Лист согласований уступки и календарь документов

Разделите оплату, согласие, уведомление и перевод долга. Пример У-19, карта документов и календарь действий до расчётов.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

6 шагов, 18 проверок, два варианта оплаты и рабочие листы для своей сделки.

У-19 — вымышленный пример без банковского кредита и иных платежей. Гайд организует документы и вопросы; не является правовым заключением или готовой схемой расчётов.

У-19: полная оплата или остаток долга

Стороны говорят «переуступка согласована», но ещё не установили, что именно подтверждено.

Ситуация У-19	Известно	Что проверить
Полная оплата	8 млн из 8 млн	Условия уступки
Неполная оплата	6,5 млн из 8 млн	Перевод 1,5 млн долга
Ответ менеджера	«Не возражаем»	Содержание и полномочия
Уведомление	Отдельное действие	Способ и подтверждение

Что собрать до запроса согласования

- Зарегистрированный ДДУ и дополнительные соглашения.
- Платёжные документы и актуальная сверка остатка цены.
- Сведения о передаточном акте и стадии исполнения.
- Пункты об уступке, согласии, уведомлении и платежах.
- Банковские документы и залог, если они есть в сделке.

Стадия, оплата и нужные действия

1. Установите вид и стадию

Проверьте, что уступаются права на объект по ДДУ, и изучите сведения о передаче.

Готово: Сценарий не смешан с продажей готовой квартиры или неустойкой.

Не делайте так: Определять стадию только по наличию ключей.

2. Сверьте оплату ДДУ

Сопоставьте действующую цену, платежи, изменения и остаток.

Готово: Сумма и дата сверки подтверждены документами.

Не делайте так: Считать первоначальный платёж ответом на все вопросы.

3. Разведите необходимые действия

Найдите условия уступки и уведомления; при долге разберите его перевод.

Готово: У каждого действия есть основание и документ.

Не делайте так: Называть любую справку разрешением на сделку.

Какое подтверждение оплаты ещё нужно?

Ответы, календарь и завершение

4. Проверьте ответы и расходы

Уточните содержание согласия, полномочия и основание отдельной платы.

Готово: Понятно, что именно подтверждено и что требует оценки.

Не делайте так: Автоматически признавать любую комиссию законной или незаконной.

5. Составьте календарь

Согласуйте зависимости документов, регистрации и расчётов по своей ситуации.

Готово: У каждого шага есть условие, ответственный и срок.

Не делайте так: Давать универсальный срок оформления у всех застройщиков.

6. Зафиксируйте завершение

Сохраните регистрацию и необходимые уведомления с подтверждениями.

Готово: Итоговый комплект отражает фактические действия.

Не делайте так: Считать переписку «всё обсудили» окончанием процесса.

Что именно осталось несогласованным?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Два сценария по одному ДДУ

Условный У-19: ДДУ 8 млн ₽. В А оплачено 8 млн, в Б — 6,5 млн. Остаток 1,5 млн в Б предлагается принять новому участнику. Банковского кредита в примере нет.

Параметр	Вариант А	Вариант Б	Что следует уточнить
Цена ДДУ	8 млн ₽	8 млн ₽	Актуальная версия
Оплата	8 млн ₽	6,5 млн ₽	Документы и дата
Остаток	0 ₽	1,5 млн ₽	Кто, когда и кому платит
Документы	Условия уступки	Плюс перевод долга	Не заменять уведомлением

Если в Б цена продавцу отдельно составляет 7 млн ₽, а покупатель дополнительно принимает 1,5 млн остатка, сумма платежей — 8,5 млн до других расходов. Если остаток уже включён в заявленный общий бюджет, второй раз его не прибавляют.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Всё согласовано»	Указать документ, предмет, дату и подписанта.
«Долгов нет»	Цена ДДУ оплачена; банковский долг проверяется отдельно.
«Уступка стоит 7 млн»	Уточнить: это продавцу или бюджет с остатком ДДУ?

Четыре действия с разным смыслом

Документ / действие	На какой вопрос отвечает	Не подменяет
Подтверждение оплаты	Как исполнена цена ДДУ	Согласие, если оно нужно
Согласие на уступку	Разрешён ли переход в нужном случае	Перевод остатка долга
Перевод долга	Кто принимает обязательство	Общее уведомление
Уведомление	Сообщён ли переход права	Требуемое согласие

Три вопроса перед согласованием

1. Оплачена ли актуальная цена ДДУ и чем это подтверждено?
2. Какой документ нужен именно по этому договору и основанию?
3. Какие суммы покупатель платит разным получателям?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок уступки

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

1. Договор и состояние расчётов

- [ ] **ДДУ.** Регистрация подтверждена. Если нет: получите сведения.
- [ ] **Объект.** Описание совпадает. Если нет: сверьте номер и план.
- [ ] **Передача.** Стадия установлена. Если нет: проверьте документы.
- [ ] **Изменения.** Соглашения собраны. Если нет: запросите комплект.
- [ ] **Оплата.** Платежи сопоставлены. Если нет: проведите сверку.
- [ ] **Остаток.** Сумма и дата известны. Если нет: уточните обязательства.

2. Согласия и отдельные вопросы

- [ ] **Уступка.** Условия договора изучены. Если нет: выделите нужные пункты.
- [ ] **Перевод долга.** При необходимости разобран. Если нет: получите согласие кредитора.
- [ ] **Уведомление.** Выделено отдельно. Если нет: уточните порядок.
- [ ] **Полномочия.** Подписант проверен. Если нет: запросите основание.
- [ ] **Плата.** Предмет и основание понятны. Если нет: передайте спорный пункт юристу.
- [ ] **Банк.** Отдельные обязательства учтены. Если нет: проверьте кредит и залог.

3. Календарь и итоговый комплект

- [ ] **Цена уступки.** Состав раскрыт. Если нет: исключите двойной учёт.
- [ ] **Получатели.** Платежи разделены. Если нет: укажите кому и за что.
- [ ] **Зависимости.** Порядок действий согласован. Если нет: закройте открытые условия.
- [ ] **Регистрация.** Результат сохранён. Если нет: получите подтверждение.
- [ ] **Сообщение.** Порядок уведомления выполнен. Если нет: сохраните подтверждения.
- [ ] **Следующий шаг.** Ответственный и срок есть. Если нет: обновите календарь.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Карта денег и согласований

Пишите содержание подтверждения. Различайте остаток перед застройщиком и долг банку. Не подменяйте отсутствующее согласие общей перепиской.

ДДУ № _____ Объект: _____ Дата сверки: _____

Действие / сумма	Основание / документ	Кто / статус / что получить
Оплата ДДУ		
Уступка		
Перевод долга		
Банк / залог		
Отдельные платежи		

Главный незакрытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий документ / срок: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Календарь документов и действий

Календарь строится по документам вашей сделки. Для уступки юридическим лицом отдельно учитывайте требование оплаты после регистрации. Не обещайте срок без подтверждения.

Этап	Условие / ответственный	Дата / результат / следующий шаг
Сверка расчётов		
Согласования		
Регистрация / расчёты		
Уведомление		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Есть только ответ в чате. Проверьте содержание и полномочия.

Цена ДДУ изменилась. Обновите сверку оплаты.

Перевод долга заменяют уведомлением. Проверьте нужное согласие.

В цене не раскрыт остаток. Разделите платежи.

Плату объясняют только словом комиссия. Запросите основание и предмет.

Согласуйте следующий шаг

Запрос порядка по конкретному ДДУ

«По ДДУ № ___ просим подтвердить состояние расчётов на дату ___ и указать порядок уступки по его условиям. Если остаётся долг, просим отдельно пояснить необходимые документы для его перевода на нового участника. Просим разделить согласие на уступку, перевод долга и уведомление, указать основание отдельной платы, если она предусмотрена, и ответственного за рассмотрение».

Первое действие после чтения

Найдите пункты ДДУ об уступке и последний документ об оплате. Запишите остаток и дату сверки. Затем сформулируйте, какое именно согласование пока отсутствует.

Ответственный за комплект: _____

Следующая сверка статуса: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: согласования доходят до следующего шага?

Диагностическая карта поможет разобрать сопровождение, фиксацию договорённостей и контроль действий. Правовая проверка уступки выполняется по документам конкретной сделки.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026. Основа: статьи 11, 17 закона № 214-ФЗ и 382, 388, 391 ГК РФ. У-19 — учебный расчёт; применимость условий, плату и схему сделки проверяют по полным документам.

214-ФЗ, статья 11: условия уступки прав по ДДУ

214-ФЗ, статья 17: государственная регистрация

ГК РФ, статья 382: переход права и уведомление

ГК РФ, статья 388: условия уступки требования

ГК РФ, статья 391: согласие кредитора на перевод долга