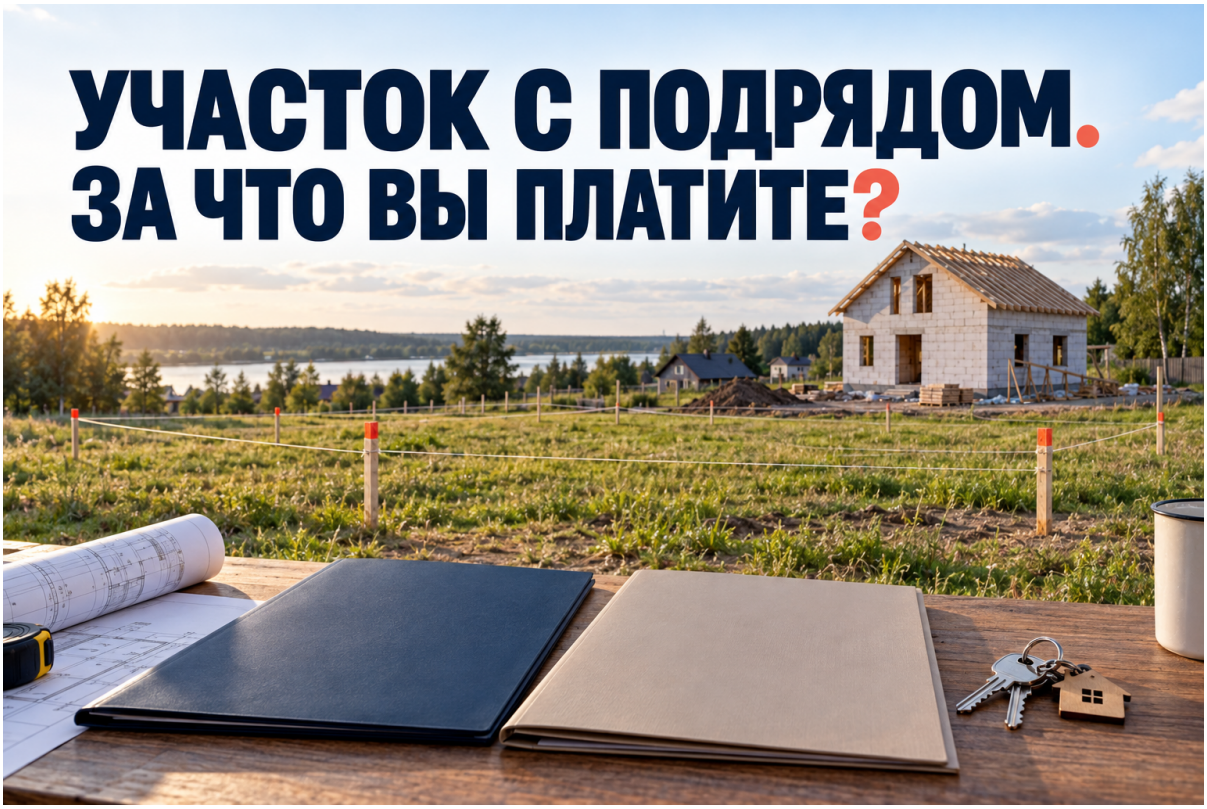
Участок плюс стройка: карта договоров и зависимостей

Свяжите участников, результаты и платежи в одну карту, прежде чем покупатель возьмёт обязательства по земле и стройке.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебный пакет на 11 млн ₽, границы эскроу, состав комплектации, четыре сценария изменения сделки и рабочие таблицы.

Подготовка сделки с землёй и строительством по отдельным договорам. Для схемы эскроу проверяется применимость 186-ФЗ; конкретные связи договоров оценивают юрист и банк.

Один пакет — несколько обязательств

Покупателю предлагают участок вместе с домом по подряду, но состав цены, ответственные и последствия срыва отдельных этапов неясны.

Часть пакета	Учебная сумма	Условие
Земля	3,2 млн ₽	Отдельный продавец и договор
Дом	6,8 млн ₽	Подряд и строительное эскроу
Дополнительное	1 млн ₽	За пределами исходных цен
Итого	11 млн ₽	Не рыночная оценка

Что подготовить

• Реквизиты продавца земли, подрядчика, банка и иных исполнителей.

• Документы участка, ограничения и исходные данные под выбранный дом.

• Проекты всех договоров и приложений, спецификация и исключения.

• Схемы каждого платежа, получатель и условия раскрытия / возврата.

• Подтверждение финансирования конкретного проекта и сценарии изменения.

Участники, участок и комплектация

1. Назовите участников

Для каждой компании или лица запишите роль, реквизиты и обязательство. Сверьте проекты договоров с презентацией и платёжными документами. Общее название группы не заменяет ответственную сторону по конкретному результату.

Готово: Есть реестр участников без переноса чужих обещаний между компаниями.

Не делайте так: Считать единый бренд доказательством общей ответственности.

2. Проверьте связку земли и проекта

Сопоставьте права, границы, использование и ограничения с нужным домом. Уточните доступ и условия подключений. Неподтверждённую возможность строительства оставьте открытым вопросом до адресного ответа.

Готово: Известны условия, без которых проект нельзя планировать как готовый к запуску.

Не делайте так: Покупать землю только по красивой картинке будущего дома.

3. Разберите комплектацию

Проверьте состав конструкций, систем, отделки, оборудования и исключений. У каждого изменения должны быть порядок согласования, цена и влияние на сроки. Сведите предложения к одному результату для покупателя.

Готово: Понятно, что сдают при приёмке и что оплачивается отдельно.

Не делайте так: Принимать слова «под ключ» за достаточную спецификацию.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Платежи, изменения и готовность

4. Нанесите платежи

Для каждой суммы укажите договор, получателя и механизм расчёта. В применимой схеме строительного эскроу отдельно проверьте цену подряда и деньги за землю / услуги. Уточните условия банка и оформление права по закону и договору.

Готово: Покупатель понимает, какая сумма где находится и на каком основании перечисляется.

Не делайте так: Называть все платежи защищёнными строительным эскроу.

5. Разберите изменения

Проверьте отказ финансирования, невозможность нужного проекта, рост цены и прекращение работ. По каждому случаю определите последствия для земли, подряда, услуг и кредита. Юридические связи должны быть проверены до платежа.

Готово: Сценарии имеют адресные ответы по документам.

Не делайте так: Обещать автоматический возврат земли при прекращении подряда.

6. Согласуйте последовательность

Свяжите подготовку документов, оплату, начало работ, приёмку и оформление с подтверждающими результатами. Назначьте контроль всей цепочки. При замене проекта, компании или расчёта обновите затронутые согласования.

Готово: Даты основаны на готовности предыдущего этапа.

Не делайте так: Считать банковскую схему заменой технической приёмки.

Ответственный и срок следующего действия:

Где находятся 11 миллионов

Учебный бюджет, не тарифы: 3,2 млн ₽ земля + 6,8 млн ₽ подряд + 0,18 + 0,42 + 0,35 + 0,05 млн ₽ дополнительные позиции = 11 млн ₽.

Платёж	Млн ₽	По учебной схеме	Проверка
Земля	3,20	Продавцу по отдельному договору	Расчёт и последствия прекращения
Подряд	6,80	На строительный эскроу	Состав и условия закона / банка
Проектные уточнения	0,18	Отдельно	Не включены в подряд примера
Подключения	0,42	Отдельно	Условия, срок и исполнитель
Работы на участке	0,35	Отдельно	Что именно получает заказчик
Дополнительные услуги	0,05	Отдельно	Основание и реальная необходимость
Итого	11,00	Разные договоры	Не единая защита всех денег

В примере эскроу относится к 6,8 млн ₽ цены подряда. Остальные деньги требуют проверки своего порядка расчётов. Не добавляйте миллион к реальному объекту без его спецификации.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Всё через банк, риска нет	Разделяем цену подряда, землю и дополнительные платежи
Если дом не построят, землю вернут	Проверяем основания и последствия каждого договора до оплаты

Выберите следующее действие

Сценарий	Главный вопрос	Кому адресовать
Финансирование не одобрено	Какие обязательства и суммы уже возникли?	Юрист и банк
Дом нельзя разместить как задумано	Кто отвечает и что происходит с землёй?	Профильный специалист и юрист
Меняется цена / состав	Как согласуют новую версию и срок?	Подрядчик и юрист
Стройка прекращена	Что с подрядом, землёй, услугами, кредитом?	Стороны, юрист и банк

Вопросы для рабочего разговора

1. Кто отвечает по каждому документу?
2. Какой результат входит в первоначальную цену?
3. Какие суммы фактически идут на эскроу?
4. Что произойдёт с землёй при прекращении стройки?
5. Кто обеспечивает документы и оформление права?

18 проверок результата

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

Участники и земля

- [ ] **Продавец.** Реквизиты и право проверены. Если нет: получите основания.
- [ ] **Подрядчик.** Сторона договора установлена. Если нет: сверьте компанию.
- [ ] **Роли.** Обязательства разделены. Если нет: составьте карту.
- [ ] **Участок.** Сведения и границы сопоставлены. Если нет: уточните объект.
- [ ] **Проект.** Применимость подтверждается. Если нет: проверьте ограничения.
- [ ] **Подключения.** Нужные условия получены. Если нет: не считайте соседство подключением.

Дом и деньги

- [ ] **Спецификация.** Состав определён. Если нет: раскройте «под ключ».
- [ ] **Исключения.** Список явный. Если нет: получите перечень.
- [ ] **Изменения.** Порядок согласования есть. Если нет: уточните последствия.
- [ ] **Каждый платёж.** Есть договор и получатель. Если нет: разнесите суммы.
- [ ] **Эскроу.** Граница цены понятна. Если нет: не включайте чужой платёж.
- [ ] **Финансирование.** Конкретная схема согласована. Если нет: подтвердите у банка.

Изменения и результат

- [ ] **Отказ кредита.** Последствия разобраны. Если нет: уточните обязательства.
- [ ] **Невозможность проекта.** Есть адресный ответ. Если нет: не обещайте возврат.
- [ ] **Прекращение стройки.** Связи договоров проверены. Если нет: передайте юристу.
- [ ] **Приёмка.** Порядок качества понятен. Если нет: согласуйте специалиста.
- [ ] **Оформление права.** Роль и документы определены. Если нет: уточните исполнителя.
- [ ] **Последняя версия.** Согласования актуальны. Если нет: обновите изменения.

Карта договоров и денег

Не переносите обязанность одной компании на другую без основания. У каждой суммы — собственный документ и получатель.

Объект / код: _____ Дата: _____

Договор / часть	Сторона и результат	Сумма / механизм	Нерешённый вопрос
Земля			
Подряд			
Эскроу / банк			
Подключения			
Дополнительные услуги			
Приёмка / оформление			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Четыре сценария до обязательств

Нужны проверенные последствия конкретных договоров. Одинаковый бренд не означает автоматического расторжения всей цепочки.

Сценарий изменения	Земля / подряд / кредит	Документ и ответственный
Отказ финансирования		
Ограничение проекта		
Изменение цены		
Прекращение работ		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Название компании меняется между документами. сверьте ответственность.

Вся комплектация описана словом «под ключ». получите спецификацию.

Деньги за землю называют эскроу без основания. проверьте отдельный расчёт.

Неясно, что произойдёт при отказе банка. разберите до платежа.

Приёмку предлагают заменить банковской проверкой. согласуйте технический результат.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Первоначальная цена включает [состав]. Отдельно оплачиваются [позиции]. На строительный эскроу поступает [сумма], земля рассчитывается [порядок]. До следующего платежа подтверждаем [вопросы] с [ответственные] к [дата]. Последствия изменения проекта проверяем по каждому договору».

Первое действие после чтения

Разнесите все суммы из предложения по договорам. Начните с платежа, который возникает раньше подтверждения возможности построить нужный дом.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сложно показать клиенту пользу проверки до подписания?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать, как вы объясняете состав сопровождения, фиксируете нерешённые вопросы и назначаете следующий шаг.

Разобрать работу с покупателем →

Проверено 24.09.2026 по статьям 5 и 6 закона №186-ФЗ. Сценарии и суммы учебные. Применимость схемы и договорные последствия требуют проверки конкретного пакета.

186-ФЗ, статья 5: условия строительного подряда

186-ФЗ, статья 6: расчёты через эскроу