Сделка по сертификату: календарь и рабочие листы

Установите программу, посчитайте доплату и свяжите документы с оплатой. Заполненный пример на 8 млн рублей, календарь и отдельный лист проверки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Расчёт цены, шесть шагов, 18 проверок, карта программы и календарь с ответственными.

С-09 — учебная покупка готовой квартиры: 5,2 млн выплаты и 2,8 млн своих денег. Это не расчёт права на субсидию. Правовой пример относится к федеральному ГЖС по постановлению № 153; другие программы проверяют отдельно.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

С-09: прежде чем обещать оплату

Покупатель собирается оплатить часть квартиры сертификатом; продавцу нужно понять, как и когда он получит деньги.

Блок С-09	Учебное условие	Что подтвердить
Программа	Федеральный ГЖС, № 153	Применимость к документу
Цена	8 000 000 ₽	Согласованный договор
Выплата	5 200 000 ₽	Сумма в сертификате
Доплата	2 800 000 ₽	Доступность и условия

Что подготовить к разговору с банком

• Сертификат: программа, орган, дата, сумма и территория.

• Условия обслуживания счёта и актуальный перечень банка.

• Сведения об объекте, продавцах и будущих собственниках.

• Подтверждения суммы и доступности собственных денег.

• План сделки продавца, если он зависит от поступления оплаты.

Программа, объект и источники денег

1. Установите программу

Запишите название, акт, орган и дату выдачи; уточните применимость правил.

Готово: Есть ссылка на действующие требования именно этого сертификата.

Не делайте так: Перенести сроки знакомой программы без проверки.

2. Сверьте ограничения

Проверьте территорию, объект, состав собственников и условия покупки.

Готово: Выявленные вопросы переданы банку и специалисту.

Не делайте так: Считать любой объект подходящим из-за наличия сертификата.

3. Разложите цену

Вычтите выплату из цены и подтвердите каждый источник доплаты.

Готово: Суммы сходятся, доступность денег отмечена отдельно.

Не делайте так: Назвать ожидаемые деньги уже доступными.

Какое условие пока не подтверждено?

Календарь, договор и подтверждения

4. Составьте календарь

Разделите предъявление сертификата, пакет, решение и поступление денег.

Готово: У каждого события есть срок, подтверждение и ответственный.

Не делайте так: Отсчитывать все сроки от открытия счёта.

5. Согласуйте расчёты

Передайте карту денег и зависимостей специалисту по договору.

Готово: Порядок обеих частей и последствия задержки разобраны.

Не делайте так: Ограничиться словами «оплачивает государство».

6. Проверяйте статусы

Фиксируйте получение пакета, замечания, принятие для оплаты и поступление.

Готово: Каждое изменение подтверждено; открытый вопрос имеет владельца.

Не делайте так: Принять подачу документов за получение продавцом денег.

Какой результат запускает следующий этап?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

8 млн цены: две части оплаты

С-09 — условная покупка готовой квартиры по федеральному ГЖС № 153. Сумма выплаты дана как входное условие. Ипотеки и других выплат в примере нет.

Часть цены	Сумма	Организационный вопрос
Цена	8 000 000 ₽	Согласовать итог в договоре
Сертификат	5 200 000 ₽	Пакет, проверка и перечисление
Свои деньги	2 800 000 ₽	Доступность и условия оплаты
Проверка	5,2 + 2,8 = 8 млн	Источники совпали с ценой

8 000 000 - 5 200 000 = 2 800 000 ₽. Равенство сумм не означает одновременного перечисления. Если продавцу нужны все деньги при подписании, совместимость графика ещё не подтверждена.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Сертификат оплатит»	Указаны программа, сумма и документы для оплаты.
«Доплата будет»	2,8 млн доступны; порядок передачи согласуется.
«Ждём банк»	Записаны замечание, ответственный и следующий результат.

Уточнение вместо общего «ждём»

Вопрос	Кому адресовать	Какой ответ нужен
Неясен вид сертификата	Органу выдачи / банку	Название программы и акт
Не подтверждён объект	Банку и специалисту	Перечень требований и пробелы
Продавцу нужны деньги раньше	Обеим сторонам	Совместим ли календарь
Пакет возвращён	Ответственному за исправление	Что исправить и когда подать

Три вопроса о календаре

1. Какая дата относится к пакету, а какая — к получению денег?

2. Что уже подтверждено по доплате и что зависит от другого события?

3. Кто узнает о замечаниях банка и согласует следующий шаг?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок перед договорённостью

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

1. Программа и объект

- [ ] **Вид.** Программа определена. Если нет: запросите название и акт.
- [ ] **Актуальность.** Редакция правил проверена. Если нет: уточните изменения.
- [ ] **Дата выдачи.** Есть подтверждение. Если нет: не считайте по памяти.
- [ ] **Территория.** Условия сопоставлены. Если нет: проверьте допустимость.
- [ ] **Объект.** Требования разобраны. Если нет: передайте сведения банку.
- [ ] **Собственники.** Состав согласован. Если нет: уточните правила оформления.

2. Деньги и документы

- [ ] **Цена.** Итог согласован. Если нет: уберите разные суммы.
- [ ] **Выплата.** Сумма подтверждена. Если нет: проверьте документ.
- [ ] **Доплата.** Источники доступны. Если нет: запишите зависимость.
- [ ] **Счёт.** Условия банка получены. Если нет: уточните порядок.
- [ ] **Пакет.** Есть актуальный список. Если нет: запросите перечень.
- [ ] **Договор.** Расчёты и сбои разобраны. Если нет: согласуйте условия со специалистом.

3. Календарь и контроль

- [ ] **Сроки.** События разделены. Если нет: уточните начало отсчёта.
- [ ] **Резерв.** Исправления учтены. Если нет: пересоберите план.
- [ ] **Регистрация.** Нужный результат определён. Если нет: проверьте комплект.
- [ ] **Замечания.** Есть ответственный. Если нет: назначьте следующий шаг.
- [ ] **Оплата.** Поступление подтверждено. Если нет: не считайте подачу оплатой.
- [ ] **Альтернатива.** Срок продавца учтён. Если нет: обсудите несовпадение графиков.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Карта вашей программы

Для федерального ГЖС № 153 есть разные сроки предъявления и пакета. Для другого сертификата сначала найдите его правила. Даты и условия не копируют из чужого примера.

Код объекта: _____ Программа: _____ Дата: _____

Поле программы	Подтверждённый факт	Документ / вопрос
Название и акт		
Дата и сроки		
Объект и территория		
Состав собственников		
Выплата и доплата		

Цена: _____ Выплата: _____ Доплата: _____

Что осталось неизвестным: _____

Доступность доплаты подтверждена: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Календарь событий и оплаты

Разделяйте предельный срок правила и рабочую дату плана. Запас на исправления не продлевает действие документов. Проверьте, какое событие запускает каждый следующий этап.

Событие	Срок / ответственный	Подтверждение / препятствие
Сертификат в банк		
Договор и регистрация		
Полный пакет		
Принятие для оплаты		
Деньги у продавца		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Правила другой программы. Установите ваш акт.

Доплата только ожидается. Подтвердите источник.

Сроки считают заново от счёта. Уточните начало отсчёта.

Продавцу обещана ранняя оплата. Проверьте совместимость.

Продление считают автоматическим. Уточните основание и оформление.

Согласуйте следующий шаг

Запрос в обслуживающий банк

«Планируем покупку по указанному сертификату. Просим подтвердить программу, требования к объекту, составу собственников и договору; перечень документов для оплаты и порядок работы со счётом. Какие сроки применимы, от чего они исчисляются и как действовать при замечаниях к пакету?»

Первое действие после чтения

Перепишите название программы из документа клиента. Найдите регулирующий акт и задайте банку один адресный вопрос о конкретном объекте. До ответа не обещайте продавцу дату полной оплаты.

Ответственный за согласование: _____

Следующее подтверждение ожидаем: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: ограничения выясняются до аванса?

Диагностическая карта поможет проверить выявление условий, ожидания продавца и следующий шаг клиента. Требования конкретной программы и договора оценивают по документам.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026. Правовой пример: постановление № 153 в действующей редакции. Перед сделкой перепроверьте нормы и условия банка. Учебные суммы не определяют право на выплату.

Постановление № 153: общие положения, пункт 4 о сроках

Постановление № 153: раздел IV, банковский счёт

Постановление № 153: раздел V, приобретение и оплата