

Регламент подтверждения сделки и расчётов

Код версии: DEV-04-2026-09-28-01

1. Принцип

Вознаграждение нельзя подтвердить одним свободным статусом менеджера. Для каждой Квалифицирующей сделки система и отчёт связывают:

Лид → атрибуция → уникальность → договор в действующем периоде → регистрация, если требуется → выбранная схема расчёта → подтверждённое Платёжное событие → версия ставки и базы → расчёт → ежемесячная сверка/акт → счёт/УПД → платёж Заказчика.

Для ДДУ без рассрочки первое фактическое зачисление положительной суммы на эскроу создаёт право на полные 2%. Для договорной рассрочки действует специальный порог 30% цены. Бронь, ипотечное одобрение и подписанный кредитный договор без фактического движения денег права на Вознаграждение не создают.

Настоящий Регламент регулирует подтверждение сделки и расчёт Вознаграждения. Указанные в нём сроки и периоды относятся к коммерческому учёту и не являются сроками хранения персональных данных. Сроки хранения персональных данных определяются Регламентом обращений, хранения и уничтожения персональных данных.

2. Минимальные данные сделки

- lead_id, покупатель в защищённой форме;
- дата подтверждения уникальности и окончание Первого периода;
- дата, формат и доказательство каждой Подтверждённой встречи, окончание текущего Четырёхмесячного периода;
- Проект, лот, Продавец проекта;
- вид, номер и дата договора;
- признак заключения договора в действующем периоде закрепления;
- дата государственной регистрации и номер записи, если применимо;
- исходная и итоговая цена;
- график/срок оплаты и все подписанные изменения;
- выбранная в DEV-02 схема расчёта и Платёжное событие;
- сумма и дата каждого принятого подтверждения;
- совокупно подтверждённая сумма;
- статус расторжения, возврата или замены сделки;
- версия Индивидуальных условий;
- доказательства и их хэши;
- сотрудники, создавшие и проверившие записи.

3. Допустимые подтверждения договора

Применяется минимально достаточный набор:

1. подписанный ДДУ/ДКП либо выписка/реестр из договорной системы Заказчика;
2. подтверждение государственной регистрации, если требуется;
3. подписанное изменение цены или состава объекта;
4. для группового Продавца проекта — доказательство его включения в DEV-02.

Полный договор загружается только если это необходимо. Предпочтительно использовать выписку с номером, сторонами, объектом, ценой, датой и регистрацией, маскируя лишние данные.

4. Платёжное событие

4.1. ДДУ без рассрочки: первое зачисление на эскроу

Для подтверждения Платёжного события необходимы:

- реквизиты ДДУ и счёта эскроу в маскированном виде;
- итоговая цена ДДУ;
- банковское подтверждение первого фактического зачисления на эскроу суммы более 0 рублей;
- дата и сумма зачисления;
- подтверждение фактической выдачи и зачисления ипотечной части, если именно она образует Платёжное событие.

Зачисление может покрывать всю цену либо её часть. Одобрение ипотеки, заявка, подписанный кредитный договор или открытый лимит без фактического зачисления средств на эскроу не подтверждают расчёт. Полное финансирование, раскрытие эскроу и перечисление средств застройщику после строительства не требуются.

Если ДДУ заключён в действующем периоде закрепления, первое зачисление может произойти после окончания этого периода; Вознаграждение возникает в дату первого подтверждённого зачисления.

Наступление Платёжного события после истечения срока хранения контактов покупателя не препятствует расчёту Вознаграждения. Подтверждение атрибуции и расчёт производятся по обезличенным данным (lead_id, дата, источник, сумма), сохранённым в соответствии с Регламентом обращений, хранения и уничтожения персональных данных.

4.2. Ипотечные и кредитные средства

Подписание ипотечного/кредитного договора и перечисление денег разделяются. Вознаграждение возникает только если банк фактически перечислил полную или частичную сумму на счёт эскроу и это подтверждено банковским документом либо верифицированным событием интеграции. Перечисление на иной счёт учитывается только при прямом разрешении DEV-02.

4.3. Рассрочка

Если договор прямо предусматривает рассрочку, система суммирует только фактически принятые в оплату суммы. Платёжное событие наступает при выполнении условия:

совокупно подтверждённая оплата $\geq$ итоговая цена договора $\times$ 30%.

До достижения 30% отдельное зачисление, в том числе на эскроу, не создаёт Вознаграждение. При достижении порога начисляются полные 2% всей Расчётной базы, а не пропорциональная часть. Просроченный, будущий, обещанный или отменённый платёж не считается полученным.

4.4. ДКП и иная схема

Для ДКП, аккредитива, прямого расчёта или зачёта применяется только заранее заполненный порог DEV-02. Если поле не заполнено, финансовое подтверждение блокируется.

4.5. Снижение и увеличение цены

До начисления применяется последняя итоговая обязанность. После начисления подписанное изменение цены создаёт корректировку, но не удаляет первоначальный расчёт.

4.6. Однократность и размер

Платёжное событие — порог возникновения права, а не Расчётная база. После его наступления начисляются полные 2% всей Расчётной базы. Один договор покупателя создаёт одно Вознаграждение; последующие платежи не создают повторного начисления.

5. Порядок ежемесячной сверки

5.1. До 3-го рабочего дня Заказчик передаёт за прошлый месяц:

- статусы всех защищённых Лидов;
- новые бронирования и договоры;
- регистрации;
- оплаты, схему расчёта и достижение применимого Платёжного события;
- расторжения, возвраты и изменения цены;
- сделки, которые Заказчик считает не относящимися к Платформе, с причиной.

Если контакты покупателя удалены по истечении срока хранения, сверка осуществляется по обезличенным данным атрибуции (lead_id, дата, источник, сумма).

5.2. До 5-го рабочего дня Исполнитель формирует Отчёт по форме DEV-12, проверяет обязательные основания и рассчитывает Вознаграждение.

5.3. Заказчик в течение 5 рабочих дней подписывает документы либо направляет построчные возражения. Возражение содержит номер строки, оспариваемый факт/сумму, предлагаемое значение и доказательство.

5.4. Исполнитель отвечает на возражение в течение 5 рабочих дней. Стороны подписывают корректировку либо фиксируют спор. Неоспариваемая часть не блокируется.

5.5. Датой сверки является дата подписания Отчёта/акта. При отсутствии мотивированных возражений Датой сверки является рабочий день, следующий за истечением 5 рабочих дней на возражения. Для неоспариваемой части при частичных возражениях Дата сверки наступает не позднее даты их получения; спорная часть получает отдельную Дату сверки после разрешения.

5.6. Заказчик перечисляет каждую сверенную неоспариваемую сумму в течение 7 рабочих дней с соответствующей Даты сверки. Уклонение от подписания без мотивированных возражений срок не переносит. Техническая отметка доставки, ЭДО либо Кабинета хранится вместе с версией Отчёта.

6. Акт, УПД и счёт

6.1. Первичный документ содержит период, ссылку на Договор, объём услуг, итог без раскрытия избыточных ПДн, цену, налог и подписи.

6.2. Детализация по Лидам передаётся защищённым приложением к Отчёту; в УПД/акте допустим агрегированный предмет, если бухгалтер подтвердит достаточность.

6.3. Исправительный УПД/акт не перезаписывает исходный документ. Связь версий обязательна.

6.4. Счёт, Отчёт и первичный документ должны ссылаться на одну версию расчёта.

7. Расторжение, недействительность и возврат покупателю

7.1. Если до Платёжного события договор покупателя прекращён либо применимый порог не достигнут, Вознаграждение не возникает. Данные, необходимые для подтверждения этого факта, хранятся в обезличенном виде в течение срока, установленного Регламентом обращений, хранения и уничтожения персональных данных.

7.2. Если после оплаты Вознаграждения сделка прекращена, применяется выбранный режим раздела 6 DEV-02. Автоматический возврат Вознаграждения не предполагается.

7.3. При переводе покупателя на другой лот в охвате формируется корректировка базы, а не отмена Лида.

7.4. При частичном возврате цены после её документального уменьшения Вознаграждение пересчитывается, если Индивидуальные условия предусматривают такую корректировку.

8. Аудит

8.1. Исполнитель направляет предмет и период проверки не менее чем за 5 рабочих дней, кроме обоснованного риска уничтожения доказательств.

8.2. Проверка может охватывать только защищённые Лиды и сопоставимые договорные/платёжные реестры. Данные иных покупателей маскируются.

8.3. Допускаются:

- контролируемый просмотр без копирования;
- выгрузка маскированных строк;
- сверка хэшей телефона/email;
- подтверждение внешнего аудитора;
- API-сверка по согласованной схеме;
- проверка по обезличенным данным атрибуции (lead_id, дата, источник, сумма), если контакты покупателя удалены по истечении срока хранения.

8.4. Итог подписывается Сторонами либо сопровождается позициями. Обнаруженная сумма включается в ближайший Отчёт с пеней от первоначального срока оплаты, если сокрытие не было добросовестной технической ошибкой.

9. Обязательные изменения системы

До боевого начисления система должна:

1. хранить `contract_total_obligation`, валюту и признак договорной рассрочки;
2. суммировать только принятые доказательства фактической оплаты;
3. различать правила `escrow_first_credit` и `installment_30_percent`;
4. различать `escrow_funded` и `escrow_released`;
5. хранить Дату подтверждения уникальности, окончание Первого периода, каждую Подтверждённую встречу и пересчитанное окончание текущего Четырёхмесячного периода;
6. проверять, что договор покупателя заключён в одном из действующих периодов;
7. сохранять атрибуцию своевременно заключённого договора до Платёжного события/прекращения, даже после окончания периода;
8. для `escrow_first_credit` запрещать `reward_confirmed`, пока нет подтверждённого зачисления суммы более 0; для `installment_30_percent` — пока подтверждённая сумма ниже 30% итоговой цены;
9. хранить версию цены, Оферты и Индивидуальных условий;
10. сохранять корректировки отдельными событиями;
11. исключать двойное начисление по дублю Лида/сделки;
12. блокировать изменение оснований после подтверждения без новой версии и аудита;
13. обеспечивать одно Вознаграждение на один договор независимо от числа платёжных событий;
14. вычислять Дату сверки и срок оплаты 7 рабочих дней;
15. предоставлять воспроизводимый расчёт финансовому контролёру.

Текущая реализация `settlement_completed` с любой положительной суммой соответствует только суммовому порогу схемы `escrow_first_credit`, но не проверяет вид договора, рассрочку, зачисление именно на эскроу, регистрацию, действующий период и однократность начисления. До добавления этих проверок боевой расчёт блокируется.