ДДУ в залоге: карта согласий, платежей и освобождения права

Соберите карту денег и зависимостей, чтобы не принять одобрение кредита за доступность средств на нужном этапе.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример 9,2 млн ₽, три денежные строки, карта зависимостей, вопросы залогодержателю, рабочие листы и 18 проверок.

Инструмент подготовки вопросов и сопровождения. Не банковская схема расчётов, не разрешение уступки и не рекомендация перечислять деньги. Допустимость конструкции, документы, согласия, условия оплаты и регистрации проверяют юрист и участвующие банки. Учебные цифры не являются тарифами или лимитами.

С чего начать

Нынешний участник предлагает уступку заложенного права, особенно если погашение кредита связано с деньгами покупателя.

Денежная строка	Выяснить	Не подменять
Цена ДДУ	Исполнение перед застройщиком	Остатком кредита
Кредит	Требование кредитора на дату	Ценой уступки
Уступка	Условия между участниками	Деньгами на эскроу

Подготовьте исходные данные

- ДДУ, его изменения и сведения о регистрации
- Стадия передачи объекта и оформления собственности
- Подтверждения исполнения цены ДДУ
- Документы по кредиту и залогу, актуальные ответы кредитора
- Проект уступки и статус каждой стороны
- Источники покупателя с условиями их доступности

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите стадию и предмет сделки

Проверьте ДДУ, акт передачи и наличие зарегистрированного права. Передайте вопрос о конструкции специалисту.

Готово: Понятно, какое право или объект рассматривается.

Не делайте так: Шаблон выбран по названию объявления.

2. Разделите три обязательства

Выпишите оплату ДДУ, долг кредитору и цену уступки. Для каждой суммы сохраните источник и дату.

Готово: Разные отношения не смешаны.

Не делайте так: Оплата застройщику принята за отсутствие кредита.

3. Получите условия участников

Уточните у залогодержателя и других банков доступный маршрут, документы и требуемые согласия.

Готово: Ответы относятся к вашей операции.

Не делайте так: Чужая схема принята за доступную всем.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Постройте карту доступности денег

Для каждой суммы запишите источник, получателя, входное условие и подтверждение. Найдите замкнутые зависимости.

Готово: Есть вопрос по каждому неясному переходу.

Не делайте так: Предварительный кредит уже считается доступным.

5. Разделите результаты этапов

Отметьте платежи, подтверждение обязательства и статус залога/регистрации разными строками.

Готово: Каждое действие имеет своё подтверждение.

Не делайте так: Один платёж назван снятием залога.

6. Согласуйте условия и контроль

Обсудите сценарии задержек и отказов со специалистами. Зафиксируйте финальные документы, ответственных и даты.

Готово: Понятно, что нужно до следующего действия.

Не делайте так: Календарь обещан раньше согласования маршрута.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебные суммы, не инструкция по переводу: цена уступки 9,2 млн ₽; условный расчёт погашения 3,4 млн ₽. Разница 5,8 млн ₽ требует согласованных условий.

Сумма	Источник / назначение	Что проверить
9,2 млн ₽	Обсуждаемая цена	Финальный договор
3,4 млн ₽	Расчёт кредитора в примере	Дата и порядок подтверждения
5,8 млн ₽	Арифметическая разница	Условия доступа получателя
2,8 млн ₽	Собственные средства покупателя	Готовность на нужном этапе
6,4 млн ₽	Предполагаемый новый кредит	Событие доступности

2,8 +6,4 =9,2 млн ₽ подтверждает только сумму источников в примере. Это не доказывает исполнимость последовательности.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Денег в сумме хватает	Проверить доступность на каждом этапе
ДДУ оплачен — залога нет	Отдельно проверить кредит и обеспечение
Банк не против	Получить условия и статус решения

Промпт: карта зависимостей расчётов

Правила. По обезличенным ответам составь действие, участника, сумму, дату расчёта, входное условие и подтверждение результата. Не добавляй сроки, согласия и схемы. Помечай предварительные решения. Найди замкнутые зависимости. Дай вопросы участникам, не инструкции по переводу денег.

Образец 1. Вход: Для А нужен результат Б; для Б нужны средства, доступные только после А.

Выход:
Замкнутая зависимость. Вопрос участникам: какой согласованный механизм позволяет пройти эти условия?

Образец 2. Вход: Есть справка об оплате ДДУ; остаток кредита не передан.

Выход:
Цена ДДУ и банковское обязательство разделены. По кредиту сумма и статус не установлены.

Новый объект: Вставьте[ответы банка А/Б] и[условия проекта] без персональных сведений и реквизитов.

18 проверок результата

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

Предмет и обязательства

- [ ] **Стадия установлена.** ДДУ, передача, собственность. Не только объявление.
- [ ] **Право определено.** По документам. Не готовая квартира по привычке.
- [ ] **ДДУ собран.** Изменения и регистрация. Не один титульный лист.
- [ ] **Оплата ДДУ выделена.** Отдельная строка. Не банковский кредит.
- [ ] **Кредит выделен.** Источник и дата суммы. Не старый скриншот.
- [ ] **Цена уступки выделена.** Проект и условия. Не свободные средства эскроу.

Маршрут и деньги

- [ ] **Залогодержатель установлен.** Актуальные данные. Не только первоначальный банк.
- [ ] **Условия получены.** По конкретной операции. Не пример знакомого.
- [ ] **Предварительность отмечена.** Статус ответа. Не финальное согласие.
- [ ] **Источники разделены.** Сумма и доступность. Одобрение не равно деньгам.
- [ ] **Зависимости проверены.** Вход и выход этапа. Нет скрытого круга.
- [ ] **Получатели объяснены.** По согласованным условиям. Не перевод по устной просьбе.

Подтверждения и контроль

- [ ] **Платёж отделён.** От результата по обязательству. Не общая галочка.
- [ ] **Статус залога проверяется.** Отдельное подтверждение. Не вывод по поручению.
- [ ] **Сроки подтверждены.** Участники и процедура. Резерв не норматив.
- [ ] **Статус сторон учтён.** Физлицо или юрлицо. Не одна схема для всех.
- [ ] **Отклонения обсуждены.** Отказ, задержка, новая сумма. Не универсальная оговорка.
- [ ] **Финальный пакет сверяется.** Версия и контроль. Стадия могла измениться.

Заполните свой рабочий лист

Отдельно подпишите оплату ДДУ, банковский долг и цену уступки.

Код задачи: _____ Дата: _____

Сумма / источник / дата	Получатель / условие доступа	Подтверждение / открытый вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Если два шага ждут друг друга, не назначайте платёж: сформулируйте вопрос участникам.

Этап / входное условие	Результат / документ	Кто / срок / статус

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Остаток без даты. Получите актуальный расчёт кредитора..

Кредит только предварительный. Сохраните ограничение статуса..

Эскроу назван свободным остатком. Уточните процедуру у участников..

Акт передачи появился позже. Проверьте конструкцию сделки заново..

Погашение названо завершением всего. Разделите подтверждения обязательства и залога..

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Мы разделили цену ДДУ, банковский долг и цену уступки. Сейчас открыт вопрос[какой] по этапу[какому]. Запрошен ответ[у кого]. Следующий контакт[дата]. Условия расчётов согласуем по подтверждённому маршруту.

Первое действие после чтения

Заполните карту трёх денежных строк и найдите первую сумму, для которой неясно условие доступности. Сформулируйте один точный вопрос ответственному участнику.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент понимает, от чего зависит следующий шаг?

Диагностика для риелтора поможет организовать ответы банков, контроль документов и сопровождение сложных расчётов.

Проверить процесс сделки →

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

102-ФЗ 77.2: залог прав по ДДУ

214-ФЗ 11: уступка прав требований

Три документа — три разных результата

Не используйте один документ как доказательство всех этапов.

Подтверждение	О чём говорит	Что проверяется отдельно
Документ по оплате ДДУ	Исполнение соответствующей цены	Кредит и залог
Платёжное поручение	Действие с деньгами	Зачисление и обязательство
Ответ кредитора	Статус в указанном объёме	Регистрационные результаты
Сведения о регистрации	Соответствующий результат	Условия прочих этапов
Финальный проект	Согласуемая версия	Совпадение с ответами банков

Состав и последовательность подтверждений зависят от выбранного маршрута. Таблица не задаёт банковскую технологию.

Даты и источники сохраняйте рядом с каждым результатом. Новая сумма или новый документ может потребовать уточнения.

Проверьте сценарий, когда план изменился

Вопросы для согласования условий, не готовые юридические формулировки.

Событие	Уточнить	Зафиксировать
Банк не согласовал маршрут	Какие дальнейшие действия	Ответственного и уведомление
Сумма погашения другая	Новый расчёт и источники	Версию и дату
Регистрация задержалась	Условия денег и сроков	Порядок контроля
Новый кредит не доступен	Что означает это для схемы	Согласованный вариант
Стадия объекта изменилась	Какая сделка теперь возможна	Обновлённый пакет

Не заменяйте эти вопросы фразой безопасная сделка. Покупателю нужны понятные условия по его документам.

Если уступает юридическое лицо, учитывайте требование статьи 11 о платеже цены уступки после регистрации договора; детали проверяются отдельно.