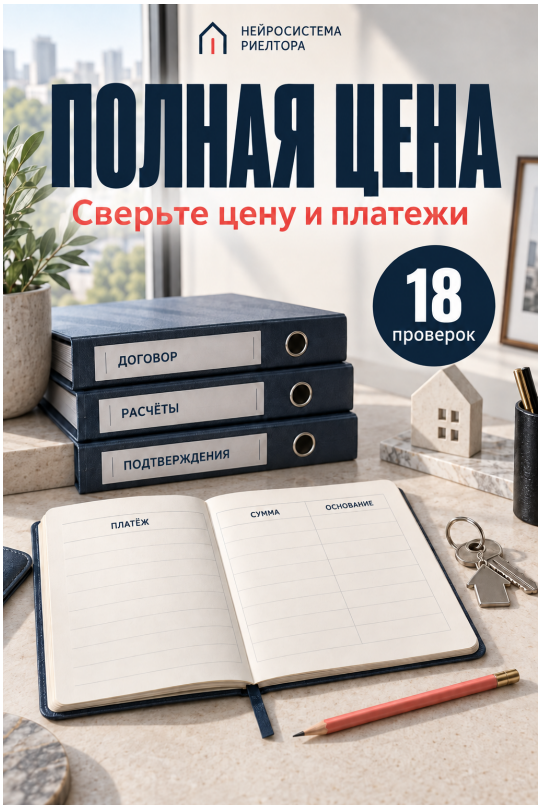
Полная цена в договоре: карта рисков и сценарий переговоров

Найдите расхождение до оплаты, сопоставьте цену и платежи, подготовьте ясный ответ на предложение скрытой доплаты.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два учебных расчёта, шесть шагов, 18 проверок, ответы продавцу, журнал платежей и лист исправлений.

Организационная сверка договорённостей и документов. Учебные суммы не являются расчётом налога, ущерба или вероятности спора. Для конкретной сделки нужна правовая и при необходимости налоговая оценка.

Найдите расхождение до оплаты

В проекте указано меньше реальной цены либо непонятно, как предоплата и остаток складываются в общую сумму.

Поле	Учебный вариант А	Ваш вариант
Полная цена квартиры	10 000 000 ₽	
Цена проекта договора	7 000 000 ₽	
Предложенная доплата	3 000 000 ₽ вне цены	
Фактически передано	0 ₽; проверка до оплаты	
Расхождение	10 − 7 = 3 млн ₽	
Следующий шаг	Исправить цену и сверить расчёт	

Что нужно для сверки

- Согласованная полная цена и актуальный проект договора.
- Перечень платежей с основаниями и получателями.
- Подтверждения ранее внесённого и условия его зачёта.
- Условия расчёта банка или сервиса по конкретной сделке.
- Реальные отдельные расходы и нерешённые вопросы.

ШАГИ 1–3

Цена, основания и арифметика

1. Зафиксируйте полную цену

Отделите фактическую стоимость квартиры от цифры в проекте и самостоятельных расходов.

Готово: Понятно, за что и сколько должны заплатить.

Не делайте так: Считать скрытую доплату настоящей скидкой.

2. Составьте перечень

У каждого платежа укажите сумму, основание, получателя и статус.

Готово: Предложенное и уже внесённое различаются.

Не делайте так: Записывать оплату как состоявшуюся по тексту проекта.

3. Сведите арифметику

Проверьте зачтённую предоплату, остаток и общую цену.

Готово: Все части складываются без двойного учёта.

Не делайте так: Прибавлять ранее внесённое к цене второй раз.

Какая сумма пока не имеет ясного основания?

Исправление, версии и исполнение

4. Разберите расхождение

Верните обсуждение к достоверной цене, передайте юридические и налоговые вопросы специалистам.

Готово: Понятно, что исправить до следующего шага.

Не делайте так: Обещать, что расписка снимает любой риск.

5. Согласуйте исправления

Сверьте новую версию договора, расчёт и требования банка или сервиса.

Готово: Участники подтвердили согласованные условия.

Не делайте так: Исправить только одну цифру в одном файле.

6. Подтвердите исполнение

После наступления условий проверяйте фактические платежи подходящими подтверждениями.

Готово: В журнале отражены реальные результаты.

Не делайте так: Считать подписанный проект доказательством получения всех денег.

Что нужно подтвердить до следующего действия?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Скрытая доплата или зачтённый аванс?

Два самостоятельных вымышленных варианта. А: деньги ещё не переданы, предложена скрытая доплата. Б: вся цена отражена, ранее внесённое засчитывается в неё по условиям сделки.

Показатель	А: расхождение	Б: полная цена
Цена квартиры	10 000 000 ₽	10 000 000 ₽
Цена в проекте	7 000 000 ₽	10 000 000 ₽
Ранее внесено	0 ₽	100 000 ₽, засчитывается
Предлагаемый основной расчёт	7 000 000 ₽	Остаток 9 900 000 ₽
Вынесено из цены	3 000 000 ₽	0 ₽
Проверка	10 − 7 = 3 млн	0,1 + 9,9 = 10 млн

Вариант А требует исправления расхождения. Вариант Б показывает арифметическую согласованность; это ещё не заключение о безопасности всей сделки. Три миллиона — скрытая часть цены в примере, не гарантированный размер потерь.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«В каждой квитанции должна быть цена квартиры»	Отдельные платежи различаются; их зачтённая сумма должна сходиться с ценой.
«Расписка гарантирует возврат»	Документ и связь платежа требуют оценки; взыскание не равно обещанию.

Верните разговор к условиям

Предложение	Проверяемый смысл	Следующий шаг
Настоящая скидка	Общая цена и платёж снижены	Сверить новые условия
Часть цены отдельно	Платят больше, чем в договоре	Запросить достоверную цену
Ранее внесённые деньги	Есть основание зачёта	Вычесть из остатка
Оплата якобы завершена	Проверить факт поступления	Исправить статус при расхождении

Шесть вопросов перед расчётом

1. Какая полная цена фактически согласована?
2. Какие суммы входят в неё, а какие самостоятельны?
3. Что действительно внесено и засчитывается?
4. Кому, на каком основании и когда платят остаток?
5. Где расходятся договор и расчёт?
6. Чем подтвердим реальное исполнение?

Ответ на предложение

«Мы согласовали 10 млн за квартиру. Проект на 7 млн при общем платеже 10 млн не даёт скидки. Предлагаем полную цену и соответствующий расчёт».

Ответ на аргумент о налоге

«Проверьте законный налоговый расчёт по своим документам со специалистом. Оплату квартиры вне её реальной цены мы не согласуем».

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок цены и платежей

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

Цена и состав сумм

- [ ] **Зафиксировать полную цену.** Участники понимают одну стоимость. Если нет: уточните договорённость.
- [ ] **Сравнить проект.** Цена совпадает с реальной. Если нет: запросите исправление.
- [ ] **Отличить скидку.** Общий платёж действительно снижен. Если нет: не называйте скрытие торгом.
- [ ] **Разделить расходы.** Самостоятельные суммы реальны. Если нет: не маскируйте цену.
- [ ] **Указать основание.** Понятно назначение каждого платежа. Если нет: получите объяснение.
- [ ] **Проверить получателя.** Роль и реквизиты согласованы. Если нет: остановите перевод.

Предоплата и остаток

- [ ] **Подтвердить внесённое.** Есть фактическое подтверждение. Если нет: не отмечайте исполнение.
- [ ] **Проверить зачёт.** Предоплата входит в цену по условиям. Если нет: уточните основание.
- [ ] **Посчитать остаток.** Цена минус зачтённое сходится. Если нет: исправьте сумму.
- [ ] **Исключить повторный учёт.** Внесённое не прибавлено второй раз. Если нет: пересчитайте итог.
- [ ] **Сверить условия банка.** Подходят этой сделке. Если нет: запросите актуальное.
- [ ] **Разделить статусы.** Предложено и оплачено различаются. Если нет: исправьте журнал.

Решения и подтверждения

- [ ] **Обсудить полную цену.** Позиция участников ясна. Если нет: зафиксируйте расхождение.
- [ ] **Проверить налоговый вопрос.** Расчёт основан на документах. Если нет: обратитесь к специалисту.
- [ ] **Не обещать защиту распиской.** Ограничения объяснены. Если нет: уберите гарантию.
- [ ] **Обновить все версии.** Договор и расчёт согласованы. Если нет: уберите старое из текущего.
- [ ] **Не утверждать лишнее.** Полный расчёт отмечен по факту. Если нет: исправьте формулировку.
- [ ] **Подтвердить результат.** Платёж проверен после исполнения. Если нет: запросите подтверждение.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш журнал платежей

Отдельные платежи могут различаться. Разделяйте предложено, внесено и зачтено в цену. Самостоятельные расходы учитывайте отдельно; проверьте общую сумму.

Код: _____ Полная цена: _____

Платёж / сумма	Основание / входит в цену?	Получатель / условие	Статус / подтверждение

Зачтено: _____ Остаток: _____

Что осталось неизвестным: _____

Сверить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш лист исправлений

Сохраните причину изменения, новую версию и подтверждение участников. Исправление цены не заменяет остальных проверок сделки.

Расхождение	Что исправить	Кто / срок	Подтверждённый результат

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Цена в договоре ниже реальной оплаты. Запросите исправление.

Доплату называют вымышленной услугой. Не подменяйте назначение.

Требуют оплатить до сверки. Закройте расхождение сначала.

Обещают налоговую экономию без данных. Проверьте законный расчёт.

Предоплату считают дважды. Сведите зачёт и остаток.

Согласуйте следующий шаг

Запрос на согласованную версию

По квартире [код] полная цена [сумма], в проекте [сумма]. Ранее внесено и зачтено [сумма], остаток [сумма]. Выявлено [расхождение]. Просим подготовить достоверную согласованную версию договора и расчёта. Отдельные реальные расходы: [перечень]. До оплаты требуется подтвердить [условие].

Первое действие после чтения

Запишите полную цену, цену проекта, зачтённую предоплату и остаток. Сведите расчёт. Если цифры описывают разные условия, назначьте исправление до следующего действия.

Ответственный: _____ Срок: _____

Подтвердить следующим: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: условия расходятся перед подписанием?

Разберите подготовку сделки и передачу договорённостей в диагностической карте своей работы. Правовая и налоговая оценка конкретной продажи проводится отдельно.

Проверить подготовку сделки →

Проверено 16.09.2026 по ГК РФ 555 и 167, НК РФ 214.10 и региональному разъяснению ФНС. Налоговый расчёт зависит от обстоятельств, периода и применимого регулирования. Примеры учебные.

ГК РФ 555: цена продажи недвижимости

ГК РФ 167: последствия недействительности

НК РФ 214.10: особенности налогообложения

ФНС: коэффициент в Калининградской области