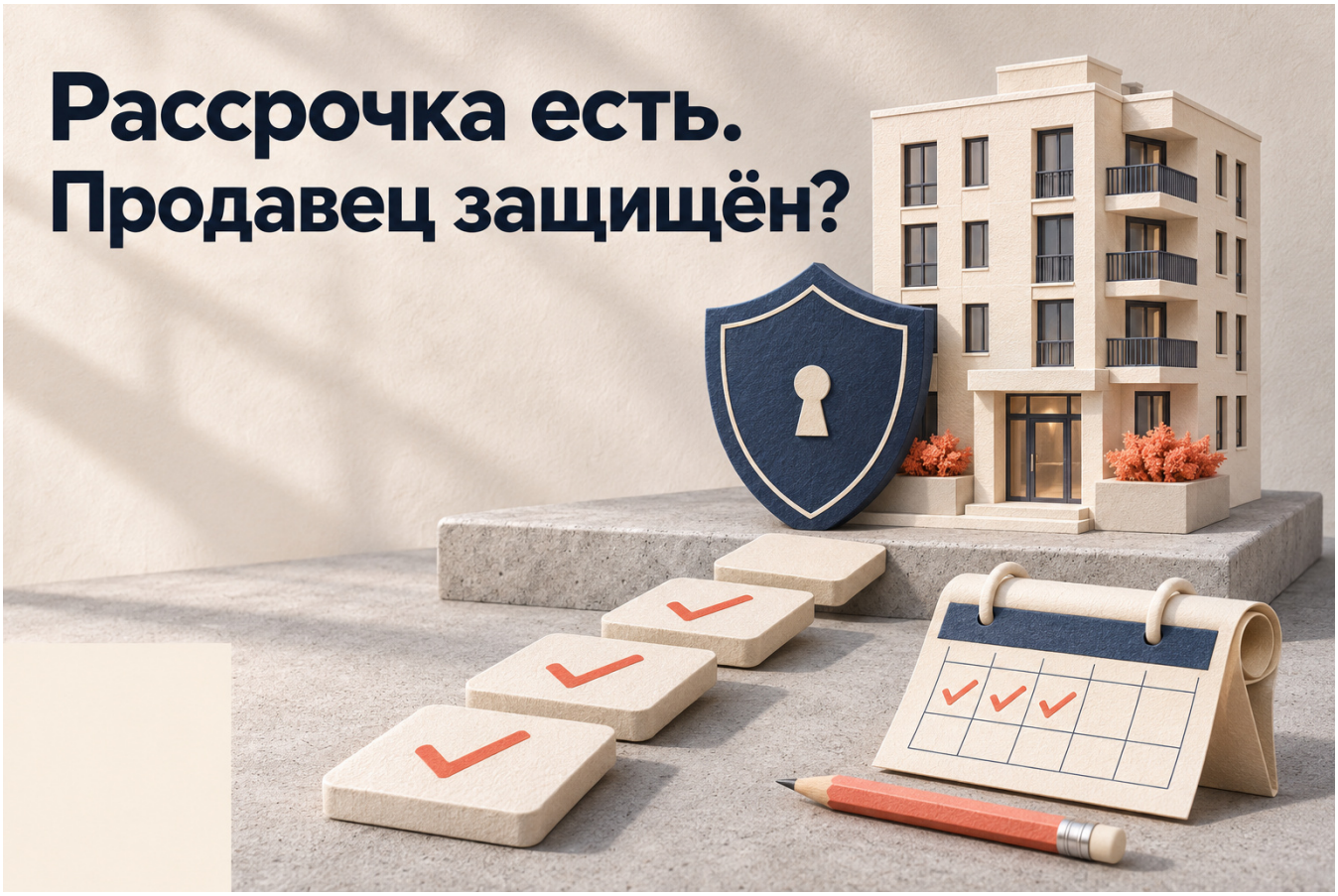
Рассрочка с залогом продавца: график и закрытие расчёта

Заполненный график, фактический остаток цены и маршрут погашения записи после исполнения обязательства.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Опишите, что именно обеспечивает расчёт

Павел продаёт квартиру Дарье. Цена в учебном примере составляет 9 млн рублей, часть оплаты планируется после передачи. Все лица, суммы и даты вымышлены. Это рабочая карта сопровождения, не рекомендуемый договор рассрочки.

Вопрос	Нужная запись
Объект	Точные сведения
Цена	Полная согласованная сумма
Оплата	Что происходит до и после передачи
Обеспечение	Какая конструкция согласована
Залогодержатель	Кто им является
Юридическая проверка	Какие вопросы переданы специалисту

Условие	Документ / пункт	Неясность

2. Проверьте договор до подписи

Элемент	Что должно быть понятно
Цена	Не смешана с другими начислениями
Порядок	Кому и каким способом платить
Размеры	Каждая часть определена
Сроки	Не заменены устной договорённостью
Залог	Нет случайного исключения из шаблона
Передача / регистрация	Разделены события и документы

Основание
Статьи 488 и 489 задают общие правила. Для недвижимости конкретную конструкцию и регистрационный результат нужно проверить отдельно.

Пункт проекта	Намерение сторон	Что исправить / уточнить

3. Заполненный график для упражнения

Для упражнения условно выбраны четыре даты. Они не являются безопасным сроком рассрочки или рекомендацией для сделки.

Плановая дата	Платёж, млн ₽	Остаток цены после оплаты, млн ₽
20.11.2026	3	6
20.12.2026	2	4
20.01.2027	2	2
20.02.2027	2	0

Контроль суммы
3 + 2 + 2 + 2 = 9 млн рублей. Столбец остатка описывает сценарий своевременной подтверждённой оплаты каждой части. Он не подтверждает фактическое поступление.

Наша дата	Плановая сумма	Основание

4. Ведите фактический журнал отдельно

Учебный факт	Запись в журнале
Получены первые 3 млн	Подтверждение платежа и остаток 6
Получены следующие 2 млн	Остаток 4
Ещё 2 млн подтверждены	Остаток 2
Последние 2 млн только обещаны	Не записывать как полученные
Документы расходятся	Статус требует сверки

Факт / дата	Подтверждение	Остаток цены

Платёж, подготовленный в приложении, и полученная сумма не одно событие. Сверяйте фактическое исполнение по надлежащим подтверждениям.

5. Отделите основной остаток и иные требования

Расчёт	Учебное значение
Цена	9 млн ₽
Подтверждено в счёт цены	7 млн ₽
Остаток цены	2 млн ₽
Проценты / санкции	Проверяются отдельно при наличии основания
Итог обязательств	Не выводится одной арифметикой цены

Сумма / требование	Основание	Кто проверяет

Без произвольного зачёта
Спор о назначении платежа и иных начислениях передайте специалисту. Не переносите деньги между строками только ради совпадения итогов таблицы.

6. Сопоставьте реестр и согласованную схему

Сведения	Проверка
Право покупателя	Относится к нужному объекту
Запись ипотеки	Соответствует согласованному обеспечению
Залогодержатель	Установлен по сведениям
Другие ограничения	Проверяются отдельно
Несоответствие	Не скрыто статусом «оформлено»
Планы покупателя	Последующие действия требуют оценки режима

Сведения / источник	Ожидали	Фактический результат

Залог продавца не означает банковский кредит. И снятие одной записи не подтверждает исчезновение любых иных ограничений.

7. Изменение графика или просрочка

Ситуация	Следующий шаг
Просят перенести дату	Проверить порядок согласования
Есть новое соглашение	Сохранить основание и версию
Платёж не найден	Сверить срок и подтверждения
Нарушение подтверждено	Передать документы юристу
Обсуждают возврат	Не обещать автоматического результата
Спор о сумме	Разделить факты и требования

Факт	Документ	Ответственный / действие

Не самостоятельное выселение
Статья 489 содержит условия и исключение для получения более половины цены. Последствия по недвижимости оцениваются индивидуально. Не меняйте замки и не обещайте бесспорный возврат.

8. Подготовьте погашение записи

Шаг	Что выяснить
Расчёт	Исполнение обеспеченного обязательства
Закладная	Выдавалась ли и в какой форме
Основание	Подходящий вариант статьи 25
Заявители	Кто участвует в данном случае
Подача	Порядок и полномочия
Результат	Как подтвердить обновление реестра

Если закладная не выдавалась
Статья 25 предусматривает, в частности, совместное заявление залогодателя и залогодержателя либо заявление залогодержателя. Обычная квитанция покупателя не заменяет установленный порядок.

Действие	Кто выполняет	Подтверждение

9. Закройте сопровождение по трём результатам

Результат	Как подтвердить
График выполнен	Фактические платежи сверены
Обязательство исполнено	Документы и спорные вопросы проверены
Запись погашена	Есть итог регистрационной процедуры
Архив	Сохранены договор, изменения и подтверждения

Учебное сообщение сторонам
«По цене подтверждены [сумма] и остаток [сумма]. Вопросы иных обязательств [статус]. Для погашения записи согласован [маршрут]. Ответственный [лицо], итог проверяем по [источник]».

Что ещё не закрыто	Ответственный	Следующий шаг

Используйте отдельный чек-лист и диагностическую карту для организации процесса. Гайд не гарантирует взыскание и не является юридическим заключением по вашей сделке.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 488: оплата товара, проданного в кредит

ГК РФ, статья 489: оплата в рассрочку

Закон об ипотеке, статья 25