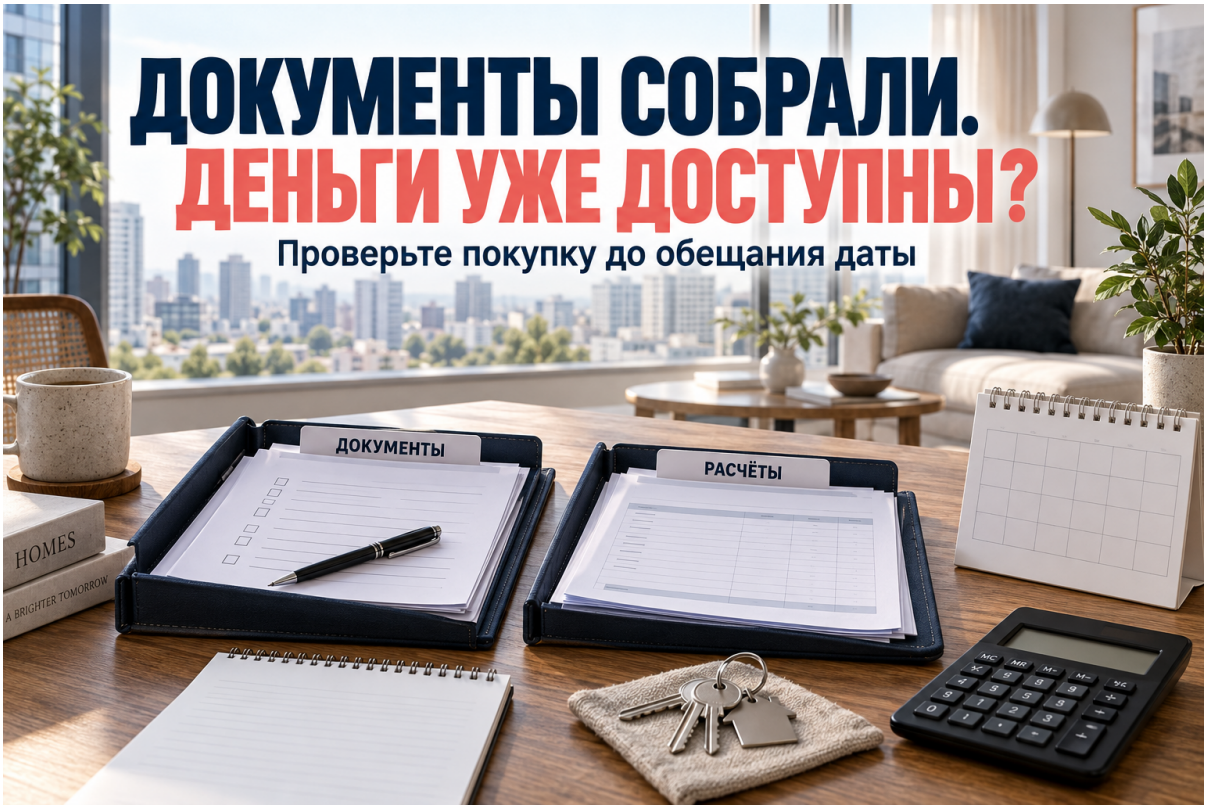
Ипотечная сделка иностранца: две папки проверки

Соберите отдельно требования банка и документы покупки. Проверьте версии, доступность своих денег и порядок расчётов до обещания даты продавцу.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

И-47: цена 9,2 млн ₽, кредит 6,5 млн только запрошен. Своих нужно 3,1 млн с расходами и резервом. Доступно 1,8 млн, ещё 1,2 млн ожидаются. Сейчас не хватает 1,3 млн; после полного поступления останется дефицит 100 тысяч.

Для риелтора. И-47 полностью вымышленный, кредит не одобрен. Не определяет право человека на кредит, гражданство или статус по внешности. Режим конкретных документов и расчётов уточняется с банком и специалистом по сделке.

И-47: три вопроса до обещания даты

Клиент выбрал квартиру, но требования к его документам, доступность денег или порядок оплаты ещё не подтверждены.

Пробел	Факт И-47	Следующее действие
Версия паспорта	Новый от 20.08; перевод старого от 15.07	Уточнить актуальный комплект
Собственные средства	1,8 млн доступны, 1,2 млн ожидаются	Подтвердить чистую сумму и срок
Финансирование	6,5 млн только запрошены	Получить решение и условия выдачи

Что собрать на первом разговоре

- Перечень документов конкретной программы и дата его проверки.
- Код клиента, виды документов и подтверждённые версии.
- Объект, состав участников и проект порядка расчётов.
- Источники собственных средств с отметкой доступности.
- Открытые вопросы кредитору и специалисту по сделке.

Сценарий и версии документов

1. Зафиксируйте конкретный сценарий

Запишите объект, цену и запрос кредита. По документам уточните гражданство, основание пребывания или проживания, занятость и способ подтверждения дохода.

Готово: Сведения имеют источник; ясно, какой сценарий обсуждается с банком.

Не делайте так: Определять условия по имени, языку или внешности человека.

2. Разделите две папки

В банковскую папку внесите требования к личности, статусу, доходу и средствам. В папку сделки — объект, стороны, договоры и оплату. Состав уточняется под ситуацию.

Готово: У каждой проверки есть получатель документов и ответственный.

Не делайте так: Считать ответ по заёмщику проверкой квартиры.

3. Сверьте версии и сроки

В И-47 паспорт выдан 20 августа, перевод 15 июля относится к старому. Уточните новый комплект; не исправляйте реквизиты в чужом заверенном документе.

Готово: Известно, какой оригинал соответствует переводу и кто принимает его форму.

Не делайте так: Считать похожее имя доказательством совпадения документов.

Какие подтверждения нужно обновить:

Доступные деньги и порядок расчёта

4. Посчитайте доступность денег

Нужно 2,7 млн во взнос, 180 тысяч расходов и 220 тысяч резерва: 3,1 млн. Сейчас доступно 1,8 млн, дефицит 1,3 млн. Ожидаемые 1,2 млн не зачислены.

Готово: Полученные деньги отделены от условных будущих поступлений.

Не делайте так: Использовать ожидаемый перевод как уже внесённый взнос.

5. Согласуйте расчёты и условия

Уточните участников, их статус для операции, отправителя, получателя, счета и подтверждения. Получите проверку конкретного маршрута, включая применимые временные правила.

Готово: Понятны порядок, документы и условия доступности денег.

Не делайте так: Считать расчёт в рублях автоматическим решением всех валютных вопросов.

6. Назначьте действия до обещания даты

Для И-47 нужны ответы по переводу паспорта, доступности денег и кредиту. Даже после полного поступления 1,2 млн останется дефицит 100 тысяч. Согласуйте следующий контакт.

Готово: Каждый открытый вопрос имеет владельца и дату уточнения.

Не делайте так: Пообещать выдачу или срок сделки по одному ответу банка.

Какие ответы ещё не получены:

Бюджет не закрыт в обоих сценариях

И-47 — авторский учебный пример на 20.09.2026. Кредит 6,5 млн не одобрен. Расходы 180 тысяч и резерв 220 тысяч условные; перевод 1,2 млн не получен.

Позиция	Сумма	Статус
Цена квартиры	9 200 000 ₽	Учебная
Кредит	6 500 000 ₽	Только запрос
Своих в цену	2 700 000 ₽	План
Расходы + резерв	400 000 ₽	180 + 220 тысяч
Всего своих нужно	3 100 000 ₽	Расчёт
Доступно сейчас	1 800 000 ₽	Условие примера
Ожидается	1 200 000 ₽	Не зачислено

Сейчас не хватает 3,1 - 1,8 = 1,3 млн ₽. Если все 1,2 млн поступят и станут доступны, останется 100 тысяч дефицита. Резерв сохранён отдельно. Оба сценария не подтверждают готовность финансирования.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Три миллиона у клиента есть	Доступно 1,8 млн; ещё 1,2 млн ожидаются
Документы те же, имя совпадает	Перевод относится к старому паспорту; нужен ответ по новой версии

Пять вопросов — пять адресатов

Вопрос	Кому уточнить	Что сохранить
Сценарий продукта	Кредитору	Программа, этап и ответ
Актуальный перевод	Получателю документа	Оригинал, версия и форма
Порядок расчёта	Банку и специалисту	Участники, счета, ограничения
Доступность средств	Участвующим банкам	Чистая сумма и условия
Условия аванса	Специалисту по сделке	Текст при задержке или отказе

Вопросы для подготовки разговора

1. Какой комплект требуется для этого документального сценария и этапа?
2. Нужно ли обновить анкету при новом паспорте?
3. Какие сведения и переводы нужны по объекту и участникам?
4. Как подтверждаются средства и доступность выбранного перевода?
5. Что должно быть подтверждено до согласования даты расчёта?

18 проверок готовности

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

Сценарий и документы

- [ ] **Назвать программу.** есть название и дата условий. Если нет: не обобщить один продукт на рынок.
- [ ] **Записать сценарий.** данные взяты из документов. Если нет: не судить по имени или акценту.
- [ ] **Разделить понятия.** гражданство проживание статус отдельно. Если нет: не ставить одну галочку резидент.
- [ ] **Развести папки.** банк отдельно от сделки. Если нет: не принять ответ банка за проверку объекта.
- [ ] **Сверить версии.** оригинал соответствует переводу. Если нет: не использовать старый перевод нового паспорта.
- [ ] **Уточнить форму.** получатель подтвердил требования. Если нет: не обещать единый порядок всем.

Деньги и расчёты

- [ ] **Разделить цену.** 2,7 млн своих + 6,5 млн запроса. Если нет: не считать запрос одобрением.
- [ ] **Посчитать свои назначения.** 3,1 млн с расходами и резервом. Если нет: не забыть сопутствующие суммы.
- [ ] **Отделить доступное.** 1,8 млн доступны сейчас. Если нет: не прибавить ожидаемое как полученное.
- [ ] **Проверить оба дефицита.** 1,3 млн сейчас; 100 тысяч условно. Если нет: не назвать будущий бюджет закрытым.
- [ ] **Согласовать маршрут.** понятны отправитель и счета. Если нет: не предположить наличный расчёт допустимым.
- [ ] **Уточнить применимые правила.** есть разбор участников и операции. Если нет: не считать рубли освобождением от проверки.

Объект и следующий шаг

- [ ] **Проверить объект.** есть отдельный комплект. Если нет: не заменить его паспортом клиента.
- [ ] **Уточнить аванс.** есть условия при задержке. Если нет: не ограничиться устным обещанием.
- [ ] **Проверить чистую сумму.** комиссии и конвертация учтены. Если нет: не взять сумму до расходов.
- [ ] **Назначить владельцев вопросов.** есть ответственный и дата. Если нет: не оставить всё на клиенте без задачи.
- [ ] **Сохранить ограничения ответа.** понятно что подтверждено. Если нет: не обещать выдачу кредита.
- [ ] **Согласовать следующий контакт.** есть предмет обсуждения. Если нет: не потерять клиента между участниками.

Две папки: назначьте ответственных

Впишите только относящиеся к ситуации требования. Пустое поле — открытый вопрос.

Код клиента: _____ Дата: _____

Папка / проверка	Подтверждение / пробел	Кто / когда
Банк: программа		
Банк: документы		
Сделка: объект		
Сделка: участники		
Сделка: расчёты		

Главный незакрытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контакт: _____

Доступно сейчас и ожидается потом

Во второй колонке будущего сценария укажите условие и чистую сумму поступления.

Свои деньги	Сейчас	После поступления
Во взнос		
Расходы + резерв		
Всего требуется		
Доступно		
Не хватает		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Перевод старого документа. Сверьте оригинал и требования получателя..

Ожидаемые деньги названы доступными. Разделите текущий и будущий сценарии..

Запрос кредита назван одобрением. Получите решение и условия выдачи..

Рубли сочли отменой валютных правил. Уточните статус участников и операцию..

Дата обещана без ответов. Назначьте сначала срок получения подтверждений..

Согласуйте следующий шаг

Объясните статус клиенту

В плане нужно 3,1 млн своих денег, сейчас доступно 1,8 млн. Ожидаемые 1,2 млн и кредит ещё не подтверждены. Отдельно уточняем актуальную версию перевода паспорта, условия банка и расчёты. Дату сделки пока не обещаем.

Первое действие после чтения

Разложите один реальный сценарий по двум папкам. Сформируйте конкретные вопросы получателям документов, подтвердите доступные деньги и договоритесь о следующем контакте.

Ответственный: _____

Подтверждение, которое ждём: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: где теряется готовность сделки?

Диагностическая карта поможет проверить, как вы собираете исходные данные, разделяете открытые вопросы и назначаете следующие действия.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: программа ВТБ, 173-ФЗ статья 1, сообщения ФНС и ЦБ. Тарифы, полный перечень ограничений и индивидуальная допустимость сделки здесь не устанавливаются. И-47 авторский.

ВТБ: отдельная программа иностранным гражданам

173-ФЗ, статья 1: валютные понятия

ФНС: расчёты за недвижимость с нерезидентом

ЦБ: состав участников и история объекта