Меняем квартиры: одна карта встречных обязательств

Сопоставьте два объекта, направление доплаты и условия передачи. Расчёт и календарь покажут, где появляются дополнительные расходы и какие обещания пока не подтверждены.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Вымышленный М-95: 7,8 млн ₽ + 1,5 млн ₽ доплаты = 9,3 млн ₽. Стороне А хватает 1,72 млн на известные расходы и резерв. Но восемь дней между переездами добавляют 36 тысяч: с сохранением резерва возникает недостача.

Карта подготовки и вопросы для проверки, не готовый договор и не банковская инструкция. М-95 — статический учебный пример. Налог и дополнительные обязательства не рассчитаны; окончательная стоимость сделки неизвестна.

M-95: доплата укладывается, переезд — нет

Стороны согласовали разницу цен, но отдельно обсуждают деньги, регистрацию и освобождение жилья; единого понятного плана пока нет.

M-95: сторона А	Базовый план	С разрывом дат
Доплата	1 500 000 ₽	1 500 000 ₽
Расходы / резерв	120 000 / 100 000 ₽	120 000 / 100 000 ₽
Временное жильё	Не включено	36 000 ₽
Известная потребность	1 720 000 ₽	1 756 000 ₽

Что собрать у обеих сторон

• Две отдельные карточки объектов: собственники, основания прав, ограничения, пользователи жилья, состояние и необходимые согласования.

• Согласуемые стоимости, направление доплаты, доступные деньги, расходы каждой стороны и резерв; неизвестные обязательства — отдельным списком.

• Проекты документов, условия банковского сервиса, события регистрации, фактической передачи и действия при задержке.

Объекты, доплата и доступные деньги

1. Создайте две карточки объектов

По каждой квартире отдельно установите собственников, права, ограничения, пользователей, состояние и недостающие документы. Каждая сторона отдаёт своё и получает чужое. Хорошая проверка А не подтверждает состояние Б. В реальном плане неизвестное оставляют открытым.

Готово: По обоим объектам есть основания и список нерешённых вопросов.

Не делайте так: Проверить только квартиру клиента или только встречный объект.

2. Зафиксируйте стоимость и доплату

М-95: А стоит 7,8 млн, Б — 9,3 млн. Сторона А передаёт свою квартиру и 1,5 млн стороне Б. Отделите стоимость мебели и услуг, если они обсуждаются. Условные цены не являются кадастровой или независимой оценкой.

Готово: Понятно, кто, кому, сколько и за что должен передать.

Не делайте так: Записать одну сумму без стоимости объектов и направления платежа.

3. Посчитайте доступность всего плана

А: 70 + 20 + 30 = 120 тысяч расходов, доплата 1,5 млн и резерв 100 тысяч. Нужно 1,72 млн — столько же доступно. Это нулевой запас сверх известных строк, не отсутствие иных обязательств. Б получает 1,5 млн и несёт 90 тысяч расходов: остаётся 1,41 млн до неизвестного.

Готово: У обеих сторон отдельный бюджет и перечень неоценённых затрат.

Не делайте так: Назвать полученную доплату чистой прибылью или резерв расходом.

Какие расходы ещё не оценены:

События, задержки и подтверждения

4. Свяжите регистрацию, выплату и переезд

Определите для каждого события подтверждение и условие начала. В М-95 передача А через 2 дня, Б через 10 после одного согласованного события: разрыв 8 дней. Временное жильё по 4500 ₽ добавляет 36 тысяч. С сохранением резерва А нужно 1,756 млн: недостаёт 36 тысяч.

Готово: Разрыв дат и его стоимость согласованы до обещаний.

Не делайте так: Приравнять подачу документов к переходу права или убрать резерв без решения клиента.

5. Подготовьте сценарии задержки

Разберите приостановку по одному объекту, отсутствие банковского подтверждения и задержку освобождения. Укажите уведомление, документ, ответственного и вопрос о деньгах. Банк должен подтвердить, что сервис поддерживает конкретную мену и нужные условия; название продукта этого не гарантирует.

Готово: У каждого сбоя есть согласованный порядок, а не устное «потом решим».

Не делайте так: Самостоятельно назначить удержание денег или занять чужую квартиру.

6. Проверьте форму и закройте факты

Специалист проверяет форму, необходимые согласования и налоговый блок с учётом актуальных норм и позиции КС № 1-П от 15.01.2026. Подтвердите оба перехода, выплаты и передачу каждой квартиры. В М-95 подписания, перечислений и регистрации не было.

Готово: Выполнение отмечено только по документам и фактической передаче.

Не делайте так: Выдать расчёт бюджета за налоговый вывод или проект за завершённую сделку.

Какой этап пока не согласован:

Разрыв дат добавил 36 тысяч рублей

M-95 полностью вымышлен: реальные объекты, стороны и тарифы отсутствуют. Цены заданы для упражнения. Налоги и дополнительные обязательства неизвестны. Таблица считает известную потребность, не окончательную стоимость сделки.

Строка стороны A	Базовый план, ₽	С разрывом, ₽
Доплата	1 500 000	1 500 000
Известные расходы	120 000	120 000
Сохраняемый резерв	100 000	100 000
Временное жильё	Не включено	36 000
Всего известных средств	1 720 000	1 756 000
Доступно	1 720 000	1 720 000
Недостача в модели	0	36 000

10 - 2 = 8 дней; 8 × 4500 = 36 000 ₽. Разница цен квартир не изменилась, но календарь изменил потребность в деньгах. Налог и неизвестные расходы не приравнены к нулю.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Нужно только полтора миллиона	Доплата + расходы + сохранённый резерв + стоимость разрыва
Обе квартиры оформим вместе	Проверим результат по каждому объекту и условия выплаты

Три сценария, которые решают заранее

Ситуация	Что выяснить	Следующий шаг
Приостановка по одному объекту	Причина и влияние на второй	Согласовать действия и условия денег
Банк не получил документ	Какой документ нужен сервису	Получить точное подтверждение банка
Передача Б позже передачи А	Где живёт А восемь дней	Решить календарь и дополнительные 36 тыс.

Вопросы к общему календарю

1. Что подтверждает права и готовность каждой квартиры?
2. Какие стоимости и направление доплаты согласованы?
3. Какие затраты и налоговые вопросы ещё не оценены?
4. Какие документы запускают выплату и передачу жилья?
5. Что делают стороны при неполном результате или задержке?

18 проверок встречных обязательств

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

Согласовать предмет и деньги

- [ ] **Разделить объекты.** две карточки А и Б. Если нет: не проверять только один.
- [ ] **Установить участников.** права и полномочия. Если нет: не полагаться на родство.
- [ ] **Проверить ограничения.** открытые вопросы по обоим. Если нет: не переносить чужой статус.
- [ ] **Записать стоимости.** согласуемые значения. Если нет: не выдавать за оценку.
- [ ] **Указать доплату.** плательщик и получатель. Если нет: не терять направление.
- [ ] **Разделить назначения.** квартира, мебель, услуги. Если нет: не складывать без расшифровки.

Собрать бюджет и календарь

- [ ] **Посчитать расходы.** отдельно для А и Б. Если нет: не путать с доплатой.
- [ ] **Сохранить резерв.** решение клиента видно. Если нет: не считать платежом.
- [ ] **Отметить неизвестное.** список обязательств. Если нет: не подставлять ноль.
- [ ] **Связать события.** регистрация, выплата, передача. Если нет: не путать с подачей.
- [ ] **Посчитать разрыв.** период между передачами. Если нет: не обещать переезд наугад.
- [ ] **Оценить временное жильё.** источник и стоимость. Если нет: не скрывать недостачу.

Проверить и подтвердить

- [ ] **Уточнить сервис банка.** документы и условия мены. Если нет: не полагаться на название.
- [ ] **Разобрать задержки.** уведомление и порядок действий. Если нет: не удерживать самовольно.
- [ ] **Проверить форму.** нужные удостоверения и согласия. Если нет: не копировать шаблон вслепую.
- [ ] **Проверить налоги.** актуальный вывод по сторонам. Если нет: не брать старую формулу.
- [ ] **Подтвердить переходы.** документы по обоим объектам. Если нет: не считать ключи регистрацией.
- [ ] **Передать квартиры.** акты, состояние, ключи. Если нет: не ставить факт по проекту.

Карта событий вашей мены

Это разные события. Укажите основание каждого; не обещайте автоматическую одновременность результатов.

Объекты А / Б: _____

Событие	Условие / документ	Ответственный / срок
Регистрация А		
Регистрация Б		
Выплата доплаты		
Передача А		
Передача Б		

Главный разрыв плана: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая сверка: _____

Деньги и передача каждой стороны

Резерв не расход. Неизвестные суммы не обнуляйте; отмечайте источник будущего подтверждения.

Блок	Сторона А	Сторона Б
Расходы		
Резерв		
Жильё на разрыв		
Налоги / неизвестное		
Подтверждение исполнения		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Проверена одна квартира. Завершить вторую карточку.

Доплата без назначения. Уточнить стоимость и получателя.

Даты передачи расходятся. Посчитать жильё и переезд.

Сервис не подтвердил условия. Проверить механизм до денег.

Налог отмечен нулём без вывода. Вернуть отдельный открытый вопрос.

Согласуйте следующий шаг

Запрос на проверку общего плана

Готовим обмен двух квартир с доплатой. Просим проверить документы по обоим объектам, форму и согласования, стоимость и направление доплаты, связь регистрации, расчётов и фактической передачи. Отдельные вопросы: порядок при приостановке по одному объекту, возможности банковского сервиса, расходы на разрыв дат и актуальные налоговые последствия каждой стороны. Просим обозначить недостающие данные до согласования окончательного плана.

Первое действие после чтения

Заполните по одному объекту в каждой колонке. Проверьте четыре числа: доплата, расходы, сохраняемый резерв, стоимость разрыва передач. Затем согласуйте события и передайте открытые вопросы специалистам.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: участники одинаково понимают следующий шаг?

Диагностическая карта поможет найти разрывы в сопровождении и передаче задач. Примените результат к одной сделке: назначьте ответственного, условие начала и подтверждение каждого этапа.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Источники сверены 21.09.2026. Учтена позиция КС РФ от 15.01.2026 № 1-П; конкретный налог не рассчитывался. Форму, права, банковский порядок и действующие нормы проверяют для своей сделки. М-95 вымышлен.

ГК РФ, статья 567: две роли каждой стороны

ГК РФ, статья 568: цена и доплата

ГК РФ, статья 569: встречное исполнение

ГК РФ, статья 570: переход собственности

ГК РФ, статья 551: регистрация недвижимости

ГК РФ, статья 550: письменная форма

Постановление КС РФ от 15.01.2026 № 1-П: текст