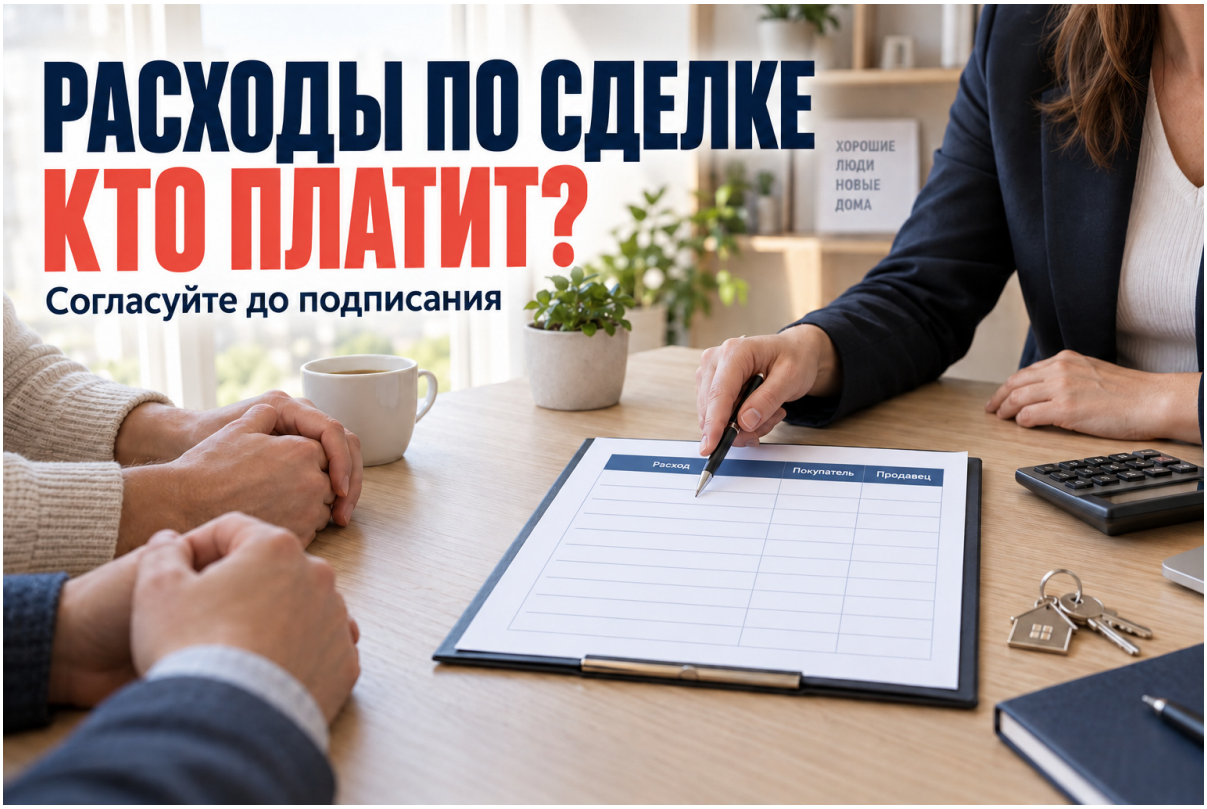
Кто оплачивает сделку: смета с плательщиками и подтверждениями

Согласуйте каждую статью, отделите внутреннее возмещение от нового расхода и закройте смету подтверждениями.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненная смета на три услуги, расчёт нагрузки сторон, журнал изменений, лист распределения и отдельный чек-лист.

Авторская организация согласования. Учебные суммы не являются тарифами или полной стоимостью сделки. Рабочая таблица не меняет установленные законом обязанности и не заменяет необходимые условия договоров.

С чего начать

Цена квартиры согласована, но участники по-разному понимают расходы на оформление. Нужно договориться до заказа услуг и оплаты.

Денежный поток	Что записать	Как учитывать
Цена квартиры	Платежи в счёт цены	Не включать повторно в услуги
Внешняя услуга	Исполнитель, состав, стоимость	Отдельная статья расхода
Возмещение стороне	Кто кому и сколько возвращает	Не новая внешняя услуга
Неизвестная сумма	Кто и когда уточняет	Не считать нулём

Подготовьте исходные данные

- Список нужных действий по текущей схеме сделки.
- Договоры сопровождения и других уже заказанных услуг.
- Актуальные предложения исполнителей с составом и ценой.
- Предложения сторон по распределению и их подтверждения.
- Сроки оплаты, условия изменений и возможного возврата.
- Документы фактической оплаты и выполненных действий.

Соберите и сопоставьте факты

1. Разделите денежные потоки

Выделите цену квартиры, внешние услуги и внутренние возмещения. Аванс в счёт цены не добавляйте второй раз к расходам на оформление.

Готово: Смета услуг не содержит повторного учёта части цены.

Не делайте так: Сложить оплату услуги и возмещение её половины как две услуги.

2. Уточните состав каждой строки

Запишите исполнителя, результат, сумму или правило расчёта, источник и дату цены. Сопоставьте с уже оплаченным пакетом сопровождения.

Готово: Известно, что покупается и не включена ли работа ранее.

Не делайте так: Оставить оформление одной суммой без состава.

3. Назначьте три роли

Установите заказчика, того, кто платит исполнителю, и того, кто в итоге несёт расход. Для возмещения укажите получателя, основание, сумму и срок.

Готово: Понятен весь маршрут денег по каждой строке.

Не делайте так: Ограничиться словом пополам.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Согласуйте изменения и отмену

Уточните, как одобряют дополнительные расходы, продление и другие изменения. По каждой услуге отдельно проверьте условия прекращения и возврата.

Готово: Есть порядок согласования нового счёта и незакрытых вопросов.

Не делайте так: Обещать возврат всех расходов при любом несостоявшемся договоре.

5. Зафиксируйте договорённость и оплату

Отделите предложения от принятых условий, включите нужное в соответствующие документы. После оплаты сохраните подтверждение и статус услуги.

Готово: Согласовано, оплачено и выполнено различаются в журнале.

Не делайте так: Считать выставленный счёт доказательством оплаты.

6. Сверьте план, факт и возмещения

Сложите внешние расходы и итоговую нагрузку сторон. Суммы должны сходиться без двойного учёта. Неизвестное и спорное покажите отдельно.

Готово: Есть подтверждённый итог и перечень остаточных вопросов.

Не делайте так: Спрятать неуточнённую цену под нулём.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная смета из трёх условных услуг. Не включает все возможные расходы реальной сделки и не задаёт рыночных цен.

Строка	Внешняя оплата	Итоговая нагрузка
Банковская услуга: 12 000 ₽	Покупатель: 12 000 ₽	Покупатель 6 000; продавец 6 000
Независимая проверка: 8 000 ₽	Покупатель: 8 000 ₽	Покупатель 8 000 ₽
Подготовка документов: 10 000 ₽	Продавец: 10 000 ₽	Продавец 10 000 ₽
Возмещение: 6 000 ₽	Продавец → покупателю	Уже учтено в первой строке
Контроль: 30 000 ₽	20 000 + 10 000	14 000 + 16 000

Покупатель внёс исполнителям 20 000 ₽ и получил 6 000 ₽ возмещения: его нагрузка 14 000 ₽. Продавец внёс 10 000 ₽ и возместил 6 000 ₽: его нагрузка 16 000 ₽. Общий расход остаётся 30 000 ₽.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Все расходы пополам	По каждой строке определены платёж и возмещение
Цена пока ноль	Цена уточняется; назначен ответственный
Всё вернут, если не купим	По каждой услуге проверены условия прекращения

Промпт: найдите дубли и незакрытые роли

Правила. Проверь обезличенную смету: услуга, стоимость, плательщик исполнителю, возмещение, статус. Отдели внешние расходы от внутренних переводов. Найди повторный учёт и пустые роли. Неизвестные суммы не считай нулевыми. Не придумывай тарифы, налоговые обязанности или право на возврат. Дай арифметическую сверку и вопросы участникам.

Образец 1. Вход: Покупатель платит банку 12 000 ₽; продавец возмещает ему 6 000 ₽.

Выход:
Внешний расход 12 000 ₽. Итоговая нагрузка каждого 6 000 ₽; возмещение не увеличивает общую стоимость до 18 000 ₽.

Образец 2. Вход: Услуга продления обсуждается; цена и плательщик не согласованы.

Выход:
Выделить на согласование. Уточнить необходимость, предложение исполнителя и распределение; не включать неизвестную сумму как ноль.

Новый объект: Моя смета: [строки без реквизитов и персональных данных]. Расчёт перепроверить в таблице; условия — по документам.

18 проверок результата

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

Состав и цена

- [ ] **Цена квартиры отделена.** Нет повторного аванса. Платёж в счёт цены не услуга.
- [ ] **Услуги названы.** Есть конкретный результат. Оформление слишком общее.
- [ ] **Исполнитель указан.** Понятен получатель оплаты. Не платите неизвестному лицу.
- [ ] **Пакеты сопоставлены.** Нет необъяснённого дубля. Проверьте уже включённое.
- [ ] **Цена актуальна.** Источник и дата сохранены. Чужой тариф не основание.
- [ ] **Неизвестное выделено.** Есть ответственный и срок. Не ставьте ноль вместо вопроса.

Роли и согласование

- [ ] **Заказчик определён.** Есть основание заказа. Инициатива не равна полномочию.
- [ ] **Плательщик назначен.** Понятен прямой платёж. Пополам не описывает маршрут.
- [ ] **Возмещение описано.** Сумма, кому и когда. Не добавляйте новый расход.
- [ ] **Основания учтены.** Обязательные правила проверены. Таблица не меняет закон.
- [ ] **Изменения согласуются.** Есть порядок решения. Новый счёт не распределяйте молча.
- [ ] **Условия прекращения прочитаны.** По каждой услуге отдельно. Не обещайте полный возврат.

Факт и итог

- [ ] **Договорённость подтверждена.** Не только предложение агента. Внесите нужное в документы.
- [ ] **Оплата подтверждена.** Есть связанный платёж. Счёт не подтверждает перевод.
- [ ] **Исполнение отслеживается.** Результат получен или ожидается. Оплачено не значит выполнено.
- [ ] **Возмещение сверено.** Есть факт внутреннего перевода. Не закрывайте по обещанию.
- [ ] **Арифметика сходится.** Нагрузки равны внешним расходам. Проверьте двойной учёт.
- [ ] **Остаток показан.** Спорное и неизвестное раскрыто. Не называйте итог полным рано.

Заполните свой рабочий лист

Для неизвестной цены укажите кто и когда её уточняет. Реквизиты оплаты проверяйте отдельно по надлежащему источнику.

Код задачи: _____ Дата: _____

Услуга / состав / сумма	Исполнитель / заказчик / платит	Возмещение / срок / подтверждение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Разделяйте запрос возврата, одобрение и фактическое поступление. Возмещение между сторонами корректируется отдельно.

Изменение / причина / сумма	Кто согласовал / дата	Оплачено / исполнено / возврат

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Сумма без состава. Раскройте услугу до согласования.

Новый счёт назначили молча. Уточните основание и решение.

Внутренний перевод увеличил итог. Проверьте двойной учёт.

Везде стоит оплачено. Сверьте реальные подтверждения.

Неизвестное спрятали в нуле. Покажите незакрытый вопрос.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По текущей схеме подтверждены услуги [список и суммы]. Исполнителям платят [кто и сколько], внутреннее возмещение [кто кому, основание, срок]. Не согласованы [строки]. Для изменения цены нужен [порядок]. После оплаты сверяем подтверждения и фактический результат.

Первое действие после чтения

Возьмите одну текущую смету. Для каждой строки заполните три роли и отдельно выпишите внутренние переводы. Затем проверьте равенство итоговой нагрузки сторон сумме внешних услуг.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент не понимает, за что платит и что входит в вашу работу?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать объяснение услуги, подготовку клиента и контроль договорённостей перед сделкой.

Разобрать сопровождение клиента →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 421: свобода договора и пределы согласования условий

Проверка сметы: без двойного учёта

Числа условные. Схема показывает движение денег и не содержит всех расходов на приобретение квартиры.

Участник	Платёж исполнителям	После возмещения
Покупатель	12 000 + 8 000 = 20 000 ₽	20 000 - 6 000 = 14 000 ₽
Продавец	10 000 ₽	10 000 + 6 000 = 16 000 ₽
Всего внешним лицам	30 000 ₽	30 000 ₽
Между сторонами	6 000 ₽ продавец → покупатель	Новая услуга не возникает

Госпошлины, нотариальные действия, комиссия агента, страхование, переезд и прочие возможные расходы в этот пример не включены. Для настоящей сделки их наличие, основания и суммы уточняются отдельно.

Экономическое распределение между сторонами не меняет автоматически внешние обязательства. Для обязательного платежа сначала проверяют применимый порядок и надлежащего плательщика; рабочая смета только отражает согласованную схему.

Новый счёт: карточка согласования

Учебное продление банковской услуги за 3 000 ₽ ещё не входит в подтверждённый итог.

Вопрос	Что записать	Контроль
Почему возник	Предлагается продление	Подтверждена необходимость
Сколько стоит	Условно 3 000 ₽	Есть предложение исполнителя
Кто оплачивает	Пока не согласовано	Не назначать автоматически
Когда решение	До принятия нового обязательства	Есть ответственный
Что изменится	Срок, состав, распределение	Обновлена версия сметы

Сохраните первоначальную версию и основание изменения. Если сумма принята сторонами, обновите прямой платёж, внутреннее возмещение и итоговую нагрузку одновременно. Иначе части таблицы будут описывать разные договорённости.

При отмене действия сначала прочитайте условия соответствующей услуги и выясните выполненный объём. Возврат не предполагается автоматически; при разногласии соберите документы для предметной правовой оценки.