Карта нотариальных расчётов: условия, документы и выдача

Разберите путь денег на примере, затем заполните свою карту условий и лист действий при задержке. Узнайте, чего не хватает для следующего шага.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Шесть шагов, заполненный пример, 18 проверок и два рабочих листа.

Учебная сделка Д-03 на 9 млн ₽. Акт передачи — условие именно этого примера. Карта организует вопросы и подтверждения; она не заменяет согласованные правовые документы.

Четыре разных события

Стороны планируют расчёты через нотариуса или хотят разобраться в текущем статусе.

Этап	Что подтверждает	Чего не доказывает
Внесение	Деньги приняты	Все условия выполнены
Проверка	Основания подтверждены	Деньги уже на счёте продавца
Перечисление	Есть распоряжение	Банк уже зачислил
Получение	Зачисление продавцу	Все прочие обязанности закрыты

Что положить перед собой

• Документ, определяющий механизм и условия расчётов.

• Цена, прежние платежи, сумма депонирования и получатели.

• Перечень оснований выдачи и документов для каждого.

• Сроки, порядок обращения и подтверждённые реквизиты.

• Правила изменения, прекращения и действий при споре.

Основание, условия и внесение

1. Назовите механизм

Уточните нотариальное действие, основание и документ с условиями.

Готово: Депозит по обстоятельствам закона отделён от согласованного депонирования.

Не делайте так: Считать все операции со словом «депозит» одинаковыми.

2. Сведите условия

Для каждого основания запишите событие, подтверждение и ответственного. Сопоставьте с договором.

Готово: Нет противоречия между выдачей денег и передачей квартиры.

Не делайте так: Оставить формулировку «после сделки» без расшифровки.

3. Подтвердите внесение

Сверьте сумму, прежние платежи, реквизиты и подтверждение принятия средств.

Готово: Сумма и основание понятны; получение продавцом отмечается отдельно.

Не делайте так: Считать скрин поручения подтверждением всех этапов.

Какой документ пока не найден?

Выдача, задержка и получение

4. Подготовьте выдачу

Уточните форму требования, комплект подтверждений и порядок проверки нотариусом.

Готово: Известно, кто передаёт документы и как узнаёт результат.

Не делайте так: Пытаться заменить проверку обещанием покупателя.

5. Разберите задержку

Отдельно рассмотрите приостановку, отказ, спор и истечение срока. Уточните документы и порядок действий.

Готово: Каждый сценарий имеет ответственного и следующий шаг.

Не делайте так: Обещать безусловный возврат при любой задержке.

6. Закройте статус

Зафиксируйте распоряжение, затем подтверждённое получение продавцом. Сохраните итоговую версию карты.

Готово: Записи опираются на документы; открытые вопросы видны.

Не делайте так: Объявить расчёт завершённым по факту регистрации.

Кто подтверждает следующий статус?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Д-03: 9 млн внесены, акта нет

Вся цена Д-03 — 9 млн ₽ — внесена. В условиях выдачи: регистрация права покупателя и подписанный обеими сторонами акт. Это учебная конструкция, не универсальное требование.

Событие	Подтверждение	Статус
Внесение 9 млн ₽	Деньги приняты на депонирование	Есть
Регистрация	Документ согласно условиям	Есть
Передача квартиры	Подписанный акт	Нет
Выдача / получение	Проверка, распоряжение, зачисление	Не подтверждены

Регистрации в Д-03 недостаточно для вывода о выполнении всех оснований. Выясните причину отсутствия акта и порядок действий. Не подписывайте фиктивную передачу ради денег.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Деньги уже у продавца	Внесение подтверждено; получение ещё нет.
Регистрация — можно выдавать	В Д-03 нужно подтвердить и передачу.
При задержке всё вернут	Нужны основание и порядок именно этого механизма.

Если обычный порядок остановился

Ситуация	Что выяснить	Следующий результат
Нет акта из условий	Почему не оформлен, что передано	Согласованный законный шаг
Регистрация приостановлена	Причина, срок, влияние на условия	План уточнений и контроль
Стороны меняют порядок	Какие документы нужно изменить	Оформленная новая версия
Возник спор	Позиции, документы, правовой порядок	Обращение без обещания исхода

Три вопроса перед внесением

1. Какой документ подтверждает каждое условие выдачи?
2. Не ждёт ли каждая сторона действия, которое невозможно без её собственного?
3. Кто и когда сообщит следующий подтверждённый статус?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок нотариальных расчётов

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

1. До внесения

- [ ] **Основание.** Механизм назван точно. Если нет: уточните действие.
- [ ] **Документ.** Условия закреплены. Если нет: найдите актуальную версию.
- [ ] **Сумма.** Прежняя оплата учтена. Если нет: сверьте расчёт.
- [ ] **Получатели.** Суммы и лица определены. Если нет: разделите перечисления.
- [ ] **Реквизиты.** Данные подтверждены. Если нет: уточните через согласованный канал.
- [ ] **Расходы.** Отделены от цены. Если нет: получите полную смету.

2. Условия и документы

- [ ] **События.** Каждое основание понятно. Если нет: уберите неопределённые формулировки.
- [ ] **Подтверждения.** Документы перечислены. Если нет: уточните форму.
- [ ] **Последовательность.** Нет замкнутого круга. Если нет: согласуйте порядок передачи.
- [ ] **Сроки.** Начало отсчёта определено. Если нет: уточните дни и даты.
- [ ] **Требование.** Порядок обращения известен. Если нет: получите инструкцию.
- [ ] **Статусы.** Внесение отделено от получения. Если нет: разделите отметки.

3. Отклонения и завершение

- [ ] **Задержка.** Причина и срок выяснены. Если нет: запросите статус.
- [ ] **Изменение.** Нужная форма согласована. Если нет: обновите документы.
- [ ] **Возврат.** Основание проверено. Если нет: не обещайте автоматический исход.
- [ ] **Распоряжение.** Статус подтверждён. Если нет: уточните у нотариуса.
- [ ] **Получение.** Зачисление установлено. Если нет: проверьте подтверждение.
- [ ] **Архив.** Итоговая версия сохранена. Если нет: сведите документы.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваша карта условий выдачи

Переносите только условия из актуальных документов. Пустая строка означает вопрос, а не выполненное действие.

Сделка: _____ Версия условий: _____ Дата: _____

Условие / этап	Документ и кто готовит	Срок / статус
Внесение		
Основание выдачи 1		
Основание выдачи 2		
Требование / распоряжение		
Получение продавцом		

Следующий подтверждённый этап: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контроль: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

План при задержке или изменении

Не вписывайте обещанный возврат заранее. Сначала определите механизм, событие и применимый порядок с нотариусом.

Сценарий	Что уточнить / у кого	Документ / срок
Задержка регистрации		
Отсутствует подтверждение		
Меняются условия		
Спор / прекращение		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«После сделки» без события. Уточните основание.

Ключи после денег, деньги после ключей. Устраните круг.

Новые реквизиты из пересылки. Подтвердите данные.

Возврат обещан при любой задержке. Проверьте механизм.

Регистрация равна получению. Разделите статусы.

Согласуйте следующий шаг

Запрос порядка расчётов

«Прошу уточнить по нашим документам: какое действие оформлено, какие условия и подтверждения нужны для выдачи, как подать требование и узнать статус. Как действуем при задержке, изменении условий и прекращении расчётов?»

Первое действие после чтения

Возьмите текущую версию условий и заполните одну строку: событие — документ — ответственный — срок. Если два этапа зависят друг от друга по кругу, согласуйте исправление до внесения денег.

Кто уточняет открытые вопросы: _____

Срок получения ответа: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает, на каком этапе расчёты?

Диагностическая карта поможет проверить объяснение этапов, контроль документов и связь с клиентом. Правовые условия конкретных расчётов согласуют с нотариусом.

Пройти диагностику работы риелтора →

Статьи 327, 860.11, 926.1 и 926.8 ГК РФ и 88.1 Основ о нотариате проверены 17.09.2026. Конкретные условия и порядок подтверждает нотариус.

ГК РФ, статья 327: внесение долга и условное депонирование

Основы о нотариате, статья 88.1: порядок депонирования

ГК РФ, статья 926.1: основания передачи и исполнение

ГК РФ, статья 860.11: публичный депозитный счёт

ГК РФ, статья 926.8: прекращение эскроу