ситуации
Изменение заёмщиков	Банк	Условия и оформленное решение
Стадия исполнения ДДУ	Застройщик / документы	Передача, цена, изменения
Форма раздела	Юрист и нотариус	Подходящий документ
Порядок уступки	Юрист, банк, участники	Согласованная последовательность

Пять вопросов для первой встречи

1. Кто указан в ДДУ и кредите, подписан ли документ передачи?
2. Какие источники оплаты подтверждены, а какие только заявлены?
3. Как платежи банку разделены на основной долг и проценты?
4. Что именно каждая сторона хочет получить и какие обстоятельства спорны?
5. Какие изменения кредитора уже оформлены, а какие лишь обсуждались?

18 проверок ДДУ при разводе

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

Стадия и документы

- [ ] **Найти ДДУ.** регистрация подтверждается. Если нет: не ограничиться незарегистрированным проектом.
- [ ] **Проверить передачу.** акт или его отсутствие выяснены. Если нет: не путать с обещанными ключами.
- [ ] **Развести роли.** участник и созаёмщики отдельно. Если нет: не решить права по одному имени.
- [ ] **Собрать семейные даты.** брак и развод подтверждаемы. Если нет: не подменить их разъездом.
- [ ] **Уточнить соглашения.** брачный договор и раздел проверены. Если нет: не применить общий режим вслепую.
- [ ] **Проверить особые средства.** маткапитал и прочее уточнены. Если нет: не переносить простой пример молча.

Источники и платежи

- [ ] **Собрать цену.** 2,4 + 0,6 + 6 = 9 млн. Если нет: не задвоить кредит.
- [ ] **Отметить спорный источник.** 600 тысяч требуют документов. Если нет: не объявить их личными.
- [ ] **Разделить платёж банку.** 180 + 380 = 560 тысяч. Если нет: не принять проценты за тело.
- [ ] **Сверить остаток.** 6 млн − 180 тысяч = 5,82 млн. Если нет: не получить ложные 5,44 млн.
- [ ] **Сохранить историю платежей.** до и после спорных дат. Если нет: не решить режим по одному переводу.
- [ ] **Не назначать компенсацию.** основания и оценка не установлены. Если нет: не делить 3,18 млн автоматически.

Маршрут урегулирования

- [ ] **Записать позиции.** каждая сторона отдельно. Если нет: не выдать спорное за согласованное.
- [ ] **Получить ответ банка.** условия изменения понятны. Если нет: не обещать освобождение созаёмщика.
- [ ] **Проверить форму.** юрист и нотариус подключены. Если нет: не заменить раздел распиской.
- [ ] **Уточнить уступку.** оплата, стадия и согласования. Если нет: не считать кредит автоматически закрытым.
- [ ] **Развести статусы.** проект, подписано, оформлено. Если нет: не закрыть вопрос после разговора.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** адресат и документ результата. Если нет: не оставлять сделку на памяти.

Соберите хронологию своей ситуации

Дата разъезда и её юридическая оценка — разные сведения. Сохраните источник каждой даты.

Код объекта: _____ Дата: _____

Событие	Дата / документ	Что спорно
Брак		
ДДУ и регистрация		
Оплата		
Разъезд / развод		
Передача		

Главное расхождение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контакт: _____

Разведите права, деньги и кредит

Пустые суммы компенсации и долей не заполняйте предположением. Нужны правовые основания.

Блок	Подтверждено	Открытый вопрос
Источники цены		
Тело кредита		
Проценты		
Права и форма		
Изменения банка		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Право определено по имени в ДДУ. Восстановите историю приобретения..

Подарок заявлен без цепочки документов. Отметьте спорный источник..

Проценты вычтены из основного долга. Получите банковскую расшифровку..

Созаёмщик объявлен освобождённым. Проверьте оформленные изменения..

Компенсация названа до проверки оснований. Верните вопрос юристу..

Согласуйте следующий шаг

Объясните известное и неизвестное

По Р-54 цена ДДУ 9 млн ₽ оплачена, основной долг банку остаётся 5,82 млн. ДДУ оформлен на А, в кредите указаны А и Б. Статус 600 тысяч и условия дальнейшего урегулирования требуют проверки. Сумму компенсации пока не определяем; готовим документы юристу и вопросы банку.

Первое действие после чтения

Возьмите одну обезличенную ситуацию. Разведите в таблице права, источники цены и кредит. Назначьте специалиста по каждому открытому вопросу и документ, которым ответ будет подтверждён.

Кто проверит основание: _____

Недостающий документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сложная сделка держится на памяти?

Диагностическая карта поможет проверить сбор документов, ответственных и следующий контакт. Это оценка рабочего процесса риелтора, а не решение семейного спора или одобрение банка.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: статьи 34, 36, 38 СК РФ, 391 ГК РФ, 11 закона № 214-ФЗ. Р-54 полностью авторский. Общая последовательность не заменяет правовую оценку конкретных прав и согласований.

СК РФ, статья 34: совместное имущество

СК РФ, статья 36: личное имущество

СК РФ, статья 38: раздел имущества

ГК РФ, статья 391: перевод долга

214-ФЗ, статья 11: уступка по ДДУ