Рассрочка от продавца: график денег и карта обязательств

Свяжите платежи, передачу и обеспечение. Научитесь отличать остаток цены от просрочки и подтверждённый перевод от обещания.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

График семи платежей, пример недоплаты, шесть шагов, восемнадцать проверок и рабочие листы расчётов и обязательств.

Продажа готовой квартиры собственником. Суммы и даты учебные. Это подготовка вопросов, не договор, одобрение рассрочки или инструкция по взысканию. Правовую схему проверяет профильный специалист.

Будущие платежи ещё не получены

Покупатель предлагает часть цены сейчас, остальное позже, но стороны ещё не согласовали документы, сроки и действие при нарушении.

Поле	Учебная сделка	Ваш вариант
Цена	9 000 000 ₽	
Первый платёж	5 400 000 ₽; 60% цены	
Затем	6 платежей по 600 000 ₽	
Период	Сентябрь 2026 — март 2027	
Показываем в расчёте	Только оплату цены	
Отдельная проверка	Проценты, санкции, обеспечение	

Что собрать для согласования схемы

- Проект условий продажи и полная цена с составом платежей.
- График с отдельными датами, получателем и подтверждением исполнения.
- Условия перехода права, передачи и освобождения квартиры.
- Выбранное обеспечение и состав регистрационных действий.
- Сценарии частичной оплаты, задержки и изменения графика.

Цена, этапы и обеспечение

1. Сведите цену

Сложите первый и последующие платежи. Отделите цену от процентов, расходов и последствий нарушения.

Готово: Сумма графика совпадает с ценой.

Не делайте так: Оставить остаток без конкретных сумм и дат.

2. Разделите события

Запишите условия регистрации перехода права, передачи квартиры и окончательного расчёта.

Готово: У каждого события своё подтверждение.

Не делайте так: Считать ключи или последний перевод единственным основанием смены права.

3. Проверьте обеспечение

Обсудите залог, условия договора и требуемую регистрацию со специалистом. Согласуйте завершение после оплаты.

Готово: Понятны выбранная схема и её последствия.

Не делайте так: Не заметить строку об исключении залога.

Какие события стороны пока смешивают?

Поступления, просрочка и завершение

4. Ведите план и факт

Для каждого платежа фиксируйте сумму, дату, назначение и подтверждение. Считайте остаток цены.

Готово: Фактические поступления отделены от ожидаемых.

Не делайте так: Принять скриншот отправки за подтверждённое получение.

5. Разберите отклонение

Отделите недоплату от будущих платежей. Сверьте факты, уведомление и допустимые действия со специалистом.

Готово: Просрочка учтена внутри остатка, а изменения оформлены.

Не делайте так: Добавить недоплату второй раз или молча перенести срок.

6. Закройте обязательства

Сведите поступления и цену, отдельно проверьте иные обязательства. Выполните нужные действия по обременению.

Готово: Итог подтверждён документами и проверенным результатом.

Не делайте так: Считать ноль в таблице автоматическим изменением реестра.

Каким документом подтвердим следующий платёж?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Учебный график на 9 000 000 ₽

Вымышленный график: только цена квартиры. Не рассчитывает проценты и санкции. Даты перечислены отдельно; для своей сделки проверьте применимые правила исполнения и сроки перевода.

Дата	Плановый платёж	Остаток при полной оплате
23.09.2026	5 400 000 ₽	3 600 000 ₽
23.10.2026	600 000 ₽	3 000 000 ₽
23.11.2026	600 000 ₽	2 400 000 ₽
23.12.2026	600 000 ₽	1 800 000 ₽
25.01.2027	600 000 ₽	1 200 000 ₽
24.02.2027	600 000 ₽	600 000 ₽
23.03.2027	600 000 ₽	0 ₽

5 400 000 + 6 × 600 000 = 9 000 000 ₽. Это план, не утверждение о получении денег. Первый платёж составляет 60%: больше половины цены; вопрос последствий просрочки нельзя сводить к «просто забрать квартиру».

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Передали ключи — сделка полностью закрыта	Передача отдельно; остаются платежи и обеспечение
Остаток 2 млн плюс 200 тысяч недоплаты	2 млн уже включают недоплату 200 тысяч

Если в декабре поступила только часть

На 24 декабря	Учебный расчёт	Сумма
Получено по цене	5,4 млн + 600 тыс. + 600 тыс. + 400 тыс.	7 000 000 ₽
Остаток цены	9 млн − 7 млн	2 000 000 ₽
Внутри остатка	200 тыс. недоплаты + 1,8 млн будущих	2 000 000 ₽
Нельзя повторно добавить	2 млн + 200 тыс. по той же цене	Ошибка: 200 000 ₽

Шесть вопросов перед подписанием

1. Сумма графика равна полной цене?
2. Что считается исполнением каждого платежа?
3. Когда передача и переход права?
4. Как оформлено обеспечение?
5. Что делаем при недоплате или просьбе переноса?
6. Чем подтверждается окончательное завершение?

Граница учебной арифметики

В декабре подтверждено 400 000 ₽ вместо 600 000 ₽. Проценты, санкции и порядок отнесения платежей здесь не считаются. Их применимость проверяется отдельно; не называйте остаток цены всей суммой возможных требований.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок рассрочки за квартиру

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

Условия и документы

- [ ] **Сверить цену.** Указана полная сумма. Если нет: уточните состав цены.
- [ ] **Сложить график.** Платежи дают цену. Если нет: исправьте расхождение.
- [ ] **Назвать сроки.** Есть отдельные даты. Если нет: не оставляйте «постепенно».
- [ ] **Разделить события.** Передача и регистрация различимы. Если нет: согласуйте условия.
- [ ] **Проверить обеспечение.** Последствия понятны. Если нет: покажите договор специалисту.
- [ ] **Уточнить регистрацию.** Действия и подтверждения известны. Если нет: составьте перечень.

Исполнение и отклонения

- [ ] **Проверить получателя.** Реквизиты подтверждены. Если нет: сверьте по согласованному каналу.
- [ ] **Сохранить поступление.** Есть факт исполнения. Если нет: не считайте обещание оплатой.
- [ ] **Записать остаток.** Цена минус полученное. Если нет: пересчитайте журнал.
- [ ] **Выделить недоплату.** Она внутри остатка. Если нет: не прибавляйте повторно.
- [ ] **Разобрать перенос.** Есть надлежащее изменение. Если нет: сохраните прежний график.
- [ ] **Проверить последствия.** Применены договор и закон. Если нет: не обещайте автоматический возврат.

Передача и завершение

- [ ] **Описать передачу.** Ключи и состояние зафиксированы. Если нет: согласуйте акт и условия.
- [ ] **Разделить расходы.** Обязанности понятны. Если нет: уточните спорные платежи.
- [ ] **Учесть источник денег.** Риски будущих поступлений известны. Если нет: не считайте обещание гарантией.
- [ ] **Сверить итог.** Цена и поступления совпали. Если нет: выясните остаток.
- [ ] **Проверить иные суммы.** Не смешаны с ценой. Если нет: получите отдельный расчёт.
- [ ] **Завершить обеспечение.** Нужный результат подтверждён. Если нет: проверьте документы и реестр.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш журнал плановых и фактических платежей

Запишите первый и последующие платежи. При необходимости добавьте строки. Просроченную часть показывайте внутри остатка; проценты и иные суммы считайте отдельно.

Сделка: _____ Цена: _____

Дата / план	Получено / дата	Остаток цены	Подтверждение

Получено: _____ Остаток: _____ Просрочено: ____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий платёж: _____ Контроль: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваша карта обязательств сторон

Разделите регистрацию права, обеспечение, передачу и оплату. Для изменения условий укажите документ и ответственного; не стирайте историю прежнего графика.

Событие / обязанность	Условие / срок	Кто / документ	Сбой / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Остаток без точных дат. Согласуйте полный график.

Залог исключён незаметно. Разберите последствия со специалистом.

Возврат квартиры обещан автоматически. Нужна правовая оценка, не самоуправство.

Просрочка прибавлена к остатку. Проверьте двойной учёт.

Новая дата только в просьбе. Отделите запрос от оформленного изменения.

Согласуйте следующий шаг

Запрос специалисту по документам

Просим проверить проект продажи квартиры с рассрочкой [объект]. Цена [сумма], первый платёж [сумма/дата], остальные [график]. Нужно согласовать момент исполнения оплаты, переход права и передачу, обеспечение и регистрацию, расходы, досрочную оплату и последствия нарушения. Отдельно просим разобрать недоплату, перенос срока и порядок завершения обременения. Укажите, какие условия требуют изменения и какими документами подтверждать исполнение. Рабочая таблица содержит план, а не доказательства поступлений.

Первое действие после чтения

Сведите цену и график. Затем проверьте, что передача, переход права и обеспечение описаны отдельно. До подписания разберите со специалистом хотя бы один сценарий частичной оплаты.

Ответственный за контроль: _____

Следующая дата: _____ Документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сопровождение заканчивается ключами?

Проверьте контроль договорённостей и следующих действий в диагностической карте своей работы. Она не одобряет рассрочку и не заменяет правовую проверку.

Проверить сопровождение клиента →

Проверено 16.09.2026: ГК РФ 488, 489, 551; 102-ФЗ 11 и 20. Суммы и даты учебные. Применимость требований и конкретный договор проверяются отдельно. Лист не является инструкцией по взысканию.

ГК РФ 489: условия рассрочки

ГК РФ 488: оплата в кредит и залог

ГК РФ 551: переход права на недвижимость

102-ФЗ 11: возникновение ипотеки

102-ФЗ 20: регистрация ипотеки