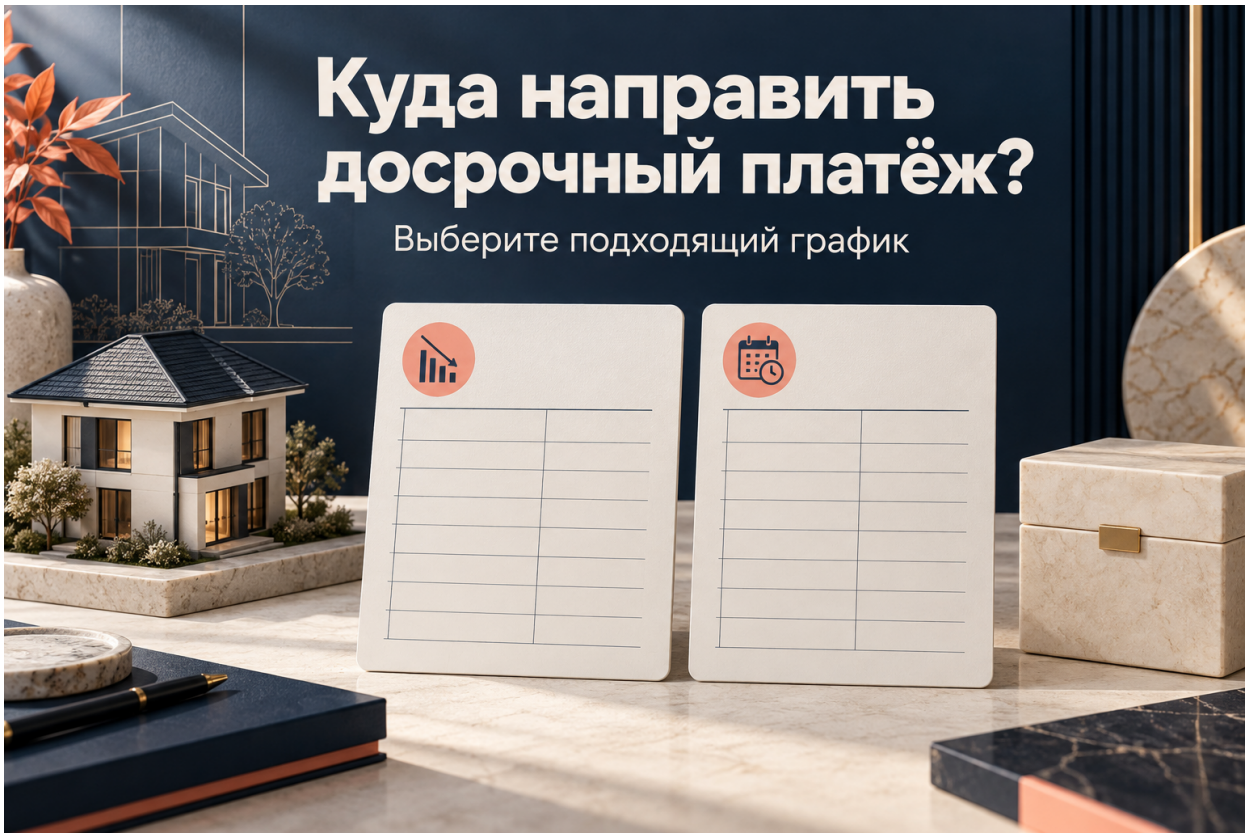
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

Что выбрать: меньше срок или меньше платёж?

Для заёмщика, который планирует частичное досрочное погашение ипотеки.



6	6	15
страниц	шагов	минут на чтение

Разберитесь в вопросе. Запишите своё решение.

В конце находится рабочий лист для заполнения вместе с риелтором. Время на чтение ориентировочное; проверки и расчёты потребуют отдельного времени.

ДО РЕШЕНИЯ

Избегайте этих ошибок

Сравнить разные суммы

Причина разницы станет непонятной.

Отдать весь резерв

Ближайшие обязательства останутся без денег.

Забыть оформить погашение

Пополнение счёта не подтвердит пересчёт долга.

1 Назовите цель

Выберите приоритет: проценты или обязательная нагрузка.

Готово: Причина выбора понятна.

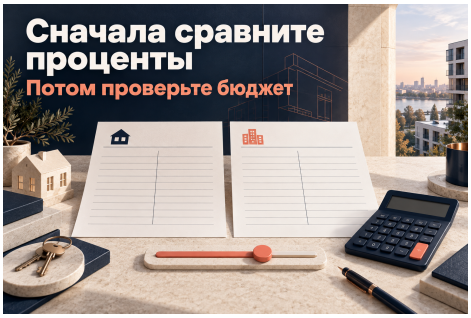
Спросите риелтора: Что важнее моему бюджету сейчас?

2 Соберите исходные

Запишите остаток, ставку, срок, дату и сумму взноса.

Готово: Варианты считаются одинаково.

Спросите риелтора: Все ли исходные совпадают?



Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

Поставьте факты рядом

3 Получите графики

Запросите оба варианта у банка.

Готово: Видны платёж и окончание выплат.

Спросите риелтора: Когда и сколько платить в каждом?

Учебная модель: после обычного платежа долг 1,2 млн рублей, осталось 36 месяцев, ставка 12% годовых. Сразу внесены ещё 200 тыс. в основной долг. Аннуитет рассчитан с 1% в месяц, без других расходов; округление до рубля. Банковский расчёт уточните отдельно.

Учебный результат	Срок	Платёж
Обычная выплата	39 857 ₽	33 214 ₽
Осталось месяцев	30	36
Проценты до конца	157 137 ₽	195 715 ₽
Последняя выплата	1 279 ₽	33 214 ₽

4 Сравните проценты

Посмотрите сумму процентов до конца по обоим графикам.

Готово: Другие расходы выделены отдельно.

Спросите риелтора: Что именно включено в итог?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

Выберите следующий шаг

5 Проверьте запас

Посчитайте деньги после досрочного взноса.

Готово: Ближайшие обязательства учтены.

Спросите риелтора: Выдержу ли я менее удачный месяц?

6 Оформите и сверьте

Выполните порядок банка и проверьте новый график.

Готово: Долг уменьшен по назначению.

Спросите риелтора: Где подтверждение операции?

Если ситуация изменилась

Если обнаружили	Что сделать
Прежняя выплата комфортна	Рассмотреть сокращение срока.
Нужна меньшая обязательная сумма	Рассмотреть уменьшение платежа.
Будут следующие взносы	Посчитать третий сценарий по датам.
После операции не остаётся запаса	Пересмотреть сумму досрочного взноса.

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Назовите цель: проценты или нагрузка на месяц.
- [ ] Сверьте исходные: дата и сумма одинаковы.
- [ ] Получите графики: оба результата показаны полностью.
- [ ] Сравните проценты: остальные расходы выделены отдельно.
- [ ] Проверьте бюджет: запас после взноса остаётся.
- [ ] Оформите операцию: заявление и новый график проверены.

Задайте эти вопросы

01 Какова моя цель?

02 Одинаковы ли дата и сумма?

03 Сколько процентов останется?

04 Какой платёж посилен семье?

05 Что останется на ближайшие расходы?

06 Как оформить операцию и проверить её?

Нет ответа? Перенесите вопрос в рабочий лист и согласуйте, кто и когда его проверит.

ПРИЛОЖЕНИЕ / МОЖНО РАСПЕЧАТАТЬ

Ваш рабочий лист

Заполняйте вместе с риелтором. Для проверяемых фактов указывайте источник и дату.

Данные / результат	Сократить срок	Уменьшить платёж
Дата и сумма взноса		
Остаток долга после		
Ставка и исходный срок		
Обычный платёж		
Последний платёж / дата		
Оставшиеся проценты		
Запас собственных денег		
Решение и основание		

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

Запросите оба банковских графика и выберите вариант после проверки своего бюджета.

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • ипотека

Место для фото

Источники: Банк России: порядок досрочного возврата и комиссия. Проверено 14.09.2026. Числа учебные: остаток 1,2 млн, 36 месяцев, 12% годовых, досрочно 200 тысяч; месячная модель без прочих расходов.