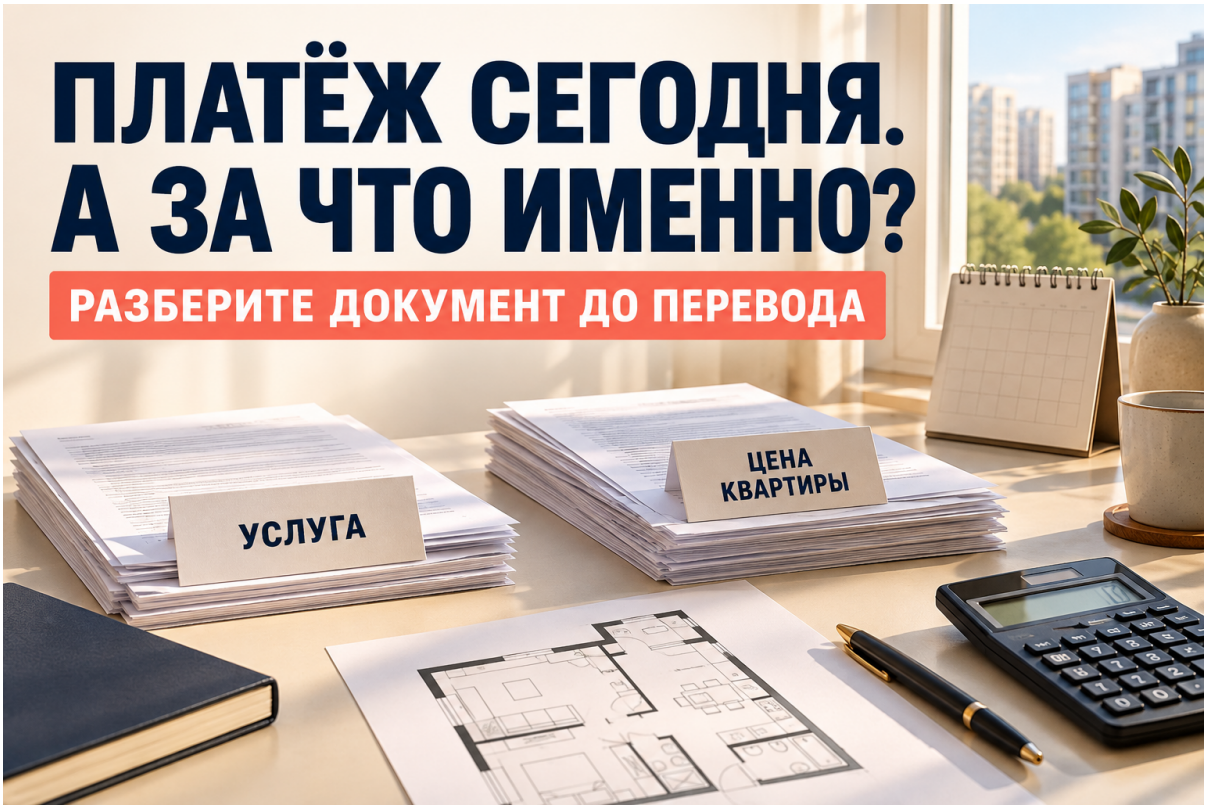
До ДДУ: что у вас на самом деле подписано?

Разложите предложения по смыслу: кто обещает заключить договор, кто оказывает услугу и за что просит деньги. Сопоставьте бюджет и сроки до подписи и перевода.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-96 вымышлен: квартира 9,5 млн ₽, отдельная услуга 75 тысяч и желаемый резерв 100 тысяч. Планируемых 9,5 млн хватает на цену, но не на весь известный план. Предложенные 950 тысяч до регистрации остановлены для проверки.

Подготовка покупки гражданином строящейся квартиры, где планируется ДДУ с эскроу. Не схема для готового жилья или кооператива. Это матрица вопросов, не договор, платёжное поручение или заключение о законности.

Д-96: цена понятна. А что с обязательствами?

Менеджер предлагает сначала короткое соглашение и платёж, а полный ДДУ обещает подготовить позже. Клиенту нужно понять обязательства и условия следующего действия.

Д-96: известные строки	Сумма	Что означает
Цена квартиры	9 500 000 ₽	Планируемая цена ДДУ
Отдельная услуга	75 000 ₽	Сверх цены по модели
Сохраняемый резерв	100 000 ₽	Остаётся у семьи
Разрыв финансирования	175 000 ₽	Другие расходы ещё неизвестны

Что запросить до решения клиента

• Все проекты и приложения: предварительное соглашение, бронь, услуга, будущий ДДУ; сведения о квартире и застройщике.

• По каждому платежу: сумма, назначение, исполнитель или получатель, включение в цену, условие оплаты и выхода.

• Срок брони, заключения основного договора и банковских условий; данные о финансировании, регистрации и следующих подтверждениях.

Документ, стороны и назначение платежа

1. Определите обязательство документа

Прочитайте предмет, стороны и результат. Предварительный договор по статье 429 ГК обязывает заключить основной; он не означает передачу квартиры. Бронь и услуга требуют своего анализа. Выпишите одной фразой, кто обязан что сделать, а не только название документа.

Готово: Для каждого проекта указано действие обязанной стороны.

Не делайте так: Назвать любой подписанный лист оформленной покупкой.

2. Сверьте стороны и объект

Сопоставьте застройщика, посредника, исполнителя услуги, подписанта и получателя денег. Проверьте разрешение, проектную декларацию, права на участок и прочие применимые требования. У квартиры сравните корпус, этаж, номер, площадь, планировку и отделку.

Готово: Имена организаций и параметры связаны с конкретными источниками.

Не делайте так: Считать общий офис доказательством совпадения юридических лиц.

3. Разделите платежи по основаниям

В Д-96 услуга 75 тысяч заявлена вне цены. Её содержание и возврат пока неизвестны. Другой запрос — 950 тысяч в счёт цены до регистрации ДДУ. Перевод остановлен: название «резерв» не заменяет проверку. Цену ДДУ оплачивают после регистрации; средства на эскроу также вносят после регистрации.

Готово: У каждой суммы своё основание, получатель и условие действия.

Не делайте так: Разрешить платёж только потому, что его обещают потом зачесть.

Какое обязательство пока неясно:

Бюджет, календарь и условия выхода

4. Посчитайте деньги без двойного счёта

Д-96: 2,1 млн своих + 7,4 млн планируемого кредита = 9,5 млн. Банк ещё не подтвердил возможность. Цена плюс услуга = 9,575 млн: разрыв 75 тысяч. С сохранением резерва 100 тысяч нужно 9,675 млн: разрыв 175 тысяч. 950 тысяч — предложенная часть цены, а не надбавка.

Готово: Цена, отдельные расходы, резерв и непроверенное финансирование различимы.

Не делайте так: Добавить часть цены к полной цене или считать кредит одобренным.

5. Сопоставьте разные сроки

В Д-96 основной договор планируется до 30.09.2026, условия финансирования требуют повторной проверки после 25.09.2026. Разрыв пять календарных дней. Это повод обновить подтверждение, не доказанный отказ. Бронь, регистрация, оплата и передача квартиры имеют отдельные основания и даты.

Готово: У каждой даты указан источник и необходимое следующее действие.

Не делайте так: Перенести срок предварительного договора на бронь или ипотеку.

6. Проверьте изменения и условия выхода

Сравните версии цены, объекта, отделки, сроков и оплаты. Разберите неподтверждённый кредит, замену квартиры и изменение основного договора. Юрист проверяет последствия и уведомления по тексту и праву. В Д-96 ничего не подписано и не оплачено; возврат нельзя обещать без основания.

Готово: Все расхождения и открытые вопросы видны до решения клиента.

Не делайте так: Обещать возврат любой суммы или законность всей схемы по названию.

Что нужно подтвердить до действия:

Цена квартиры не равна всему бюджету

Д-96 полностью вымышлен. Это предложенные условия, не совершённые платежи и не реальная новостройка. Услуга условно вне цены, кредит не подтверждён. Другие расходы, условия возврата, регистрация и фактические даты неизвестны.

Строка Д-96	Расчёт	Результат
План финансирования	2,1 + 7,4 млн	9 500 000 ₽
Цена и отдельная услуга	9 500 000 + 75 000	9 575 000 ₽
Разрыв без резерва	9 575 000 − 9 500 000	75 000 ₽
С сохранением резерва	9 575 000 + 100 000	9 675 000 ₽
Разрыв с резервом	9 675 000 − 9 500 000	175 000 ₽
Предложенная часть цены	950 000 / 9 500 000	10%, не надбавка

Не прибавляйте 950 тысяч второй раз к цене. Правильная арифметика не разрешает платёж до регистрации. Решение об оплате требует отдельной проверки основания и стадии сделки.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Подписали — квартира уже оформлена	Уточнили обязательство; заключение ДДУ проверяем по регистрации
Эту сумму потом зачтут	Проверили назначение, основание и допустимый момент оплаты

Три изменения, которые стоит разобрать

Сценарий	Что проверить	Результат до действия
Кредит не подтверждён	Срок, условия и альтернативы	Актуальный ответ банка
Изменили квартиру или цену	Версии и согласование покупателя	Список расхождений
Клиент хочет отказаться	Основание, уведомление, удержания	Проверенный порядок без обещаний

Вопросы к документам и обещаниям

1. Кто и какое действие обязан выполнить по каждому документу?
2. Совпадают ли объект и условия во всех проектах?
3. За что конкретно платим и входит ли сумма в цену?
4. Какие даты и банковские условия требуют нового подтверждения?
5. Какие последствия выхода подтверждены текстом и применимым правом?

18 проверок до основного договора

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

Документы и стороны

- [ ] **Определить вид документа.** обязательство своими словами. Если нет: не судить по заголовку.
- [ ] **Получить приложения.** полный комплект версий. Если нет: не читать одну страницу.
- [ ] **Сверить стороны.** застройщик и посредник. Если нет: не объединять по офису.
- [ ] **Проверить полномочия.** основание подписи. Если нет: не верить должности.
- [ ] **Сопоставить квартиру.** номер, план, площадь. Если нет: не выбирать «ту двушку».
- [ ] **Проверить проект.** декларация и основания. Если нет: не считать рекламу документом.

Платежи и бюджет

- [ ] **Указать назначение.** за какое действие сумма. Если нет: не писать просто аванс.
- [ ] **Сверить получателя.** сторона и основание. Если нет: не платить третьему вслепую.
- [ ] **Отделить услугу.** в цене или сверх неё. Если нет: не терять дополнительные деньги.
- [ ] **Проверить стадию.** регистрация и порядок оплаты. Если нет: не одобрять ранний перевод.
- [ ] **Убрать двойной счёт.** часть цены внутри цены. Если нет: не добавлять её снова.
- [ ] **Сохранить неизвестное.** кредит и другие расходы. Если нет: не подставлять ноль.

Сроки и решение

- [ ] **Развести календарь.** бронь, договор, банк. Если нет: не назначать общий срок.
- [ ] **Подтвердить финансирование.** актуальные условия. Если нет: не считать план одобрением.
- [ ] **Сравнить версии.** цена, объект, отделка. Если нет: не скрывать изменения.
- [ ] **Разобрать отказ.** уведомление и последствия. Если нет: не обещать любой возврат.
- [ ] **Передать вопросы юристу.** полные проекты и расхождения. Если нет: не заменять проверку чатом.
- [ ] **Зафиксировать следующий шаг.** условие и подтверждение. Если нет: не ставить факт по намерению.

Матрица документов и платежей

Заполняйте по полным текстам. Отсутствие ответа не означает, что обязательство или платёж допустимы.

Объект / версия: _____

Документ / платёж	Кто и за что отвечает	Источник / открытый вопрос
Предварительный		
Бронь / услуга		
Будущий ДДУ		
Отдельный платёж		
Часть цены		

Нерешённый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая сверка: _____

Отдельный срок для каждого события

Срок основного договора не заменяет остальные сроки. Подача заявления не равна завершённой регистрации.

Событие	Срок и основание	Что подтвердить
Окончание брони		
Основной договор		
Условия банка		
Регистрация ДДУ		
Оплата после регистрации		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Просят цену до регистрации ДДУ. Остановить перевод и проверить основание.

Исполнитель и получатель неясны. Установить роли и документы.

Полный ДДУ дадут после оплаты. Запросить проект до решения.

Банковские условия скоро устареют. Получить актуальный ответ.

Обещают любой возврат устно. Проверить текст и применимое право.

Согласуйте следующий шаг

Запрос на проверку проектов

Просим проверить приложенные проекты по строящейся квартире: предварительное соглашение, бронь или услугу и будущий ДДУ. Нужно установить обязательства и полномочия сторон, соответствие объекта и условий, основания каждого платежа, включение в цену и допустимый момент оплаты. Отдельно просим оценить сроки, последствия неподтверждённого финансирования, изменения объекта или цены, порядок отказа и уведомления. Просим указать недостающие сведения до подписи и перевода денег.

Первое действие после чтения

Соберите полные версии документов и заполните по одной строке на каждый платёж. Отдельно отметьте, что подтверждено, а что только обещано. Нерешённые вопросы передайте на проверку до следующего обязательства.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает, на что соглашается?

Диагностическая карта поможет найти разрывы между обещанием, документом и следующим действием. Начните с одной сделки: перед подписью объясните клиенту цель документа, цену действия и оставшиеся вопросы.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Нормы сверены 21.09.2026. Проверяйте применимость правил к конкретному объекту и договорной схеме, актуальные документы застройщика и условия банка. Д-96 вымышлен; юридическое заключение и совершённая покупка не заявлены.

ГК РФ, статья 429: предварительный договор

214-ФЗ, статья 1: привлечение средств граждан

214-ФЗ, статья 3: требования к застройщику

214-ФЗ, статья 4: содержание и регистрация ДДУ

214-ФЗ, статья 5: оплата после регистрации

214-ФЗ, статья 15.5: счёт эскроу