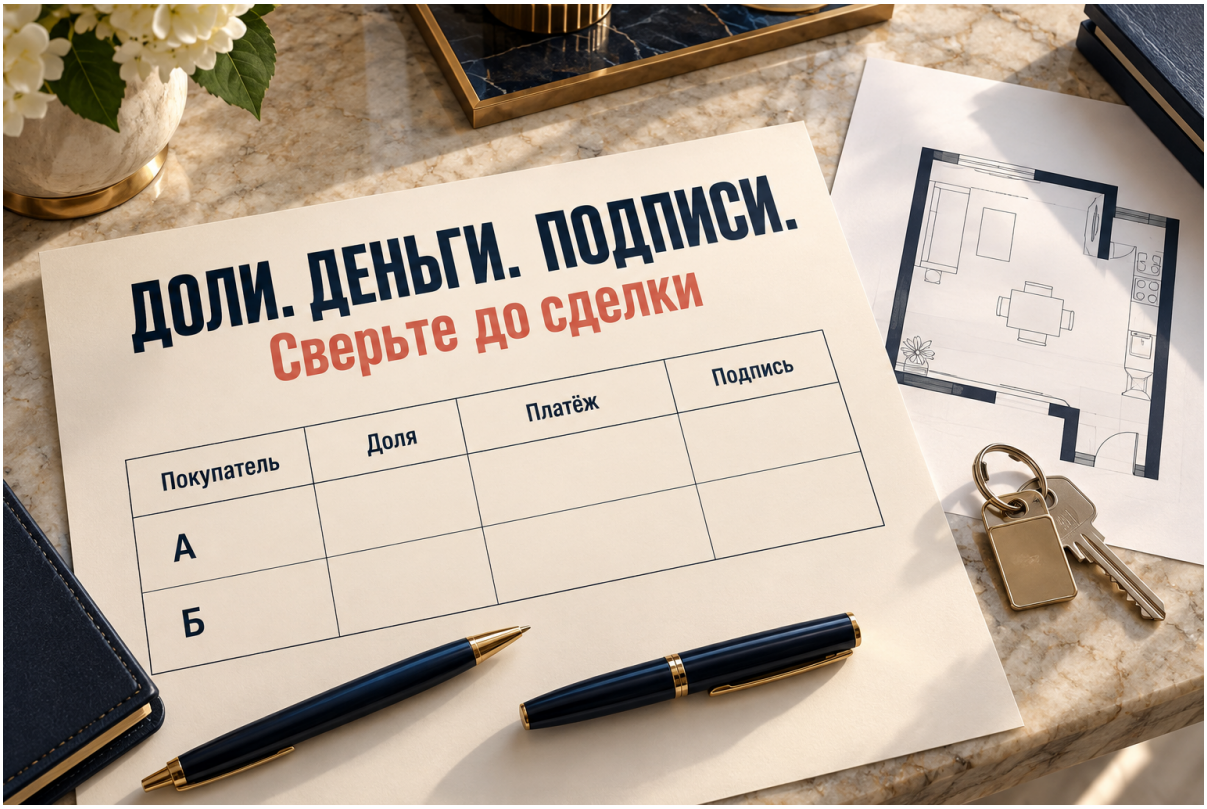
# Несколько покупателей: матрица долей и источников оплаты

Сведите участников, приобретаемые доли, источники оплаты и способы подписания в одну согласованную версию. Отделите план от подтверждённого результата.




## 10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Шесть шагов, пример долей 3/5 и 2/5, восемнадцать проверок, матрица участников и журнал платежей. Заполняйте до назначения подписания, затем сверяйте фактический результат.

Рабочий инструмент для подготовки условий, не проект договора. Пример вымышленный: целая квартира, два совершеннолетних покупателя, оба не состоят в браке, без кредита, детей и специальных средств. Сложные условия проверяются отдельно с юристом, нотариусом или банком.

# Одна квартира, несколько участников

Квартиру покупают несколько лиц. Нужно передать специалисту понятные условия и не потерять договорённости между перепиской, проектом договора и банковскими документами.

| Вопрос | Учебная ситуация | Ваш вариант |
|---|---|---|
| Объект | Целая квартира | |
| Цена | 10 000 000 ₽ | |
| Покупатели | А и Б, совершеннолетние | |
| Семейное положение | Оба не состоят в браке | |
| Доли по намерению | А — 3/5; Б — 2/5 | |
| Расчёты | Собственные средства, схема уточняется | |

## Что собрать до согласования

• Состав продавцов, покупателей и представителей.

• Актуальные сведения о правах и ограничениях объекта.

• Намерение участников о долях, подтверждённое каждым.

• План цены, платежей, отправителей и условий перечисления.

• Открытые вопросы специалисту и единая версия документов.

# Состав, доли и расчёты

## 1. Определите границы сделки

Уточните, продаётся вся квартира или отдельная существующая доля. Запишите стороны и особенности: семейные обстоятельства, дети, кредит, специальные средства, представители. Определение формы сделки и необходимых документов передайте сопровождающему специалисту по фактическим условиям.

**Готово:** Понятно, какие условия входят в сделку и требуют отдельной проверки.

**Не делайте так:** Применять простую учебную схему к любой семейной или кредитной ситуации.

## 2. Согласуйте доли отдельно от денег

Для каждого приобретателя запишите желаемую долю. Сверьте сумму долей, если покупается весь объект в долевую собственность. Получите подтверждение каждого участника. Не считайте взнос автоматическим установлением права; если пропорции отличаются, выясните основание со специалистом.

**Готово:** Размер прав определён в согласуемой схеме, расхождения не замолчаны.

**Не делайте так:** Подменять долю конкретной комнатой или устным обещанием ремонта.

## 3. Сведите план расчётов

Укажите цену и каждый платёж: кто отправляет, кому, сколько, когда и при каком условии. Выделите расходы на ремонт и услуги отдельно. Согласуйте банковскую схему, если банк участвует. Платёж третьего лица сначала проверьте и оформите, а не добавляйте в последний момент.

**Готово:** Сумма оплаты соответствует цене; понятны условия и способ подтверждения.

**Не делайте так:** Смешивать цену квартиры с другими расходами или принимать план за оплату.

**Какая договорённость пока только устная?**

# Подписи, версия и результат

## 4. Проверьте участие и подписи

Определите, кто подписывает за каждого участника, каким способом и в какой срок. Полномочия представителей проверяйте под конкретные действия. Уточните комплект для подписания и подачи документов. Самый активный покупатель не представляет остальных автоматически.

**Готово:** Каждый участник имеет проверенный способ участия, нет обещания «подпишет потом».

**Не делайте так:** Назначать дату, не выяснив возможность участия второго покупателя.

## 5. Сопоставьте финальные версии

Сверьте матрицу, проект договора и расчётные документы: стороны, объект, цена, доли, платежи, передача. Укажите дату версии и список открытых вопросов. Любое изменение доли или источника оплаты снова передавайте на согласование во все связанные документы.

**Готово:** Все готовят подписание по одной версии, существенные вопросы закрыты.

**Не делайте так:** Исправить таблицу, но оставить прежнюю долю в договоре.

## 6. Подтвердите результат по этапам

После подачи сверяйте результат регистрации по всем приобретателям и долям. Отдельно подтверждайте расчёты и фактическую передачу квартиры. Сохраняйте основания каждого статуса. При расхождении выясняйте порядок исправления со специалистом, не закрывая вопрос устным пояснением.

**Готово:** Право, оплата и передача подтверждены отдельными проверяемыми результатами.

**Не делайте так:** Считать получение одного уведомления завершением всех обязательств.

**Какой этап ещё не подтверждён?**

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

# 10 млн ₽: согласуем 60/40

Все данные вымышлены. Два совершеннолетних покупателя, оба не состоят в браке, договорились о пропорции 60/40. Это план для проверки документов, не сведения о реальной оплате и регистрации.

| Участник | План оплаты | Намерение о доле | Статус |
|---|---|---|---|
| А | 6 000 000 ₽ | 3/5 | Требует оформления |
| Б | 4 000 000 ₽ | 2/5 | Требует оформления |
| Итого | 10 000 000 ₽ | 1 целое | Суммы согласуются |

6 + 4 = 10 млн ₽; 3/5 + 2/5 = 1. Если в проекте указано по 1/2, это расхождение, которое нужно разрешить до подписания. Доля выбрана участниками, а не возникла автоматически из размера перевода.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| А заплатит больше, значит доля ясна | Отдельно записать и согласовать долю А и план его платежей |
| Партнёр всё подтвердил за двоих | Получить подтверждение каждого или проверить полномочия |
| Сделка завершена, уведомление пришло | Раздельно сверить право, расчёт и передачу |

# Три расхождения до подписи

| Что расходится | Действие | Что должно совпасть |
|---|---|---|
| Доля в матрице и договоре | Остановить согласование версии | Решение участников и документы |
| Отправитель платежа изменился | Проверить и оформить новую схему | Условия договора и расчётов |
| Результат регистрации иной | Уточнить исправление со специалистом | Объект, стороны, вид права, доли |

## Семь вопросов координатору сделки

1. Продаётся целый объект или отдельная доля?
2. Какие особые условия меняют комплект документов?
3. Какие доли подтвердил каждый покупатель?
4. Кто, сколько и при каком условии платит?
5. Кто подписывает и чем подтверждены полномочия?
6. У всех ли одна последняя версия условий?
7. Чем отдельно подтвердим право, расчёт и передачу?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

# 18 проверок условий сделки

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

## Стороны и права

- [ ] **Определить предмет.** Целое или доля понятно. Если нет: уточнить объект.
- [ ] **Записать всех участников.** Никто не пропущен. Если нет: сверить состав.
- [ ] **Отметить особые условия.** Проверки назначены. Если нет: передать специалисту.
- [ ] **Записать доли.** Каждый размер понятен. Если нет: согласовать отдельно.
- [ ] **Сложить доли.** Для целого сумма равна 1. Если нет: устранить расхождение.
- [ ] **Получить подтверждения.** Каждый согласовал свою строку. Если нет: вернуться к участнику.

## Деньги и подписи

- [ ] **Записать цену.** Одна согласованная сумма. Если нет: сверить версии.
- [ ] **Сложить платежи.** Оплата покрывает цену. Если нет: найти разрыв.
- [ ] **Разделить расходы.** Ремонт не скрыт в оплате. Если нет: вынести отдельно.
- [ ] **Уточнить отправителей.** Схема проверена. Если нет: согласовать изменение.
- [ ] **Определить подписантов.** Участие обеспечено. Если нет: проверить полномочия.
- [ ] **Согласовать сроки.** Условия выполнимы. Если нет: изменить план до подписи.

## Версия и результат

- [ ] **Сверить документы.** Доли и суммы совпадают. Если нет: исправить все версии.
- [ ] **Закрыть вопросы.** Есть основание ответа. Если нет: не подписывать вслепую.
- [ ] **Проверить регистрацию.** Все права сверены. Если нет: уточнить исправление.
- [ ] **Подтвердить оплату.** Есть фактическое основание. Если нет: проверить расчёт.
- [ ] **Зафиксировать передачу.** Ключи и имущество отражены. Если нет: оформить результат.
- [ ] **Сохранить итог.** Этапы различимы. Если нет: дополнить журнал.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

# Матрица участников

Паспортные данные храните только в разрешённой защищённой системе. Здесь достаточно рабочих кодов. Доли и план оплаты заполняются отдельно; они требуют согласования и оформления.

Объект: _____ Версия от: _____

| Участник | Доля | Сумма / источник | Подписант | Открытый вопрос |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Сумма долей: _____ Цена: _____ Оплата: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая сверка со специалистом: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

# Журнал расчётов

Не смешивайте «планируется», «подготовлено», «перечислено» и «получение подтверждено». Для факта укажите документ или другое проверяемое основание; расходы вне цены ведите отдельно.

| Платёж / сумма | Срок / условие | Статус и основание | Кто проверил |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Цена не сходится с платежами.** Найдите разрыв до согласования расчёта.

**Доля известна только со слов одного.** Получите подтверждение затронутых участников.

**Появился новый отправитель денег.** Проверьте и оформите изменение схемы.

**Неясно, кто подпишет.** Уточните участие и полномочия до даты сделки.

**Документы содержат разные доли.** Согласуйте одну исправленную версию.

# Согласуйте следующий шаг

## Сообщение участникам

Прошу каждого подтвердить свою строку: приобретаемая доля, сумма и источник оплаты, участие в подписании. Сейчас открыт вопрос [...]. После согласования передадим одну версию специалисту и банку, если он участвует. Таблица фиксирует план, а оплату, регистрацию и передачу подтвердим отдельно.

## Первое действие после чтения

Создайте по одной строке для каждого покупателя. Запишите отдельно долю, платёж и подписанта. Первое обнаруженное расхождение назначьте конкретному ответственному и уточните до согласования даты подписания.

Кто координирует уточнения: _____

Вопрос закрыть до: _____ Проверяет: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Риелтору: договорённости доходят до исполнения?

Пройдите диагностическую карту Нейросистемы: проверьте, как фиксируете условия, назначаете ответственных и подтверждаете следующий шаг клиента.

**Проверить свой процесс →**

Проверено 16.09.2026: статьи 244 и 245 ГК РФ. Материал помогает сверять условия; форму сделки, согласия и документы проверяют с учётом конкретного состава участников и объекта. Пример полностью учебный.

ГК РФ, статья 244: общая собственность

ГК РФ, статья 245: определение долей