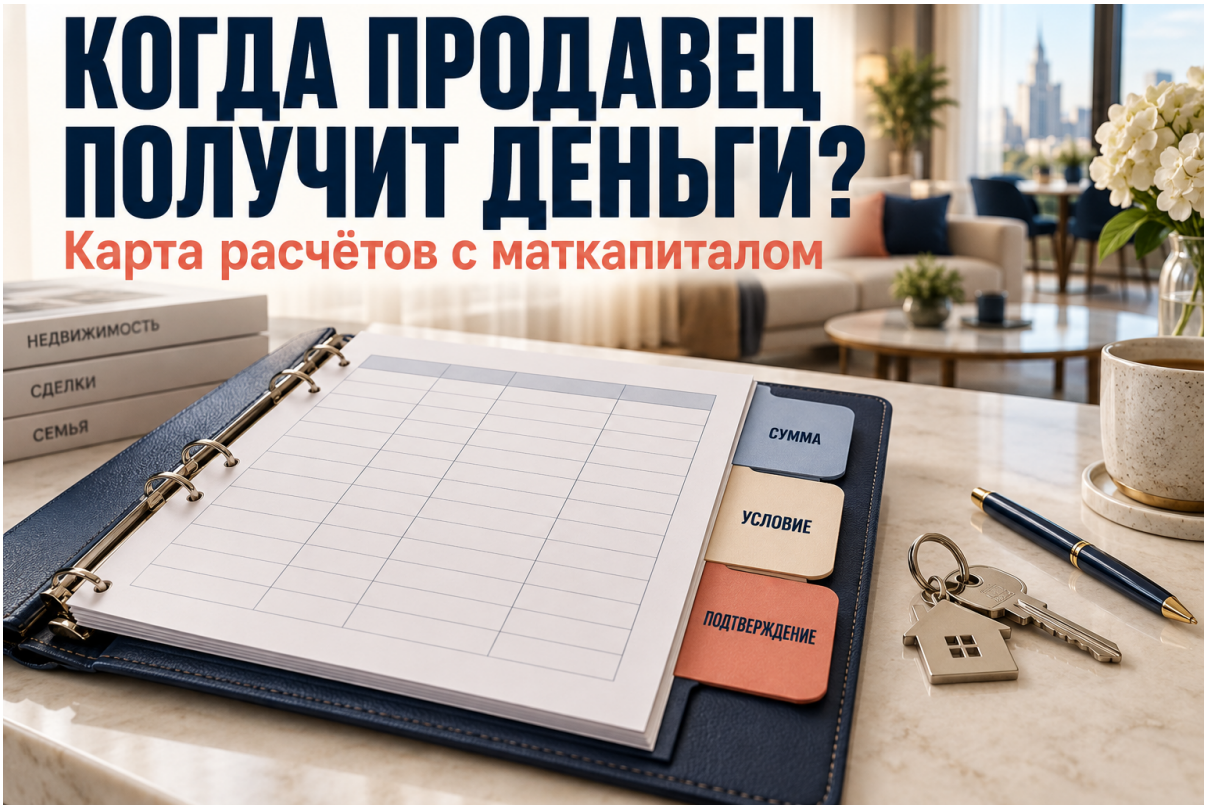
Деньги поступят не одновременно: карта расчётов

Разложите цену по источникам и событиям. Найдите разрыв во встречной покупке и согласуйте, чем подтвердить каждый платёж.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебная сделка Р-07: цена 7,2 млн ₽, собственные средства 6,55 млн ₽ и ожидаемый маткапитал 650 тыс. ₽. Разберитесь, почему правильная общая сумма ещё не решает вопрос сроков.

Для риелтора. Пример без жилищного кредита, суммы условные. Карта готовит вопросы к расчётам и договору; условия сделки согласуются по конкретной схеме.

Проверьте деньги и календарь

Продавец ждёт деньги на встречную покупку, а часть цены покупатель собирается оплатить средствами маткапитала. До подписания нужен общий план расчётов.

Параметр Р-07	Учебные данные	Смысл для сделки
Цена квартиры	7 200 000 ₽	Нужно подтвердить всю оплату
Собственные средства	6 550 000 ₽	Доступность зависит от расчётов
Маткапитал	650 000 ₽	Условный остаток семьи
Следующая квартира	6 800 000 ₽	Проверяем дату нужного платежа

Что собрать до обсуждения договора

• Согласованная цена и источники финансирования покупателя.

• Актуальные сведения об остатке маткапитала и выбранном направлении.

• Условия доступа к собственным средствам в расчётном инструменте.

• Проект условий оплаты и передачи квартиры для проверки составителем договора.

• Суммы, события оплаты и расходы по встречной покупке продавца.

Направление, суммы и события

1. Определите путь денег

Выясните, направляется ли маткапитал продавцу или на жилищный кредит. Запишите получателя каждого платежа. В P-07 рассматриваем прямую покупку без кредита; для банковской схемы нужна отдельная карта.

Готово: Понятно, кто перечисляет каждую часть и кому.

Не делайте так: Перенести порядок прямого перечисления в любую ипотечную сделку.

2. Подтвердите суммы

Сведите собственные средства и подтверждённый остаток поддержки с ценой. В P-07: 6,55 + 0,65 = 7,2 млн ₽. Узнайте о других заявлениях на распоряжение; общий размер сертификата из новости не подтверждает остаток семьи.

Готово: У каждой суммы есть источник сведений; итог равен цене.

Не делайте так: Назвать все средства полученными, пока они только запланированы.

3. Привяжите сроки к событиям

Отдельно отметьте регистрацию, приём заявления, решение и перечисление. СФР: решение до 5 рабочих дней, при задержке нужных межведомственных сведений — до 12 от приёма; перевод до 5 после одобрения.

Готово: У каждого срока есть событие начала и подтверждение этапа.

Не делайте так: Обещать приход через пять дней после подписания договора.

Какое событие оплаты пока не подтверждено:

Разрыв, согласование и завершение

4. Посчитайте разрыв продавца

Сравните платёж по встречной покупке с деньгами, реально доступными к этому событию. В Р-07 при доступных 6,55 млн и платеже 6,8 млн не хватает 250 тыс. ₽ до расходов. Ожидаемые 650 тыс. пока не включаем в доступные деньги.

Готово: Показаны дефицит к нужному событию и способ его урегулирования.

Не делайте так: Заменить доступную сейчас сумму общей будущей выручкой.

5. Согласуйте условия и запасной сценарий

Передайте составителю договора источники, получателей, этапы и вопросы об обеспечении, передаче, задержке и отказе. Вариант изменения срока или дополнительного источника должен быть согласован, а не только придуман риелтором.

Готово: Ответственные участники подтвердили порядок действий.

Не делайте так: Обещать автоматический возврат квартиры или ожидание другой стороны.

6. Закройте каждую часть по подтверждению

Сверьте фактическое поступление собственных средств и маткапитала с ценой. Решение фонда, перевод и зачисление отражайте отдельно. Проверьте связанные условия передачи и обеспечения, если оно применялось.

Готово: У каждой части оплаты есть подтверждение, незавершённые действия видны.

Не делайте так: Отметить полный расчёт только по положительному решению СФР.

Какое условие требует согласования:

Р-07: сейчас не хватает, потом останется

Р-07 — вымышленная сделка. 650 тыс. ₽ — учебный остаток маткапитала, не установленная сумма выплаты. Первая часть в расчёте разрыва предполагается уже доступной продавцу.

Проверяем	Расчёт	Результат	Практический вывод
Полная цена	6,55 + 0,65 млн	7,2 млн ₽	Суммы сходятся
Платёж за другое жильё	Нужно к событию	6,8 млн ₽	Срок важен отдельно
Доступно до маткапитала	Первая часть получена	6,55 млн ₽	Проверить подтверждение
Разрыв к платежу	6,8 - 6,55 млн	250 тыс. ₽	Согласовать решение
Остаток после всех денег	7,2 - 6,8 млн	400 тыс. ₽	До расходов; позже

250 тыс. ₽ — нехватка к конкретному событию; 400 тыс. ₽ — будущая разница цен до расходов. Если первая часть пока заблокирована, доступную сумму и разрыв пересчитывают.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Маткапитал придёт быстро»	«Заявление [статус и дата]. Следующее событие [какое]. Поступление пока не подтверждено».
«Встречная покупка обеспечена»	«К нужному событию доступно [сумма], необходимо [сумма], разрыв [сумма]. Решение согласовано с [кем]».

Пять состояний — пять разных действий

Ситуация	Что получить	Что сделать
Заявление ещё не принято	Причину и нужные сведения	Назначить подачу / исправление
Идёт рассмотрение	Номер, дата, текущий статус	Проверить запросы и следующий шаг
Положительное решение	Подтверждение решения	Отдельно контролировать поступление
Отказ	Решение с основанием	Разобрать исполнение оплаты по договору
Деньги поступили	Подтверждение получателя	Сверить итог и связанные условия

Вопросы перед обещанием срока

1. От какого события считаем каждый срок?
2. Какая сумма доступна продавцу сейчас?
3. Какой платёж зависит от ещё не поступивших денег?
4. Кто согласовал действия при задержке или отказе?
5. Какой документ подтвердит окончательный расчёт?

18 проверок карты расчётов

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

Суммы и направление

- [ ] **Определить схему.** прямое перечисление отделено от кредита. Если нет: уточнить путь денег.
- [ ] **Установить получателя.** для каждой части назван адресат. Если нет: проверить условия.
- [ ] **Подтвердить остаток.** есть актуальные сведения. Если нет: запросить подтверждение.
- [ ] **Уточнить другие заявления.** возможные изменения учтены. Если нет: согласовать актуализацию.
- [ ] **Свести цену.** источники равны цене. Если нет: найти разницу.
- [ ] **Проверить доступность.** статус денег понятен. Если нет: уточнить в банке.

События и договор

- [ ] **Уточнить направление использования.** схема применима к семье. Если нет: проверить порядок.
- [ ] **Отделить регистрацию.** она есть в последовательности. Если нет: исправить календарь.
- [ ] **Отметить приём заявления.** есть дата и подтверждение. Если нет: получить статус.
- [ ] **Проверить рабочие дни.** сроки не названы календарными. Если нет: поправить расчёт.
- [ ] **Передать условия оплаты.** суммы и события описаны. Если нет: собрать вопросы.
- [ ] **Разобрать обеспечение.** порядок проверен по схеме. Если нет: передать составителю договора.

Разрыв и завершение

- [ ] **Проверить встречный платёж.** известны сумма и событие. Если нет: сверить с продавцом.
- [ ] **Посчитать разрыв.** учтены доступные деньги и расходы. Если нет: пересчитать.
- [ ] **Согласовать решение.** ответственные подтвердили условия. Если нет: не обещать за других.
- [ ] **Подготовить иной сценарий.** задержка отделена от отказа. Если нет: обсудить действия.
- [ ] **Подтвердить поступление.** решение не заменяет зачисление. Если нет: получить подтверждение.
- [ ] **Закрыть связанные условия.** передача и обеспечение проверены. Если нет: назначить оставшиеся задачи.

Разложите цену по источникам

Не включайте ожидаемые деньги в доступную сумму. Для каждого источника укажите событие, условие доступа и подтверждение исполнения.

Код сделки: _____ Цена: _____

Источник / сумма / получатель	Событие оплаты / подтверждение	Доступно к встречному платежу
Собственные средства		
Маткапитал		
Другой подтверждённый источник		
Итого / разница с ценой		

Разница между источниками и ценой: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата контрольной сверки: _____

Журнал подтверждённых событий

Записывайте подтверждённый статус. Дата следующей проверки не является обещанием поступления денег.

Событие / статус	Подтверждение / следующий шаг	Кто / дата проверки
Регистрация		
Приём заявления		
Решение		
Поступление		
Связанные условия		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Всю цену обещают в день подписания. сверьте реальные этапы оплаты.

Вместо остатка назван размер сертификата. получите актуальные сведения семьи.

Нужный платёж раньше доступа к деньгам. посчитайте разрыв.

Квартира «вернётся автоматически». проверьте последствия по договору и закону.

Одобрение отмечено как полный расчёт. получите подтверждение зачисления.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение обеим сторонам

«Получено [сумма и подтверждение]. Ожидается [сумма] из [источник]. Сейчас [подтверждённый этап]. Следующий шаг [что, кто, когда]. Связанный платёж [сумма и событие]; решение по разрыву [согласованные условия]».

Первое действие после чтения

Выберите одну сделку и заполните карту по источникам. Спросите продавца, какой следующий платёж зависит от этой выручки. Посчитайте доступные деньги именно к нужному событию.

Ответственный риелтор: _____

Следующий результат: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сроки сделки теряются в переписке?

Диагностическая карта поможет выбрать улучшение сбора данных, контроля следующего действия или общения с клиентами. Она про ваш рабочий процесс, а не про одобрение маткапитала.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Источники проверены 19.09.2026. Сроки СФР относятся к рассмотрению принятого заявления и перечислению после положительного решения. Они не гарантируют дату поступления от дня подписания договора.

СФР: порядок и сроки распоряжения средствами

СФР: сведения для покупки жилья

ГК РФ, статья 488: отсроченная оплата и обеспечение