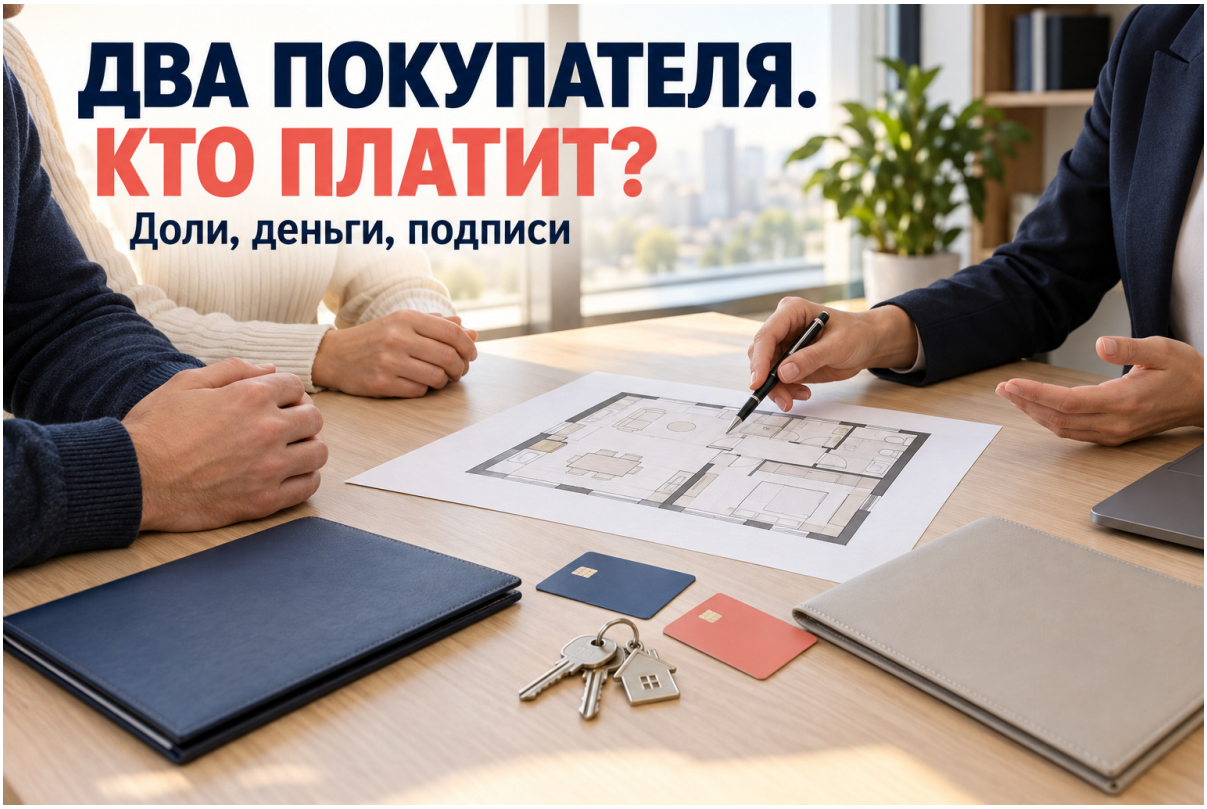
Два покупателя — одна сделка: карта участников и платежей

Сведите роли, деньги и действия двух покупателей в одну карту до передачи предварительного платежа.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Расчёт сделки на 9 млн ₽, карта участников, ведомость платежей, шесть шагов согласования и 18 проверок. Отдельно — чистые листы для работы.

Рабочий инструмент риелтора для сбора фактов и вопросов специалистам. Это не договор и не индивидуальное юридическое заключение. Схему приобретения, форму документов и банковские условия проверяют для конкретных участников.

С чего начать

Когда квартиру покупают два человека, особенно если суммы, источники средств или даты их участия различаются. Применяйте до согласования предварительного платежа.

Вопрос	Почему это важно	Что записать
Кто приобретает право	Плательщик может быть другим лицом	Роль и основание
Какие доли согласованы	Деньги сами по себе их не определяют	Вид права и проверенная схема
Кто и когда платит	Два перевода не равны одному событию	Платёж и подтверждение
Кто подписывает	Переписка не заменяет полномочия	Личное участие или представитель

Подготовьте исходные данные

• Коды двух покупателей, продавца и иных участников без лишних персональных данных в общем листе.

• Сведения о возрасте, браке, представительстве и специальных источниках средств.

• Согласованный вид приобретаемого права и предполагаемые доли, если применимо.

• Цена, уже переданные суммы и документы, по которым они учитываются.

• Подтверждённые банком условия расчётов для данного состава участников.

• Одна актуальная версия проекта и календарь действий с ответственными.

Соберите и сопоставьте факты

1. Разделите роли участников

Составьте отдельные строки: покупатель, фактический плательщик, заёмщик, представитель, принимающий квартиру. Один человек может занимать несколько строк. Укажите документ или подтверждение, на котором основано действие.

Готово: Для каждого действия понятно, кто его выполняет и почему вправе это делать.

Не делайте так: Предполагать, что человек, который пишет в чате, может решать за обоих покупателей.

2. Уточните схему права

Запишите, какую собственность предполагают участники: долевую или совместную. Передайте специалисту семейное положение, источники денег и желаемое распределение. Доли не выводите автоматически из переводов.

Готово: Вопросы о режиме имущества, долях и нужной форме документов рассмотрены для реального состава сторон.

Не делайте так: Считать, что разные суммы супругов автоматически создают их личные доли.

3. Разложите деньги по событиям

Для каждой суммы укажите плательщика, получателя, назначение, событие выплаты и подтверждение. Ранее переданные деньги включайте в цену только по условиям соответствующих документов.

Готово: Сумма уже учтённых платежей и оставшихся обязательств сходится с ценой без двойного счёта.

Не делайте так: Спрятать разные платежи в одной строке «покупатели оплачивают».

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сверьте документы и банковскую схему

Сопоставьте текущий проект с ведомостью платежей и подтверждёнными условиями банка. Изменение плательщика, представителя или доли проверяйте повторно. Не назначайте дату, пока существенные вопросы остаются открытыми.

Готово: Стороны используют одну версию и понимают, какие факты ещё требуют решения специалиста.

Не делайте так: Менять цифры только в рабочей таблице, сохраняя старую схему в договоре или банке.

5. Назначьте действия каждому

В календаре отделите проверку документов, подготовку денег, подписание, подачу, проверку результата, расчёты и передачу. Напротив каждого события — участник, срок и подтверждение.

Готово: Отсутствие одного покупателя не обнаруживается в день подписи; способ участия согласован заранее.

Не делайте так: Одна общая дата «сделка» без промежуточных условий и ответственных.

6. Проверьте итог и закройте расчёты

После регистрационных действий сравните правообладателей, вид права, доли и ограничения с согласованной схемой. Расчёты и передачу закройте по применимым документам. Сохраните подтверждения для обоих покупателей.

Готово: Отдельно подтверждены результат регистрации, исполнение расчётов и передача квартиры.

Не делайте так: Считать подачу документов окончанием регистрации или автоматически разрешать выплату по привычке.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный пример: два совершеннолетних покупателя, не супруги друг другу. Цена 9 млн ₽, согласованные доли 1/3 и 2/3. Реальное оформление и источники средств проверяются отдельно.

Показатель	Покупатель А	Покупатель Б	Всего
Доля по условию	1/3	2/3	1
Обязательство по цене	3 000 000 ₽	6 000 000 ₽	9 000 000 ₽
Ранее внесено*	100 000 ₽	200 000 ₽	300 000 ₽
Осталось внести	2 900 000 ₽	5 800 000 ₽	8 700 000 ₽
Итоговая проверка	100 000 + 2 900 000	200 000 + 5 800 000	9 000 000 ₽

*Внесённые суммы засчитываются в цену по документам учебного примера. Если А дополнительно платит 1 млн ₽ за Б, общая цена не меняется, но основание такого исполнения и отражение в документах нужно выяснить до перевода.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Они покупают пополам	Проверены вид права, доли и режим средств
За обоих отвечает А	Для каждого действия проверены участник и полномочия
Всё оплачено	Есть документ, сумма, дата и связь с обязательством

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Что уточнить	Следующий шаг
Покупатели супруги	Режим имущества и желаемое оформление	Передать факты специалисту
Платит третье лицо	Основание и банковские требования	Согласовать до перевода
Один участник отсутствует	Полномочия и маршрут действий	Проверить документы заранее
Цифры расходятся	Версии, зачёт и изменение условий	Остановить согласование до сверки

Уточните перед решением

1. Кто приобретает право, а кто только предоставляет деньги?
2. Какие факты определяют режим приобретаемого имущества?
3. Какие предварительные суммы засчитываются в цену и по какому документу?
4. Как банк подтвердил расчёты именно для этого состава участников?
5. Каким документом подтвердится выполнение каждого события?

18 проверок результата

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

Роли и право

- [ ] **Покупатели определены.** Есть две отдельные строки участников. Не заменяйте их общим «семья».
- [ ] **Возраст учтён.** Специальные обстоятельства выделены. Детское участие требует отдельной проверки.
- [ ] **Брак выяснен.** Режим средств передан специалисту. Не выводите право только из оплаты.
- [ ] **Вид права согласован.** Долевое и совместное не смешаны. Уточните формулировки.
- [ ] **Доли проверены.** Если определены — сумма равна единице. Не путайте долю с комнатой.
- [ ] **Полномочия проверены.** По каждому действию есть основание. Чат не заменяет документ.

Деньги и документы

- [ ] **Цена едина.** Во всех актуальных документах одна сумма. Сверьте версии.
- [ ] **Платежи разделены.** Для каждой суммы назван плательщик. Не объединяйте неизвестное.
- [ ] **Зачёт подтверждён.** Понятно, что уменьшает остаток цены. Не учитывайте сумму дважды.
- [ ] **Остатки рассчитаны.** Цена минус зачтённые платежи. Проверьте расчёт отдельно.
- [ ] **Третье лицо выделено.** Основание оплаты согласовано. Не исправляйте лишь имя в таблице.
- [ ] **Банк подтвердил схему.** Проверен конкретный состав участников. Общей рекламы услуги мало.

Исполнение

- [ ] **Форма сделки выяснена.** Специалист учёл обстоятельства сторон. Число покупателей не даёт ответа.
- [ ] **Версия зафиксирована.** У всех один актуальный проект. Исключите разные «финалы».
- [ ] **События распределены.** Есть сроки, участники и подтверждения. Одной даты недостаточно.
- [ ] **Результат проверен.** Право и доли сверены после регистрации. Подача ещё не результат.
- [ ] **Расчёты закрыты.** Условия и документы исполнения подтверждены. Не платите по привычке.
- [ ] **Передача оформлена.** Полномочия принимающего и копии понятны. Не теряйте второго покупателя.

Заполните свой рабочий лист

Для общего рабочего листа используйте внутренние коды. Документы с персональными данными храните отдельно в защищённой папке с согласованным доступом.

Код задачи: _____ Дата: _____

Участник / роль	Основание / документ	Действие / срок

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Отдельно отметьте уже переданные суммы, правило их зачёта и итоговую цену. Свободная строка для вопроса не означает разрешение на перевод.

Платёж / плательщик	Сумма / событие	Подтверждение / остаток

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Роли смешаны. Разделите покупателя, плательщика и представителя.

Доли выведены только из денег. Проверьте правовую схему.

Неясен зачёт суммы. Найдите условия в документах.

У участников разные проекты. Зафиксируйте одну согласованную версию.

Банк не подтвердил изменение. Уточните условия до следующего действия.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Предлагаю до предварительного платежа сверить три части: какое право приобретает каждый, кто исполняет денежные обязательства и кто участвует в подписании и передаче. Я соберу одну карту и передам открытые правовые вопросы специалисту. По расчётам получим подтверждение банка. После согласования все участники будут пользоваться одной версией условий.

Первое действие после чтения

Начните с двух покупателей одной текущей сделки. Заполните роли и платежи, отметьте неизвестное и назначьте ответственного за каждый вопрос. Не закрывайте строку по устному предположению: запишите, какое подтверждение нужно получить и к какой дате.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Договорённости со вторым участником теряются?

Диагностика для риелтора поможет разобрать, где между обращением и сделкой исчезают подтверждения, сроки и ответственные. Начните с одного сложного маршрута клиента.

Разобрать сопровождение клиента →

Проверено 05.10.2026 по текстам статей 244 и 245 ГК РФ и статьи 34 СК РФ. Расчёт учебный. Специальные правила ипотеки, детских средств и представительства требуют отдельной проверки.

ГК РФ, статья 244: общая долевая и совместная собственность

ГК РФ, статья 245: определение долей

СК РФ, статья 34: совместная собственность супругов

Как читать правовые основания

Ниже — смысл норм, нужных для карты. Это ориентир для постановки вопросов, а не вывод о допустимости конкретной сделки.

Норма	Что различает	Вопрос к специалисту
ГК РФ, статья 244	Долевую и совместную собственность	Какой режим применим?
ГК РФ, статья 245	Правила определения долей	Чем обоснованы выбранные доли?
СК РФ, статья 34	Общее имущество супругов	Как влияет режим средств?

Равный денежный вклад не отменяет проверки правового режима. Разный вклад также не превращается сам собой в неравные личные доли супругов. Согласуйте факты и оформление до заполнения расчётных документов.

Источник проверки: действующие тексты в системе «КонсультантПлюс», прочитаны 05.10.2026. ГК РФ — редакция 10.06.2026; СК РФ — редакция 23.03.2026 с изменениями 15.05.2026. Перед реальной сделкой проверьте актуальную редакцию и специальные обстоятельства.

Контрольные суммы и смена плательщика

Проверьте учебную модель вручную, затем замените суммы и документы на свои.

Проверка	Расчёт	Результат
Доли	1/3 + 2/3	1
Внесено	100 000 + 200 000	300 000 ₽
Осталось	2 900 000 + 5 800 000	8 700 000 ₽
Цена	300 000 + 8 700 000	9 000 000 ₽

При дополнительной оплате А за Б на 1 млн ₽ сначала определите, какое обязательство исполняется и на каком основании. Не меняйте автоматически доли или цену: изменение фактического плательщика само по себе не отвечает на эти вопросы.

Сохраните старую версию как историю, новую пометьте датой. Укажите, кто подтвердил правовую часть, кто согласовал банковскую часть и какие документы потребовалось изменить. До подтверждения оставьте статус «вопрос открыт».