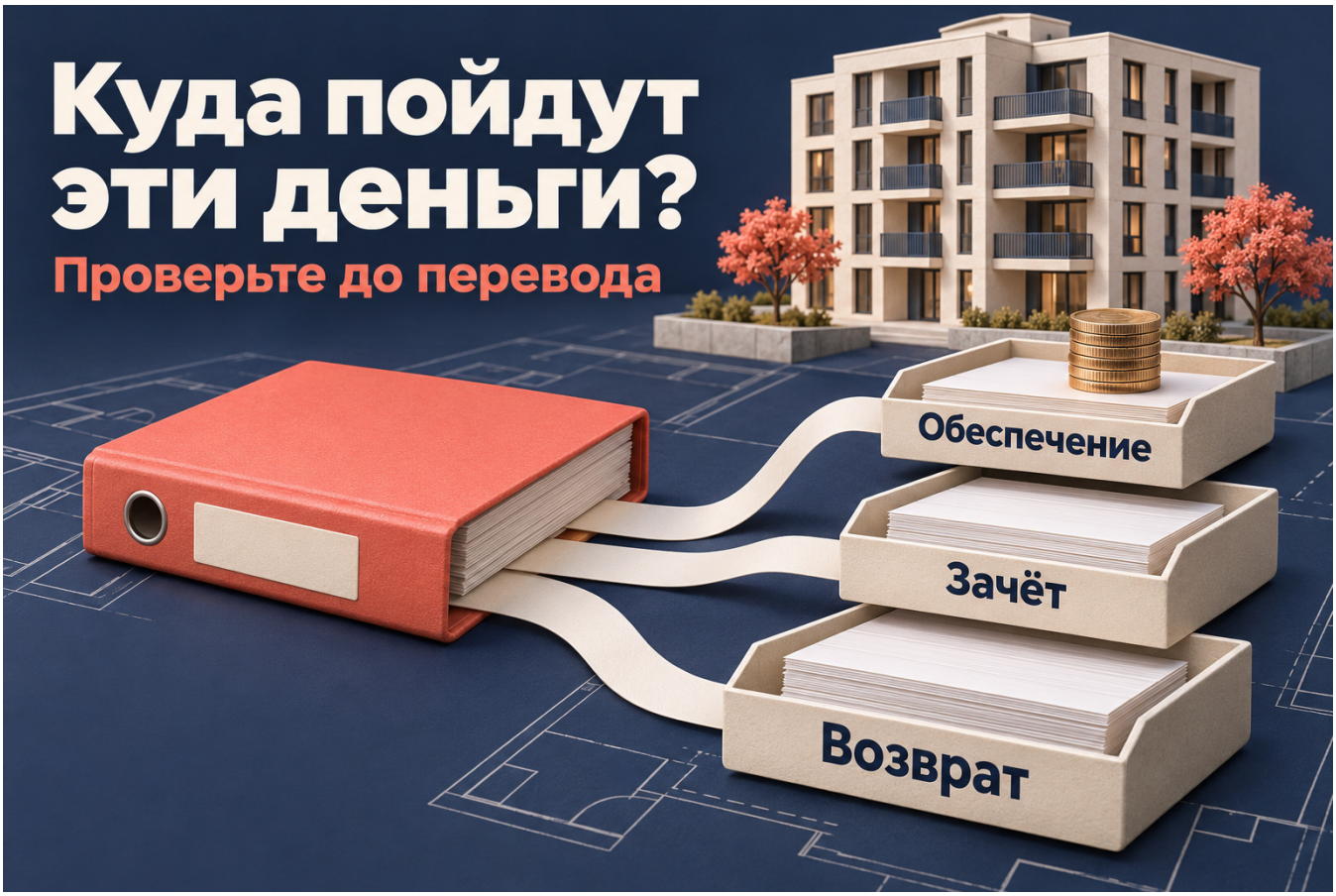
Обеспечительный платёж: разберите деньги до перевода

Карта денежного обязательства, событий зачёта и возврата с журналом остатка.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Составьте паспорт обсуждаемого платежа

Рабочая тетрадь помогает подготовить вопросы и расчёт. Она не является договором или заключением о правомерности удержания денег. Учебный пример не описывает реальную сделку.

Поле	Учебное заполнение
Покупатель	Ирина
Планируемая цена	9 000 000 ₽
Обсуждаемый платёж	200 000 ₽
Название в проекте	Обеспечительный платёж
Что нужно уточнить	Денежное обязательство, события зачёта и возврата
Статус	До перечисления требуется согласование

Ваш платёж	Получатель	Названное основание

2. Свяжите обеспечение с денежным обязательством

Шаг	Вопрос
Обязанность по предварительному договору	Что сторона должна сделать и когда?
Нарушение	Какое конкретное действие или бездействие обсуждается?
Денежное последствие	Какая денежная обязанность предусмотрена?
Обеспечение	Когда и в какой части может использоваться сумма?

Статья 381.1 касается денежного обязательства, в том числе будущего. Формулировку «за выход на сделку» необходимо раскрыть, а не считать самостоятельным ответом.

Обязанность	Событие	Денежное основание	Вопрос юристу

3. Проверьте содержание, а не ярлык

В проекте	Что уточнить
Написано «аванс» и «обеспечение»	Нет ли противоречия функций одного перевода?
Обещан двойной возврат	Какое правовое основание предусмотрено?
Названо «предварительным»	Не расходится ли содержание с названием?
Внесена значительная часть цены	Нужна оценка квалификации договора
Условия разбросаны по приложениям	Собрать полную действующую версию

Пункт	Как понимает покупатель	Как понимает продавец

Разница инструментов
Не переносите правила задатка на другой платёж автоматически. Окончательную квалификацию проверяет специалист.

4. Разложите события зачёта и возврата

Сценарий	Что записать
Основной договор заключён	Возврат или согласованный механизм учёта в цене
Обеспеченное денежное обязательство возникло	Основание, сумма и порядок использования
Обстоятельство не наступило в срок	Как применяется правило возврата и условия соглашения
Обеспеченное обязательство прекратилось	Срок и порядок возврата либо иное согласованное условие

Событие	Чем подтверждается	Что с деньгами	Срок

Не обещайте за документ
Правило возврата действует с оговоркой об ином соглашении. Нельзя объяснить судьбу денег, не прочитав конкретные условия.

5. Сверьте два учебных расчёта

Вариант	Расчёт	Результат
Учёт в цене согласован	9 000 000 - 200 000	8 800 000 ₽ остаток цены
Признано основание на 60 000 ₽	200 000 - 60 000	140 000 ₽ остаток обеспечения

Второй вариант предполагает отдельно проверенное и согласованно признанное денежное обязательство. Это не совет удержать сумму по одному заявлению продавца. Судьба остатка определяется соглашением.

Сценарий	Исходная сумма	Использовано	Остаток

Варианты не суммируются
После использования части обеспечения нельзя повторно зачесть всю исходную сумму как неиспользованную часть цены.

6. Ведите журнал движения остатка

Операция	Поступило	Использовано	Остаток
Учебное поступление	200 000 ₽	0 ₽	200 000 ₽
Признанное основание	0 ₽	60 000 ₽	140 000 ₽
Следующее действие	По документам	По документам	Пересчитать

Дата	Операция и основание	Сумма	Остаток

Каждое движение подтверждается документом. Отдельно учитывайте возврат, использование по обязательству и согласованный учёт в цене. Услуги агента не смешиваются с этой суммой.

7. Подготовьте маршрут при задержке банка

Учебная ситуация
Дата основного договора приближается, банк запросил дополнительный документ. Это повод проверить условия и действия участников, а не автоматически объявить удержание денег.

Вопрос	Кому направить
Как договор описывает финансирование?	Юристу с полным проектом
Кто должен предоставить документ?	Соответствующему участнику
Есть ли подтверждение запроса банка?	Покупателю или банку в допустимом порядке
Нужно ли изменение срока?	Сторонам и специалисту по оформлению
Какие факты подтверждают нарушение?	Юристу для оценки

Что выяснить	Ответственный	Контрольная дата

8. Проверьте документальный след перевода

Проверка	Что сопоставить
Получатель	Сторона или надлежащее основание получения
Полномочия	Действия подписанта и представителя
Реквизиты	Соответствие проверенным документам
Назначение	Та же функция, что согласована в договоре
Версия	Итоговый текст со всеми приложениями
Передача	Подтверждение выбранного способа расчёта

Документ	Кто предоставляет	Что пока не совпало

При споре сохраняйте договор, платёжные документы, уведомления и переписку. Не обещайте гарантированного взыскания или удержания до правовой оценки.

9. Сформулируйте понятный итог клиенту

Готовая реплика
«Проверим, какое денежное обязательство обеспечивают 200 000 рублей, при каком событии сумма используется и что происходит с остатком. Отдельно согласуем её учёт при успешной покупке. Неясные условия уточним до оплаты».

В итоговой карте	Должен быть ответ
За что	Определённое денежное обязательство
Когда	Событие и подтверждение
Сколько	Размер и остаток
Дальше	Возврат, учёт или правовой разбор

Не закрытый вопрос	Ответственный	Срок

Примените отдельный чек-лист. Если договорённости теряются между звонками и расчётом, диагностическая карта поможет разобрать этот рабочий процесс.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 381.1: обеспечительный платёж

ГК РФ, статья 429: предварительный договор

Верховный Суд РФ, Пленум №49, пункты 23 и 26