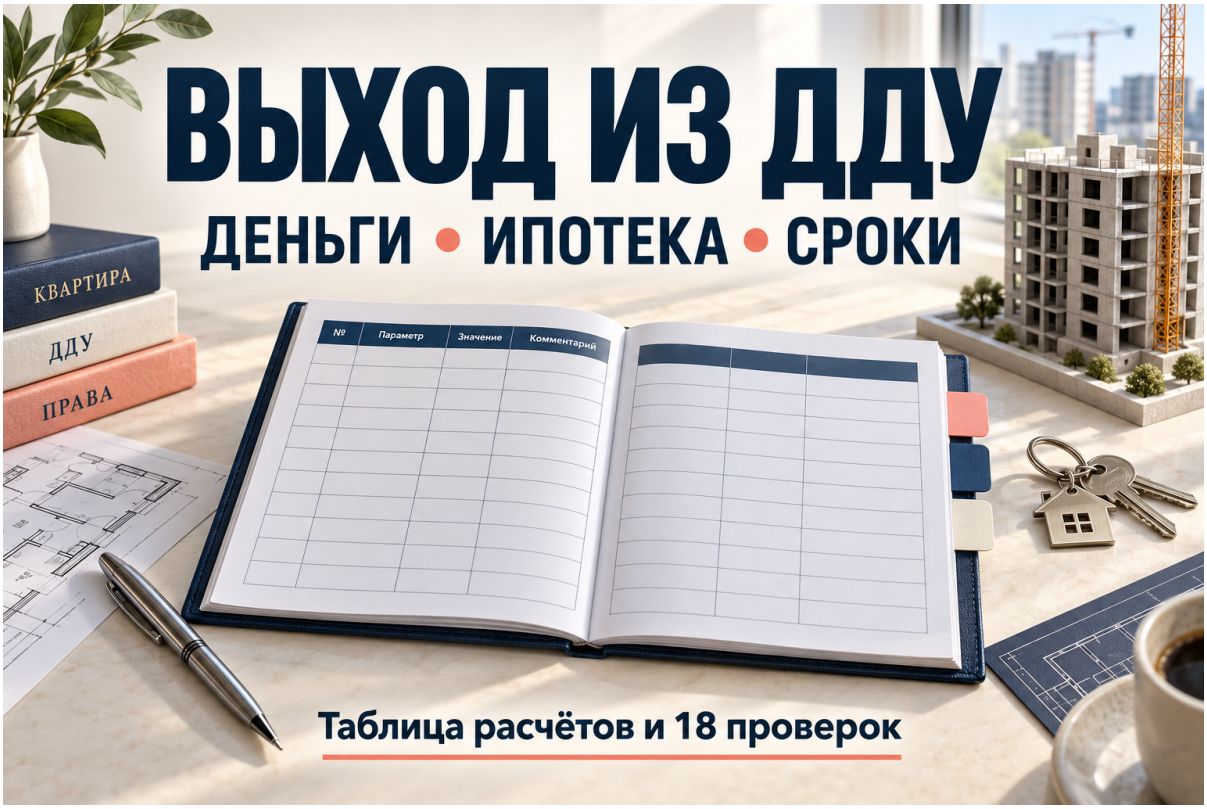
Выход из ДДУ: таблица возвратов, обязательств и сроков

Отделите возврат цены квартиры от погашения кредита и денег, которые останутся вам. Согласуйте условия до подписи.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный расчёт, шесть шагов, 18 проверок и рабочие листы для банка, застройщика и отдельных исполнителей.

Учебный пример вымышленный: деньги на эскроу, возврат полной цены условно согласован. Материнский капитал не использовался. Правовую оценку соглашения проводят по вашим документам.

Деньги учебного покупателя

Застройщик предложил взаимное расторжение или вы хотите обсудить выход из договора. Сначала выясните применимый порядок и условия.

Показатель	Учебное значение	Что это означает
Цена / эскроу	10 000 000 ₽	Средства ещё заблокированы
Внесено своих	3 000 000 ₽	Первоначальный взнос
Кредит изначально	7 000 000 ₽	Часть цены квартиры
Платежи по кредиту	320 000 ₽	100 000 долг; 220 000 проценты
Долг / погашение	6 900 000 / 6 930 000 ₽	Расчёт на выбранную дату
Другие расходы	25 000 + 15 000 ₽	Услуги и страховка

Подготовьте для сверки

- ДДУ, изменения, проект соглашения и сведения регистрации.
- Банковское подтверждение состояния эскроу и маршрута возврата.
- Кредитный договор, выписка и расчёт полного погашения на дату.
- Договоры услуг и страхования, оплаты и ответы о возвратах.
- Перечень спорных пунктов, неизвестных сумм и зависимых сроков.

Основание, эскроу и кредит

1. Уточните основание

Разделите взаимное соглашение, отказ по закону и судебный спор.

Готово: Основание и применимые правила проверены.

Не делайте так: Переносить срок из чужого случая.

2. Найдите деньги

Получите сведения об эскроу, раскрытии и счёте получателя.

Готово: Есть банковское подтверждение состояния средств.

Не делайте так: Считать подпись немедленным возвратом.

3. Запросите погашение

Уточните сумму на дату, процедуру и подтверждение закрытия кредита.

Готово: Основной долг и проценты указаны отдельно.

Не делайте так: Остановить платежи после обещания застройщика.

Какой ответ банка пока неизвестен?

Расчёт, условия и исполнение

4. Сведите расходы

Запишите собственные платежи и отдельные договоры без повторов.

Готово: Подтверждённые и ожидаемые возвраты различаются.

Не делайте так: Считать весь ипотечный платёж погашением долга.

5. Согласуйте условия

Проверьте суммы, события, сроки, удержания и взаимные требования.

Готово: Финальный текст соответствует договорённостям.

Не делайте так: Подписать непонятную фразу об отсутствии претензий.

6. Проверьте исполнение

Соберите результат регистрации, движения средств и погашения.

Готово: У каждого завершённого этапа есть документ.

Не делайте так: Выдать подачу заявления за выполненный этап.

Какой пункт требует проверки?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Сколько останется после погашения

Все суммы вымышлены. Полный возврат 10 млн ₽ без удержаний принят как условие примера, а не как универсальное право или подтверждённая выплата. Отдельные возвраты пока неизвестны.

Расчёт	Сумма	Пояснение
Возврат цены	10 000 000 ₽	Условие учебного соглашения
Полное погашение	-6 930 000 ₽	6,9 млн долга + 30 тыс. процентов
Ожидаемый остаток	3 070 000 ₽	Доступность подтверждает банк
Собственные расходы	3 360 000 ₽	3 млн + 320 тыс. + 25 тыс. + 15 тыс.
Текущая разница	290 000 ₽	220 тыс. + 30 тыс. + 40 тыс.

3,07 млн ₽ больше первого взноса, но это не прибыль: дополнительные собственные платежи уже были. Разница 290 тыс. может измениться после отдельных возвратов. Аренда и будущие расходы не учтены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Вернут десять миллионов мне»	«После условного возврата и погашения 6,93 млн ожидаю остаток 3,07 млн; порядок доступа уточняю».
«Погасил 320 тысяч долга»	«Из платежей 320 тысяч основной долг уменьшился на 100 тысяч».
«Страховку тоже вернут»	«15 тысяч уплачены; основание и сумма возможного возврата ещё не подтверждены».

Документ и следующий результат

Полученный документ	Что он подтверждает	Что проверить дальше
Проект соглашения	Предложенные условия	Согласование и финальные подписи
Расписка о подаче	Документы приняты	Результат регистрационных действий
Сведения для банка	Нужная информация поступила	Маршрут и исполнение перевода
Движение по счёту	Конкретную операцию	Погашение кредита и доступный остаток

Шесть вопросов до подписания

1. Где находятся деньги и чем это подтверждено?
2. Какое событие запускает применимый порядок возврата?
3. На какой счёт и по каким реквизитам поступят средства?
4. Сколько нужно для погашения на выбранную дату?
5. Какие обязательства и требования сохраняются после подписания?
6. Чем подтвердятся погашение кредита и окончательный доступный остаток?

Банку

Уточните маршрут средств, расчёт на дату и документы для полного погашения.

Застройщику

Прошу конкретизировать сумму, событие возврата, сроки, удержания и действия сторон.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок перед выходом из ДДУ

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

Основание и движение денег

- [ ] **Выбрать основание.** Соглашение отделено от отказа и суда. Если нет: уточните процедуру.
- [ ] **Собрать стороны.** Участники и полномочия проверены. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Проверить эскроу.** Состояние средств подтверждено банком. Если нет: не опирайтесь на рекламу.
- [ ] **Определить маршрут.** Счёт и порядок перечисления известны. Если нет: запросите ответ банка.
- [ ] **Уточнить особые средства.** Маткапитал и иные условия учтены. Если нет: не включайте их в личный остаток.
- [ ] **Записать событие.** Начало отсчёта срока определено. Если нет: уточните формулировку.

Кредит и личный расчёт

- [ ] **Получить расчёт банка.** Есть сумма и дата погашения. Если нет: запросите актуальные данные.
- [ ] **Разделить платёж.** Долг и проценты учтены отдельно. Если нет: сверьте выписку.
- [ ] **Учесть свои расходы.** Взнос и платежи не потеряны. Если нет: соберите оплаты.
- [ ] **Разделить договоры.** Услуги и страховка отдельными строками. Если нет: найдите исполнителей.
- [ ] **Различить возвраты.** Ожидание не выдано за поступление. Если нет: запишите статус.
- [ ] **Проверить остаток.** Доступность денег уточнена. Если нет: не планируйте их расходование.

Соглашение и исполнение

- [ ] **Разобрать удержания.** Размер и основание проверены. Если нет: передайте спорный пункт юристу.
- [ ] **Сверить версию.** Суммы, сроки и приложения совпали. Если нет: сравните финальный файл.
- [ ] **Прочитать претензии.** Последствия формулировок понятны. Если нет: не подписывайте вслепую.
- [ ] **Назначить действия.** У каждого этапа есть ответственный. Если нет: составьте план.
- [ ] **Обновить при задержке.** Дата погашения и проценты актуальны. Если нет: пересчитайте бюджет.
- [ ] **Подтвердить завершение.** Документы исполнения сохранены. Если нет: не закрывайте вопрос по обещанию.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваши денежные потоки

Расходы, ожидаемые возвраты и полученные деньги учитывайте отдельно. Не считайте весь ипотечный платёж уменьшением долга. Личные реквизиты храните защищённо.

Код ДДУ / дата расчёта: _____

Денежный поток	Сумма / дата	Источник	Статус
Свои в цену			
Платежи: долг			
Платежи: проценты			
Услуги / страховка			
Возврат цены			
Погашение на дату			
Отдельные возвраты			
Доступный остаток			

Остаток после подтверждённых обязательств: _____

Что осталось неизвестным: _____

Обновить расчёт до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Сроки и подтверждения

Напишите событие начала срока и нужный результат. Не используйте неопределённое «после оформления». При переносе даты обновите банковский расчёт.

Этап / договор	Сумма / условие	Кто / срок	Подтверждение
Соглашение			
Регистрация			
Сведения банку			
Возврат			
Погашение			
Услуги			
Страхование			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Сумма названа без счёта и события. Уточните маршрут и применимый срок.

Долг уменьшили на все платежи. Разделите основной долг и проценты.

Услуги включили в обещанный возврат. Получите отдельное подтверждение.

Застройщик обещает закрыть ипотеку. Проверьте исполнение у кредитора.

Есть непонятное отсутствие претензий. Разберите последствия до подписи.

Согласуйте следующий шаг

Запрос условий застройщику

Прошу уточнить по проекту: сумму возврата, счёт и применимый порядок перечисления, событие начала срока, обязанности по регистрационным действиям и документы исполнения. Отдельно прошу пояснить удержания и формулировки о взаимных требованиях. Расчёт погашения кредита и его завершение подтверждаю у кредитора.

Первое действие после чтения

Получите расчёт полного погашения на предполагаемую дату. Найдите в нём основной долг и проценты. Затем заполните строку ожидаемого остатка и отметьте, что ещё должно произойти до доступа к деньгам.

Банк / юрист: _____

Следующий ответ до: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает, что делать дальше?

Диагностическая карта своей работы поможет проверить сопровождение: от вопроса клиента до документов, ответственного и следующего действия. Она не оценивает законность соглашения.

Проверить сопровождение покупателя →

Проверено 17.09.2026 по ГК РФ и закону № 214-ФЗ. Учебные суммы не являются предложением банка. Порядок, сроки и последствия согласуйте по вашим договорам и обстоятельствам.

ГК РФ, статья 450: основания расторжения

ГК РФ, статья 452: форма соглашения

214-ФЗ, статья 9: основания и порядок прекращения

214-ФЗ, статья 15.5: возврат средств эскроу