

# Регламент подтверждения сделки и расчётов

Код версии: DEV-04-2026-09-29-01

## 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 → сверка по каждой сделке без ожидания конца месяца/акт → счёт/УПД → платёж Заказчика.

Для ДДУ, ДКП и иных согласованных договоров без рассрочки право на полные 2% возникает после полной оплаты итоговой цены покупателем. При договорной рассрочке действует порог 30%. По ДДУ учитывается внесение денег на эскроу, без ожидания его раскрытия. Бронь сама по себе, ипотечное одобрение и обещанный платёж основаниями комиссии не являются.

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: полная оплата на эскроу

Для подтверждения Платёжного события необходимы:

- реквизиты ДДУ и счёта эскроу в маскированном виде;
- итоговая цена ДДУ;
- банковское подтверждение полной фактической оплаты итоговой цены на счёт эскроу;
- дата и сумма зачисления;
- подтверждение фактической выдачи и зачисления ипотечной части, если именно она образует Платёжное событие.

Отдельное зачисление может покрывать всю цену либо её часть; без рассрочки Платёжное событие возникает только после совокупной фактической оплаты всей итоговой цены. Одобрение ипотеки, заявка, подписанный кредитный договор или открытый лимит без фактического зачисления средств на эскроу не подтверждают расчёт. Раскрытие эскроу и перечисление средств застройщику после строительства не требуются.

Если ДДУ заключён в действующем периоде закрепления, полная оплата без рассрочки может произойти после окончания этого периода; Вознаграждение возникает в дату подтверждённой полной оплаты.

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. Без рассрочки совокупность фактически зачисленных собственных и ипотечных средств должна покрывать всю итоговую цену; при рассрочке — не менее 30%. Учитываются банковские документы либо верифицированные события интеграции. По ДДУ средства поступают на предусмотренный договором эскроу, раскрытие эскроу не требуется.

#### 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 и иной согласованной схемы без рассрочки требуется полная фактическая оплата итоговой цены. При договорной рассрочке применяется порог 30%.

#### 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 сверки по каждой сделке

5.1. Заказчик передаёт по мере появления следующих сведений, без привязки к календарному месяцу:

- 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. Исполнитель формирует Отчёт по конкретной сделке по форме DEV-12, проверяет основания и рассчитывает Вознаграждение. Сверка доступна в любой момент на Платформе; ожидание месячного отчётного периода не требуется.

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 неоспариваемое Вознаграждение в течение 7 рабочих дней, исчисляемых со дня, следующего за датой Платёжного события. При рассрочке это дата достижения 30% цены, в остальных случаях — дата полной оплаты покупателем. Рабочие дни — федеральный производственный календарь пятидневной недели РФ, время — московское. Дата сверки и позднее внесение подтверждения в Платформу срок не меняют. Доказательства платежа и сверки хранятся 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 новых сделок без рассрочки запрещать reward\_confirmed до подтверждения полной оплаты; для installment\_30\_percent — до достижения 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. хранить дату фактического достижения платёжного порога и вычислять срок оплаты как 7 рабочих дней после неё; дата сверки учитывается отдельно и не переносит срок;
15. предоставлять воспроизводимый расчёт финансовому контролёру.

Для новых сделок подтверждение любой положительной суммы без проверки порога недостаточно. Требуются полная оплата без рассрочки либо 30% при рассрочке, фактическая дата платежа, проверенные основания договора и однократность начисления. Исторические начисления и суммы сохраняются.