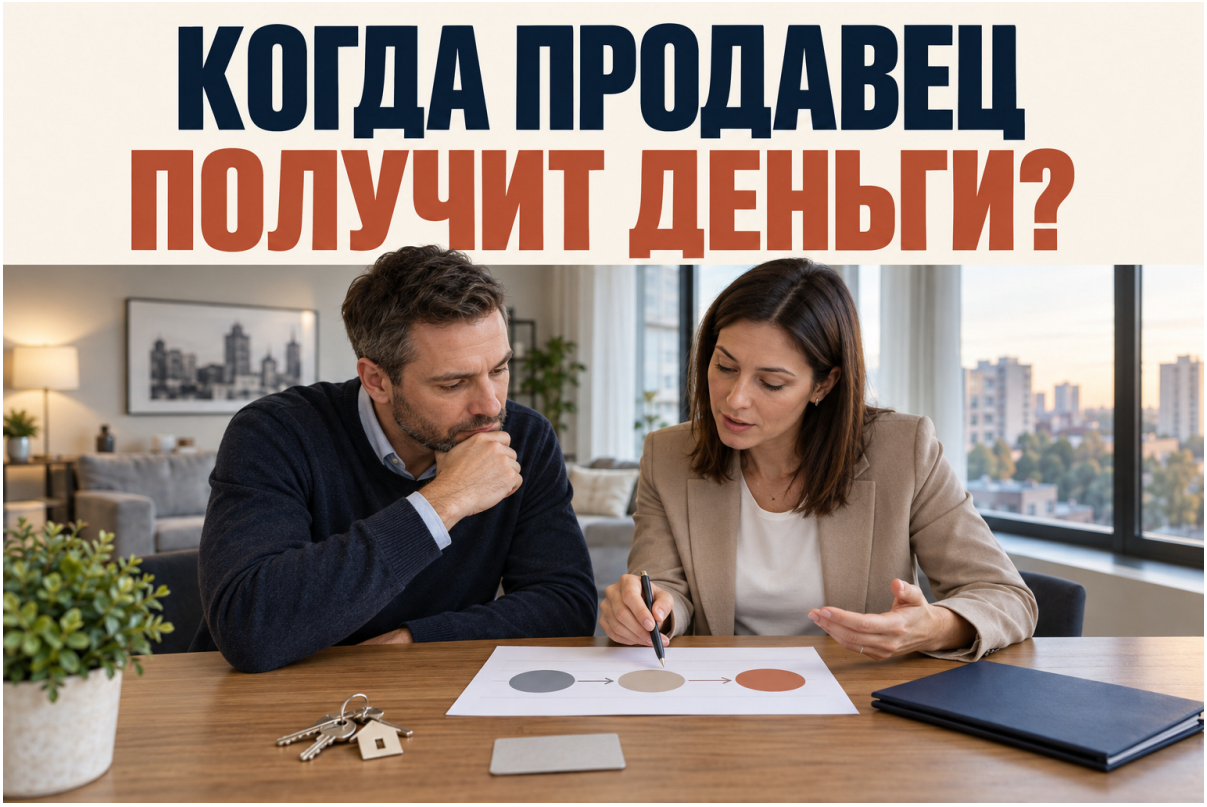
Продажа участнику НИС: карта участников, платежей и сроков

Составьте карту участников, источников оплаты и зависимостей, чтобы объяснять продавцу подтверждённый статус сделки.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример на 8 млн ₽, проверка разрыва 300 тыс. ₽, календарь этапов, вопросы банку, два рабочих листа и 18 проверок.

Авторская карта организации сделки. Схема, документы, условия перечисления и актуальные сроки подтверждаются участниками, банком и по процедуре ЦЖЗ. Примеры сумм не являются лимитами программы; комплект не заменяет юридическую проверку договоров.

С чего начать

Покупатель использует НИС и кредит, а продавцу нужно понять подготовку, порядок оплаты и связь со своей встречной покупкой.

Сумма	Статус	Не означает
Кредит в плане	Есть обсуждаемый объём	Что объект и все условия приняты
Средства подготовлены	По подтверждённому маршруту	Что уже доступны продавцу
Платёж отправлен	Есть сообщение	Что сумма зачислена полностью

Подготовьте исходные данные

- Цена квартиры и состав участников сделки
- Выбранный банк и схема с ЦЖЗ/кредитом/личными средствами
- Подтверждения сумм и текущих стадий
- Актуальный перечень документов по объекту и продавцу
- Проекты договоров и условия выбранного способа расчётов
- План передачи квартиры и зависимость от встречной покупки

Соберите и сопоставьте факты

1. Зафиксируйте схему покупки

Разделите ЦЖЗ, кредит и личные средства; уточните банк и стадию по каждому источнику.

Готово: Понятны участники и маршрут.

Не делайте так: Одно название программы заменяет условия.

2. Сверьте цену и источники

Сложите подтверждённые и ожидаемые суммы отдельно; выявите нехватку или двойной учёт.

Готово: Цена покрыта либо разрыв явно показан.

Не делайте так: Покупатель потом найдёт закрывает пробел.

3. Получите требования к объекту

Запросите текущий перечень у ответственного участника, соберите и сверьте пакет продавца.

Готово: Известно, что принято и чего не хватает.

Не делайте так: Отправлено автоматически означает согласовано.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Постройте календарь зависимостей

У каждого этапа запишите предыдущее условие, ответственного и подтверждение завершения.

Готово: Понятно влияние замечаний и возврата пакета.

Не делайте так: Срок взят из чужой сделки.

5. Согласуйте договоры и расчёты

Отдельно проверьте предварительный платёж, основную оплату и передачу квартиры.

Готово: Стороны понимают условия и последствия.

Не делайте так: Аванс и задаток названы одним словом.

6. Контролируйте фактический результат

Сверяйте статус по источнику, сохраняйте подтверждения и назначайте следующий контакт.

Готово: Продавец знает подтверждённое и открытое.

Не делайте так: Регистрация принята за получение всех денег.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленные суммы: цена 8 млн ₽, ЦЖЗ 2 млн, кредит 4,5 млн, личные 1,5 млн. Это не предложение банка и не лимиты НИС.

Строка	План	Что подтвердить
ЦЖЗ	2 000 000 ₽	Документы, стадия, маршрут
Кредит	4 500 000 ₽	Решение и условия
Личные средства	1 500 000 ₽	Наличие и внесение
Всего	8 000 000 ₽	Совпадение с ценой
Факт личных: 1,2 млн	Разрыв 300 000 ₽	Источник недостающего

Сходящаяся сумма в плане не означает готовность оплаты. При личных 1,2 млн вместо 1,5 млн не хватает 300 тыс. ₽; до обещаний нужен подтверждённый маршрут закрытия разрыва.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Ипотека одобрена, всё готово	Какие этапы и условия подтверждены?
Деньги будут через неделю	Какая зависимость и кто подтвердил срок?
Платёж отправили, передавайте ключи	Проверим поступление и условия передачи

Промпт: проверка источников и зависимостей

Правила. По обезличенным суммам и этапам проверь арифметику, двойной учёт и отсутствие условий оплаты. Для этапа укажи входное условие, результат и ответственного. Не придумывай одобрение, сроки банка, доплату государства или юридические последствия.

Образец 1. Вход: Цена 8 млн. ЦЖЗ 2, кредит 4,5, подтверждённые личные 1,2.

Выход:
Всего 7,7 млн; нехватка 0,3 млн. Уточнить источник и подтверждение недостающего.

Образец 2. Вход: Документы передали, регистрацию ещё не завершили, день оплаты неизвестен.

Выход:
Статус подачи отделить от регистрации и перечисления. Запросить условия и ответственного за следующий этап.

Новый объект: Цена:[сумма]. Источники:[сумма и статус]. Этапы:[событие и подтверждение]. Верни разрывы и вопросы без вымышленных гарантий.

18 проверок результата

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

Источники оплаты

- [ ] **Цена сверена.** С проектом договора. Не подгоняйте под план.
- [ ] **ЦЖЗ выделен.** Сумма и стадия. Не просто слово НИС.
- [ ] **Кредит выделен.** Условия и объект. Общего одобрения мало.
- [ ] **Личные подтверждены.** Наличие и способ. Ожидаемые не готовые.
- [ ] **Суммы сложены.** Без двойного учёта. Один взнос не два источника.
- [ ] **Разрыв показан.** Сумма и решение. Не потом найдём.

Документы и этапы

- [ ] **Банк определён.** Ответственный контакт. Не по чужой памятке.
- [ ] **Перечень актуален.** Для объекта и стороны. Общий список неполон.
- [ ] **Данные сверены.** Между документами. Ошибка задерживает этап.
- [ ] **Пакет отслеживается.** Принятие и замечания. Отправка не согласование.
- [ ] **Полномочия уточнены.** При представителе. Допуск зависит от требований.
- [ ] **Календарь построен.** Входное условие и результат. Срок не из другой сделки.

Договоры и результат

- [ ] **Предварительный платёж понятен.** Условия и последствия. Аванс не синоним задатка.
- [ ] **Расчёты описаны.** Условия перечисления. Не устное обещание.
- [ ] **Реквизиты сверены.** Надёжный источник. Не случайное сообщение.
- [ ] **Передача согласована.** Отдельный блок. Регистрация не вся оплата.
- [ ] **Встречная цепочка учтена.** Реальные зависимости. Не обещайте недоступную сумму.
- [ ] **Зачисление проверено.** Банковское подтверждение. Отправлено не получено.

Заполните свой рабочий лист

Не складывайте ожидаемые суммы с подтверждёнными без отметки статуса.

Код задачи: _____ Дата: _____

Источник / сумма	Статус / условие перечисления	Подтверждение / кто / дата

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Отдельно отметьте организационный резерв; он не заменяет обещание участника или нормативный срок.

Этап / входное условие	Результат / ответственный	Срок участника / контроль

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Не названа схема расчётов. Уточнить у участников.

Личные деньги только обещаны. Запросить подтверждение.

Срок оплаты по памяти. Уточнить основания.

Аванс смешан с задатком. Разобрать соглашение с юристом.

Скриншот заменяет зачисление. Проверить банковские сведения.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По цене____источники____. Подтверждено____, уточняется____. До перечисления необходимо____. За этап отвечает____. Следующий контроль____. Условия передачи квартиры____.

Первое действие после чтения

Согласуйте с покупателем и банком карту источников и условий перечисления по конкретному объекту.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Продавец понимает, от чего зависит получение денег?

Диагностика для риелтора поможет проверить работу с документами, сложными расчётами и следующими контактами по сделке.

Проверить сопровождение расчётов →

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

Росвоенипотека: приобретение квартиры на вторичном рынке

Росвоенипотека: вопросы по приобретению жилья

Календарь строится от результата предыдущего этапа

Образец структуры, без обещания универсальных сроков.

Этап	Перед началом	Подтверждение
Пакет объекта	Есть актуальный перечень	Принят / замечания
Договоры	Уточнены суммы и схема	Согласованные документы
Регистрация	Подготовлен нужный комплект	Результат регистрации
Расчёт	Выполнены условия схемы	Зачисление продавцу
Передача	Выполнены согласованные условия	Документ передачи

Действия по ЦЖЗ и кредиту включите в точное место календаря после подтверждения процедуры участниками. Эта схема показывает принцип зависимостей, а не заменяет банковский регламент.

При возврате документа запишите причину, ответственного и новый статус. Смена даты контроля не означает согласованного изменения договорного срока.

Разрыв 300 тысяч: как объяснить без давления

Учебная разница между планом и подтверждёнными средствами.

Показатель	Сумма	Значение
Цена	8 000 000 ₽	Договорённость сторон
Подтверждённые источники	7 700 000 ₽	По учебным данным
Нехватка	300 000 ₽	Нужен источник
Предложение решения	Не определено	Не обещать за покупателя
Контроль	Согласованная дата	Проверить подтверждение

Обсуждайте нехватку до того, как продавец принимает зависящие от неё обязательства. Не предлагайте скрыть разрыв в договоре или заменить его неподтверждённой доплатой.

Расходы сделки считайте отдельно от цены квартиры. Кто их оплачивает и какие позиции применимы, участники уточняют по выбранной схеме.