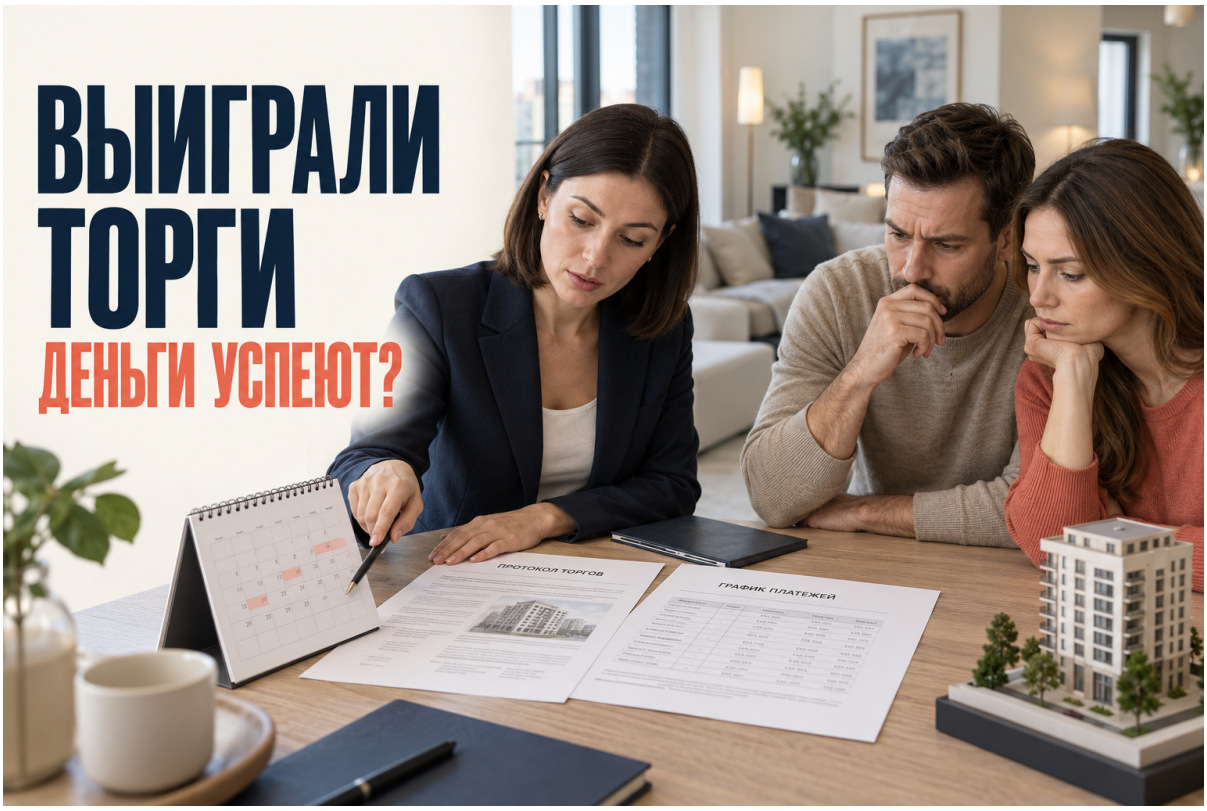
Торги и банк: совместный календарь денег и документов

Сопоставить условия лота, банковскую выдачу и доступные деньги до решения участвовать.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Совместный календарь банка и торгов, карта платежей и проверка задержки.

Авторский инструмент подготовки. Возможность финансирования подтверждает конкретный банк по схеме и объекту; правовую процедуру разбирают с юристом. Учебные сроки не являются нормой торгов или обещанием выдачи.

С чего начать

Покупатель хочет участвовать в торгах с ипотекой, но согласовал только себя как заёмщика.

Контур	Что нужно	Недостаточный ответ
Торги	Извещение, договор, изменения	Карточка на агрегаторе
Банк	Объект, схема и условия выдачи	Доход покупателя подходит
Время	Сроки и зависимости	Наверное успеем
Деньги	Доступность по датам	Потом продадим другой объект

Подготовьте исходные данные

- Первичные документы лота и правовая процедура.
- Проект договора, порядок задатка и полной оплаты.
- Ответ банка по участнику, объекту, схеме и выдаче.
- Доступные собственные средства и отдельные расходы.
- Календарь этапов с ответственными и условиями начала.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите процедуру

Установите продавца, организатора и основание продажи. Сохраните первичное извещение, проект и изменения; правовые вопросы передайте юристу.

Готово: Понятны применимые документы и действующая редакция.

Не делайте так: Правила банкротных торгов нельзя переносить на любой аукцион.

2. Согласуйте схему с банком

Передайте данные лота и условия оплаты. Разделите ответ по заёмщику, объекту, договору и моменту перечисления.

Готово: Предварительное и окончательно подтверждённое отмечены отдельно.

Не делайте так: Одобрение человека не согласование квартиры и расчётов.

3. Постройте календарь

Идите от крайней оплаты назад. Уточните начало каждого срока, календарные или рабочие дни, получение документов и зачисление денег.

Готово: У каждого этапа есть зависимость и исполнитель.

Не делайте так: Отправить платёж и обеспечить его поступление — не всегда одно событие.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте задержку

Сложите последовательные этапы и добавьте реалистичный сбой как сценарий. Параллельность учитывайте только при подтверждённых условиях.

Готово: Виден запас времени или несовместимость.

Не делайте так: Замкнутую зависимость между оплатой и выдачей не исправляет оптимизм.

5. Соберите деньги по датам

Отделите задаток, собственную часть цены, кредит и расходы. Проверьте зачёт задатка и доступность каждой суммы.

Готово: Максимальная цена связана с подтверждённым финансированием.

Не делайте так: Будущий доход от непроданного объекта не считать доступными деньгами.

6. Решите до участия

Разберите отказ банка, задержку и последствия неисполнения с юристом. Закройте критичные вопросы до обязательств.

Готово: Есть решение, условия и версия календаря.

Не делайте так: Не обещать возврат задатка при любом отказе банка.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Все сроки условные и уже сведены в календарные дни. Последовательность и десятидневный предел не относятся к конкретной процедуре или банку.

Этап	Базовый сценарий	Задержка документов
Получить документы	3 дня	5 дней
Согласовать в банке	4 дня	4 дня
Подготовить и перечислить	2 дня	2 дня
Весь последовательный путь	9 дней	11 дней
Условная крайняя оплата	10-й день	10-й день
Запас / опоздание	1 день запаса	1 день опоздания

Два дополнительных дня на первом этапе меняют результат всего маршрута. Сокращение или параллельное выполнение нужно подтвердить, а не вписать в таблицу ради нужной даты.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Ипотеку одобрили, можно торговаться	Отдельно проверим лот, договор и момент выдачи.
Задаток вернут, если банк откажет	Разберём условия возврата и последствия по процедуре.
Не хватит — быстро найдём другой кредит	До участия определим доступное финансирование и предел цены.

Выберите действие по ситуации

Разрыв	Кому адресовать	Результат до участия
Банк не видел договор	Банк	Ответ по конкретной схеме
Срок оплаты короче маршрута	Банк и организатор	Допустимое подтверждённое решение либо отказ
Выдача после события, требующего оплаты	Банк и юрист	Проверка совместимости порядка
Рост цены превышает деньги	Покупатель	Жёсткий предел участия
Неясны последствия отказа	Юрист	Разбор правил и договорных условий

Уточните перед решением

1. На каком основании продают лот и какая редакция документов действует?
2. Что именно подтвердил банк, а что ещё зависит от проверки?
3. Когда продавец должен получить деньги и что нужно для банковской выдачи?
4. Какие собственные средства доступны к каждой дате и что при задержке?

18 проверок результата

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

Процедура и банк

- [ ] **Определить правовой режим.** Основание продажи известно. Торги бывают разными.
- [ ] **Сохранить первичные документы.** Извещение и проект доступны. Агрегатор не полный источник.
- [ ] **Проверить изменения.** Действующая версия отмечена. Старая копия не новые условия.
- [ ] **Передать лот банку.** Договор и расчёты рассмотрены. Не общий вопрос об ипотеке.
- [ ] **Разделить решения.** Заёмщик, объект, схема, выдача. Доход не одобрение лота.
- [ ] **Записать условия ответа.** Источник и дата сохранены. Предварительное не окончательное.

Календарь и зависимости

- [ ] **Указать крайнюю оплату.** Понятно событие исполнения. Отправка не всегда зачисление.
- [ ] **Уточнить отсчёт.** Начальное событие записано. Не просто пять дней.
- [ ] **Уточнить тип дней.** Рабочие и календарные различены. Праздник влияет на маршрут.
- [ ] **Связать этапы.** Известны входные документы. Нельзя начать без нужных данных.
- [ ] **Проверить задержку.** Сбой меняет итоговую дату. Запас не обещание ускорения.
- [ ] **Найти круговую зависимость.** Порядок согласован участниками. Не решать после победы.

Деньги и решение

- [ ] **Отделить задаток.** Зачёт и возврат проверены. Не универсальная страховка.
- [ ] **Посчитать собственную часть.** Цена минус подтверждённый кредит. Задаток не учитывать дважды.
- [ ] **Добавить расходы.** Вне цены выделены отдельно. Неизвестное не ноль.
- [ ] **Проверить доступность.** Сумма доступна в нужную дату. Будущая продажа не наличные.
- [ ] **Назначить предел цены.** Согласован с покупателем. Не менять под азарт.
- [ ] **Разобрать неисполнение.** Последствия и решение понятны. Не обещать безрисковый выход.

Заполните свой рабочий лист

Отмечайте зависимость каждого этапа. Возможность выполнять параллельно должна быть подтверждена исполнителем.

Код задачи: _____ Дата: _____

Этап / документ / условие начала	Крайняя дата / тип дней / длительность	Кто / подтверждение / запас

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Задаток, кредит, собственная часть и расходы — отдельные строки. Не складывайте зачтённый задаток с полной собственной частью повторно.

Платёж / сумма / зачёт	Когда нужны / когда доступны	Источник / подтверждение / разрыв

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Есть только одобрение заёмщика. Нужно согласование лота и схемы.

Платёж обещан после крайнего срока. Проверить совместимость до участия.

Выдача и оплата зависят друг от друга. Требуется согласованный порядок.

Собственные деньги ещё недоступны. Не выдавать предположение за источник.

Последствия отказа не прочитаны. Разобрать с юристом до задатка.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Перед участием сведём условия лота и банка в один календарь. Отдельно подтвердим объект, порядок выдачи и поступления денег, затем проверим задержку и предел цены. Если схема не складывается, это нужно выяснить до внесения задатка.

Первое действие после чтения

Возьмите условия полной оплаты из первичных документов. Спросите банк, какие события должны произойти до перечисления средств, и соедините их в календаре.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сложная сделка держится на срочных звонках?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать подготовку, контроль сроков и сопровождение клиента.

Проверить мой процесс →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 448: организация и порядок проведения торгов

Домклик: отдельная схема покупки у Фонда реновации

Цена, кредит и зачтённый задаток

Вымышленный пример: задаток по его условиям входит в цену. Доступность и размер кредита здесь заданы только для арифметики.

Строка	Сумма	Смысл
Предельная цена	6 000 000 ₽	Ограничение учебного бюджета
Кредит в модели	4 500 000 ₽	Не обещание одобрения
Собственная часть цены	1 500 000 ₽	6 000 000 - 4 500 000
Зачтённый задаток	300 000 ₽	Часть этих 1 500 000
Остаток собственных средств	1 200 000 ₽	1 500 000 - 300 000
Расходы сделки	Отдельный расчёт	Не включены в цену автоматически

Если условия лота иначе определяют платёж и его зачёт, эта модель не применяется без изменения. Нужны реальные документы, собственные суммы и даты доступности.

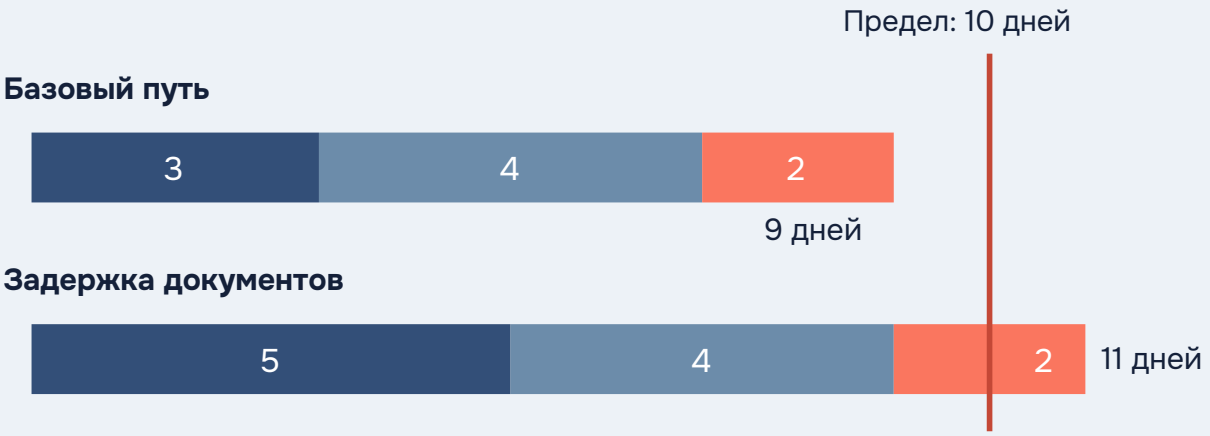
Отдельная программа приобретения у Фонда реновации, описанная Домклик, не подтверждает финансирование любого лота. Её условия нельзя переносить на другую правовую процедуру.

Один день запаса: проверьте чувствительность

Учебная последовательность. Линия десятого дня — условный предел оплаты.

Успеть к десятому дню

Учебный календарь: все сроки условные, в календарных днях.



Синий — документы · серо-синий — согласование · коралл — платёж.

Два дня задержки меняют запас +1 день на опоздание 1 день.

Базовый путь

3 + 4 + 2 = 9 дней: остаётся один день.

Задержка

5 + 4 + 2 = 11 дней: один день за пределом.

Практический вывод

Найдите зависимость, ответственного и подтверждённое решение. Не сокращайте срок в таблице без согласования.