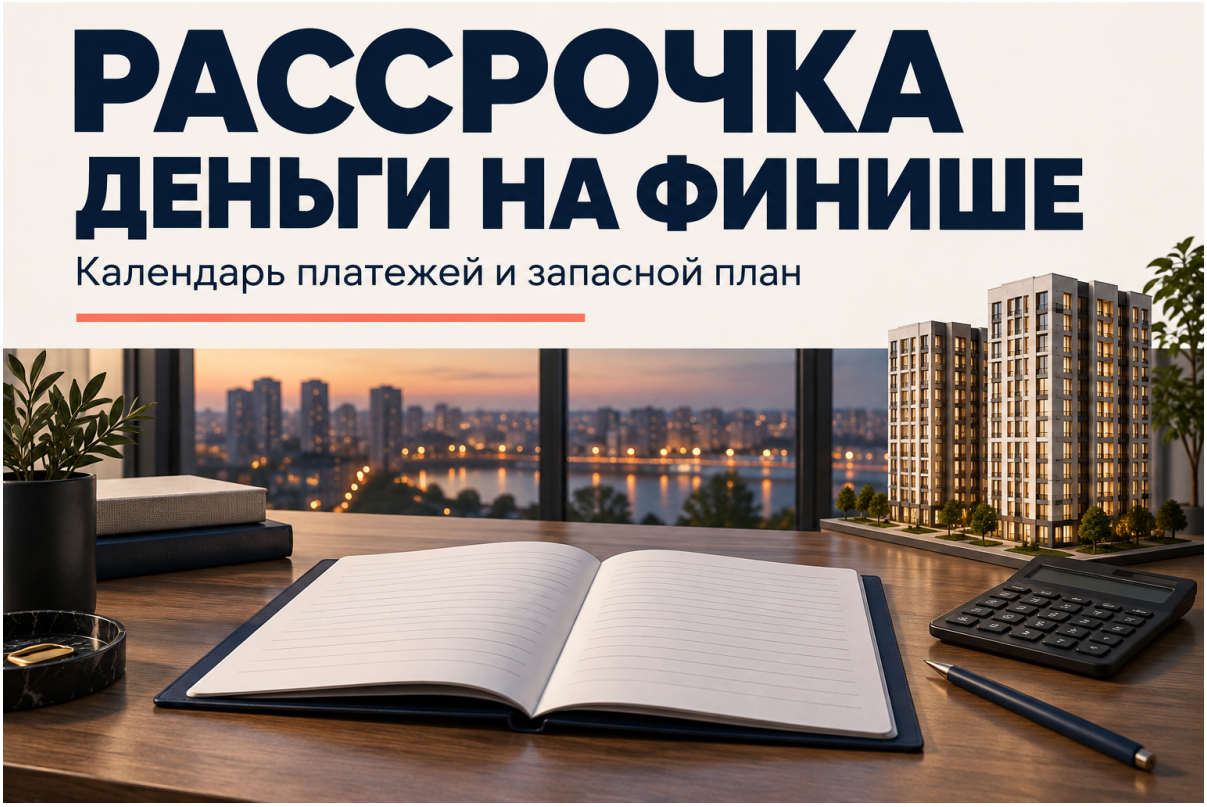
Рассрочка: календарь платежей и стресс-тест бюджета

Найдите крупный остаток и проверьте, чем платить в нужную дату, если ипотека окажется меньше, задержится или не будет выдана.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

График на 12 месяцев, четыре сценария финального платежа, шесть шагов, 18 проверок и лист источников денег.

Учебная модель ДДУ с рассрочкой и счётом эскроу. Это не предложение застройщика, не одобрение банка и не персональная финансовая рекомендация. Реальные условия договора, кредитования и последствий задержки проверяют отдельно.

В конце остаётся большая часть цены

Регулярный платёж выглядит посильным, а основной остаток предполагается закрыть будущей ипотекой или продажей другой квартиры.

Поле	Учебный график	Ваш договор
Цена ДДУ	12 000 000 ₽	
Начальный взнос	2 400 000 ₽ после регистрации	
Месяцы 1–10	По 120 000 ₽; всего 1 200 000 ₽	
Месяц 11	Платежа в примере нет	
Месяц 12	Финальный платёж 8 400 000 ₽	
Резерв к финалу	600 000 ₽; отдельно от прежних взносов	

Что собрать до решения

- Проект ДДУ, полная цена и весь график оплаты.
- Условия эскроу, зачисления и подтверждения каждого платежа.
- Подтверждённые собственные средства и сроки их доступности.
- Актуальные условия предполагаемой ипотеки, без обещания будущего одобрения.
- Порядок изменения графика, просрочки, расторжения и возврата денег.

Цена, график и источники

1. Уточните договор и цену

Отделите ДДУ от покупки готового жилья и соберите полную сумму обязательств.

Готово: Название программы не заменяет условия договора.

Не делайте так: Перенести правила другой рассрочки по одному слову в рекламе.

2. Разверните график

Выпишите взнос, каждый регулярный платёж, паузы и остаток в конкретные даты.

Готово: Сумма графика равна цене, даты понятны.

Не делайте так: Считать только ежемесячную часть.

3. Назначьте источники денег

Для каждого платежа укажите источник, сумму, срок доступности и подтверждение.

Готово: Предположение отделено от доступных средств.

Не делайте так: Считать будущую продажу или ипотеку уже полученными деньгами.

Какие деньги пока только ожидаются?

Слабый сценарий и условия договора

4. Проверьте слабые сценарии

Уменьшите возможную ипотеку, перенесите выдачу и рассмотрите отказ.

Готово: Разрыв на дату платежа посчитан отдельно.

Не делайте так: Проверить только сценарий полного кредита вовремя.

5. Разберите последствия

Проверьте порядок уведомлений, изменения графика и возможного прекращения договора.

Готово: Есть вопросы юристу и застройщику до подписания.

Не делайте так: Считать разговор с менеджером согласованной отсрочкой.

6. Примите решение по источникам

Уточните открытые вопросы и сравните обязательства с возможностями в нужные даты.

Готово: Нет нераскрытого крупного платежа.

Не делайте так: Компенсировать недостающие деньги обещанием роста цен.

Какой разрыв ещё не закрыт?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

120 тысяч в месяц — не весь график

Все суммы условные. Рассматривается ДДУ с эскроу. Месяцы отсчитываются от начала учебного графика, а не от конкретного календарного дня.

Этап	Сумма	Что проверить
Начальный взнос	2 400 000 ₽	Срок после регистрации ДДУ
10 платежей	120 000 × 10 = 1 200 000 ₽	Каждую дату и зачисление
Месяц 11	0 ₽ по этому графику	Это пауза, не прощение долга
Финал в месяце 12	8 400 000 ₽	Источник доступен к сроку
Проверка суммы	2,4 + 1,2 + 8,4 = 12 млн ₽	Остаток — 70% цены

Регулярная часть закрывает только 1,2 млн ₽. После взноса и десяти платежей остаются 8,4 млн ₽. Резерв 600 тысяч учитывается отдельно и не должен быть уже потрачен на прежние взносы.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Нужно платить только 120 тысяч»	Кроме десяти платежей по 120 тысяч нужны взнос 2,4 млн и финал 8,4 млн.
«В конце одобрят ипотеку»	Будущая выдача не гарантирована; проверяем меньшую сумму, задержку и отказ.

Деньги нужны в конкретный день

Сценарий к сроку	Кредит + свой резерв	Не хватает на 8,4 млн
Ожидаемая выдача	8,4 + 0,6 = 9 млн ₽	0 ₽; запас 0,6 млн
Сумма меньше	6,5 + 0,6 = 7,1 млн ₽	1,3 млн ₽
Выдача после срока	0 + 0,6 = 0,6 млн ₽	7,8 млн ₽ на дату
Банк отказал	0 + 0,6 = 0,6 млн ₽	7,8 млн ₽

Шесть вопросов до выбора рассрочки

1. Какова полная цена и какой договор заключается?
2. Сколько останется после регулярных платежей?
3. Когда деньги должны быть зачислены, а не только отправлены?
4. Какие источники уже доступны, а какие предположены?
5. Сколько не хватает при меньшем кредите или задержке?
6. Что согласовано на случай невозможности оплатить в срок?

Проверка сценариев

Суммы ипотеки вымышлены, это не решения банка. В сценарии полной выдачи можно сохранить резерв. При задержке считаем доступность на дату оплаты, даже если кредит ожидается позже.

Запрос застройщику

«Просим полный график, порядок изменения сроков, условия просрочки и возврата при прекращении договора. Укажите, что предусмотрено документами, а что пока является предложением менеджера».

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок рассрочки

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

Договор и график

- [ ] **Определить вид договора.** ДДУ и другие схемы различены. Если нет: уточните документы.
- [ ] **Собрать полную цену.** Все обязательные суммы раскрыты. Если нет: запросите расчёт.
- [ ] **Проверить начальный взнос.** Порядок и срок понятны. Если нет: сверьте регистрацию и оплату.
- [ ] **Выписать регулярные даты.** Каждый платёж отражён. Если нет: разверните весь график.
- [ ] **Найти финальный остаток.** Он рассчитан отдельно. Если нет: не ограничивайтесь рекламным платежом.
- [ ] **Сверить общую сумму.** График сходится с ценой. Если нет: исправьте расхождение.

Источники и слабый сценарий

- [ ] **Назначить источник каждому платежу.** Есть сумма и доступность. Если нет: уточните происхождение денег.
- [ ] **Проверить резерв.** Он не посчитан дважды. Если нет: отделите уже потраченные средства.
- [ ] **Проверить ипотечные условия.** Будущее одобрение не обещано. Если нет: получите актуальную оценку.
- [ ] **Посчитать меньший кредит.** Разрыв найден. Если нет: запишите недостающую сумму.
- [ ] **Посчитать задержку.** Проверена нужная дата. Если нет: не считайте поздние деньги доступными.
- [ ] **Посчитать отказ.** Есть сценарий без кредита. Если нет: не ограничивайтесь надеждой.

Условия решения

- [ ] **Уточнить момент оплаты.** Понятно зачисление и подтверждение. Если нет: сверьте с банком.
- [ ] **Проверить последствия задержки.** Документы и порядок прочитаны. Если нет: передайте вопросы юристу.
- [ ] **Проверить изменение графика.** Согласование оформляется должным образом. Если нет: не полагайтесь на устное обещание.
- [ ] **Проверить прекращение договора.** Понятны основания и возврат. Если нет: не обещайте возврат по первому требованию.
- [ ] **Сравнить доступные варианты.** Условия и источники сопоставлены. Если нет: оцените альтернативный график.
- [ ] **Назначить контрольную дату.** Решение проверят до платежа. Если нет: не ждите дня просрочки.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш полный календарь платежей

Перенесите реальные даты из договора. Нулевой платёж отмечайте только там, где его действительно нет. График на 12 месяцев адаптируйте к своему сроку и числу платежей.

Договор: _____ Начало: _____

Этап / ваша дата	Сумма	Источник / доступность	Подтверждение
Начальный взнос			
Месяц 1			
Месяц 2			
Месяц 3			
Месяц 4			
Месяц 5			
Месяц 6			
Месяц 7			
Месяц 8			
Месяц 9			
Месяц 10			
Месяц 11			
Месяц 12			

Финальный остаток: _____

Что осталось неизвестным: _____

Проверить источники до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш стресс-тест источников денег

Считайте только деньги, доступные на дату платежа. Для неподтверждённых источников укажите условие. Не закрывайте разрыв новым неподтверждённым обещанием.

Сценарий / дата	Деньги к сроку	Не хватает / основание	Действие до подписания
Ожидаемый кредит			
Кредит меньше			
Выдача позднее			
Отказ банка			
Продажа затянулась			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Будущую ипотеку называют гарантированной. Проверьте другие сценарии.

Показывают только платёж в месяц. Запросите финальный остаток.

Один резерв учли дважды. Сверьте движение средств.

Менеджер устно обещает отсрочку. Проверьте согласование в документах.

Позднюю выдачу считают своевременной. Пересчитайте деньги на нужную дату.

Согласуйте следующий шаг

Итог разбора графика

По предложению [код] цена [сумма]. После [взнос и платежи] остаётся [остаток] к [дата]. Источники: [подтверждённые] и [условные]. В слабом сценарии к сроку доступно [сумма], не хватает [разрыв]. До решения нужно уточнить [условия договора / банк / продажа другого объекта] к [контрольная дата].

Первое действие после чтения

Найдите последнюю строку графика и напишите рядом источник денег. Проверьте, что он будет доступен именно к сроку, а не когда-нибудь после него.

Кто уточнит: _____ Срок: _____

Следующая проверка: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает весь график покупки?

В диагностической карте своей работы проверьте путь от интереса к ЖК до предметного разговора и следующего шага. Она не определяет кредитоспособность и не заменяет решение банка.

Проверить работу с покупателями →

Проверено 17.09.2026 по статье 5 закона № 214-ФЗ, материалам Банка России и разъяснению прокуратуры о границах закона о сервисе рассрочки. График и банковские сценарии вымышлены.

Закон № 214-ФЗ, статья 5: цена и оплата ДДУ

Банк России, 2026: риск будущей ипотеки после рассрочки

Прокуратура: закон о сервисе рассрочки и ДДУ