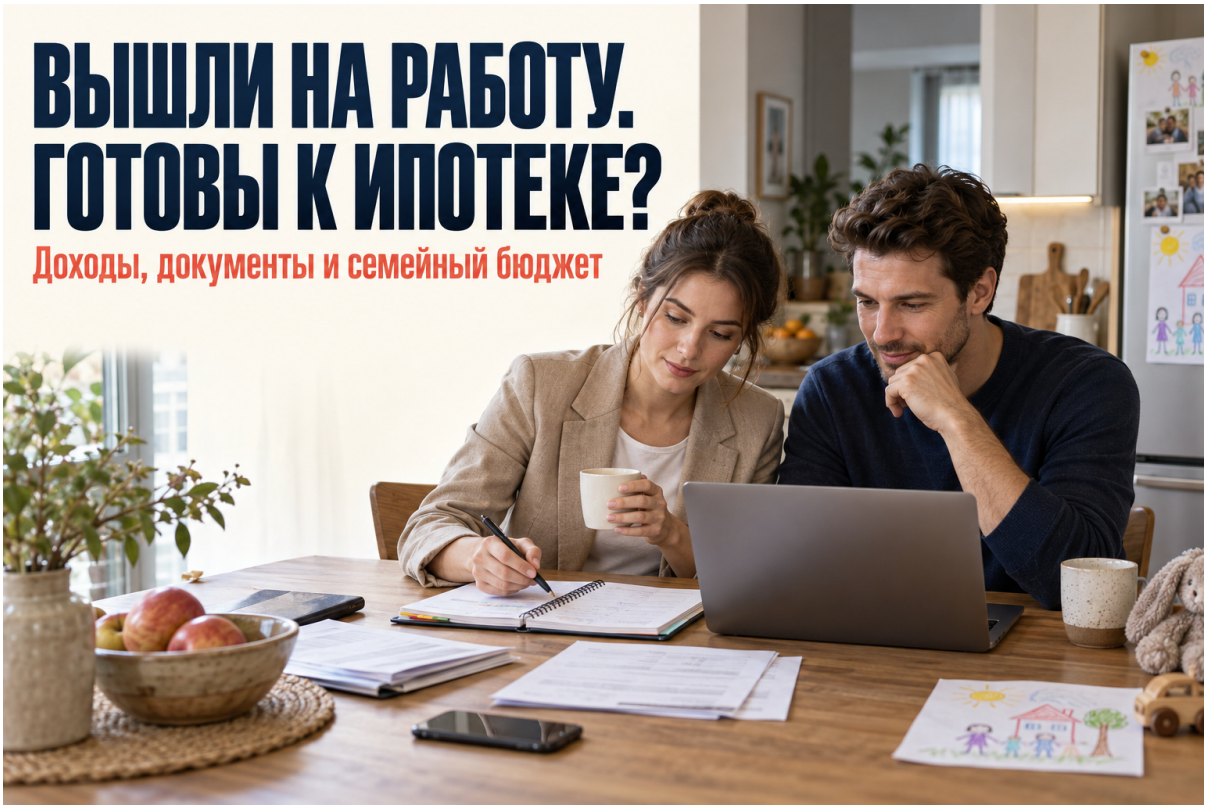
После выхода на работу: досье доходов и план платежей без оптимизма

Соберите подтверждения по требованиям кредитора и отдельно проверьте, выдерживает ли семейный бюджет выбранный платёж.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта доходов, заполненный бюджет двух сценариев, список вопросов кредитору и рабочий лист для собственной семьи.

Подготовка к обсуждению финансирования, не банковский расчёт ПДН и не обещание одобрения. Решение и требования определяет кредитор; персональные условия проверяются отдельно.

С чего начать

Клиент вернулся на работу и хочет сразу выбирать квартиру, но ещё не разделил регулярный доход, ожидания, расходы на ребёнка и резерв.

Деньги	Как записать	Что выяснить
Зарплата	Полученная / регулярная	Документ и период
Премия	Переменная / ожидаемая	Основание, не обещание
Свои переводы	Не новый доход	Исключить двойной счёт
Помощь семье	Отдельный источник	Факт, условия и требования

Подготовьте исходные данные

- Дата выхода, текущий работодатель и режим работы со слов клиента.
- Перечень подтверждений и период сведений, запрошенные кредитором.
- Регулярные расходы, долговые платежи и даты поступления денег.
- Доступный взнос, расходы покупки и резерв после сделки.

Соберите и сопоставьте факты

1. Опишите текущую ситуацию

Уточните, сохранились ли работодатель и режим, что изменилось в оплате. Записывайте финансовые факты с разрешения клиента; подробности о здоровье ребёнка для этой таблицы не нужны.

Готово: Есть карта изменений без лишних персональных данных.

Не делайте так: Свести разные ситуации к одному слову «декрет».

2. Разделите источники денег

Отметьте полученное, регулярное, временное и ожидаемое. Перевод между своими счетами не создаёт дохода. Неполученную помощь родственников не включайте в доступный взнос как факт.

Готово: Каждый источник имеет статус и подтверждение.

Не делайте так: Приравнять все поступления на карту к зарплате.

3. Получите список кредитора

Уточните документы, период дохода и порядок подтверждения выхода. Ведите реестр: кто выдаёт, когда запросили, что принято. Не объявляйте срок стажа одного банка общей нормой.

Готово: Вопросы привязаны к выбранной заявке.

Не делайте так: Обещать одобрение после первого рабочего месяца.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Посчитайте обычный месяц

Из доступного регулярного дохода вычтите жизненные расходы, существующие долговые платежи и предполагаемую ипотеку. Разовые расходы покупки и резерв считайте отдельно.

Готово: Остаток вычислен без двойного счёта.

Не делайте так: Включить один платёж и в расходы, и в отдельную строку.

5. Проверьте изменение обстоятельств

Уменьшите доход на обозначенную учебную или реальную величину. Уточните расходы на дорогу и присмотр после выхода на работу. Если используется резерв, покажите его уменьшение.

Готово: Понятны разрыв и источник покрытия.

Не делайте так: Назвать снятые сбережения новым доходом.

6. Согласуйте следующий этап

Отделите готовность к расчёту от готовности к денежным обязательствам перед продавцом. Зафиксируйте открытый вопрос, владельца и дату. При изменении работы уточните актуализацию у банка.

Готово: Клиент понимает, что подтверждено и что делается дальше.

Не делайте так: Отправить на бесконечные показы вместо закрытия пробела.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебные суммы, не банковский норматив. Сценарий снижения дохода не является прогнозом.

Строка, ₽ / месяц	Обычно	Доход ниже	Смысл
Доход после удержаний	170 000	145 000	Минус 25 000
Жизнь, ребёнок, дорога	85 000	85 000	Без сокращения
Другие долги	10 000	10 000	Уже существуют
Ипотека	55 000	55 000	Условие примера
Остаток	20 000	-5 000	Нужен источник

Сбережения могут покрыть 5 000 ₽, но уменьшаются на ту же сумму. Это не доказывает, что банк одобрит кредит или что семье подходит такой платёж.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Вышли на работу — ипотека точно будет	Сначала уточним подтверждения и условия конкретной заявки.
На карте много поступлений	Разделим зарплату, свои переводы и другие источники.

Выберите действие по ситуации

Если	Что выяснить	Следующее действие
Есть новый доход	Какой период подтверждается	Запрос кредитору
Расходы изменились	Дорога, присмотр, даты	Неделя наблюдений
Остаток отрицательный	Размер разрыва и запас	Обсудить сценарий
Меняется работа	Нужна ли актуализация	Сообщить кредитору

Уточните перед решением

1. Какие поступления регулярны и чем подтверждаются?
2. Какие расходы появились после выхода на работу?
3. Что останется после взноса, сделки и переезда?

18 проверок результата

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

Доход и документы

- [ ] **Работа.** Текущий режим описан. Если нет: уточните.
- [ ] **Период.** Запрошен у кредитора. Если нет: не угадывайте.
- [ ] **Источники.** Разделены по природе. Если нет: разметьте.
- [ ] **Переводы.** Свои не названы доходом. Если нет: исключите.
- [ ] **Справки.** Есть выдающий и статус. Если нет: составьте реестр.
- [ ] **Данные.** Передаются согласованным способом. Если нет: защитите.

Семейный бюджет

- [ ] **Суммы.** После обязательных удержаний. Если нет: сверьте.
- [ ] **Долги.** Учтены отдельно без повторов. Если нет: проверьте.
- [ ] **Ребёнок.** Траты после выхода оценены. Если нет: запишите.
- [ ] **Дорога.** Новый маршрут проверен. Если нет: сравните.
- [ ] **Сделка.** Разовые расходы выделены. Если нет: посчитайте.
- [ ] **Резерв.** Остаток после покупки понятен. Если нет: отделите.

Решение

- [ ] **Сценарий.** Меньший доход просчитан. Если нет: проверьте.
- [ ] **Дефицит.** Есть сумма и источник. Если нет: обсудите.
- [ ] **Банк.** Ответ не заменён догадкой. Если нет: получите.
- [ ] **Изменения.** Уточнена актуализация. Если нет: сообщите.
- [ ] **Обязательства.** Условия до денег понятны. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Следующий шаг.** Назначены владелец и дата. Если нет: зафиксируйте.

Заполните свой рабочий лист

Отдельно посчитайте взнос, разовые расходы покупки и резерв. Здесь только месячный денежный поток.

Код задачи: _____ Дата: _____

Источник / расход	Обычный месяц	Сценарий	Факт / документ

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не собирайте документы на всякий случай: начинайте с требований конкретного кредитора.

Документ / вопрос	Кто готовит	Период / срок	Ответ / принят

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Все поступления названы зарплатой. Разделите источники.

Бюджет включает неполученную премию. Отметьте ожидание.

После сделки резерв равен нулю. Обсудите покрытие расходов.

Одобрение считают комфортным платежом. Проверьте семейный бюджет.

Работа изменилась после решения. Уточните актуализацию.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Подтверждено [что]. Отдельно проверяем ваш бюджет и вопрос кредитору [какой]. После ответа [дата] уточним диапазон квартир и следующий шаг. Решение банка заранее не обещаем».

Первое действие после чтения

Заполните обычный месяц и один сценарий снижения дохода. Выберите один открытый вопрос, без которого нельзя переходить к обязательствам.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Покупатели теряются между консультацией и документами?

Диагностическая карта для риелтора помогает проверить этапы сопровождения, открытые вопросы и понятность следующего шага.

Проверить сопровождение покупателей →

Подготовлено 25.09.2026. Требования к документам и персональные условия уточняются у кредитора на дату обращения.

Банк России: уточнение подтверждения доходов с апреля 2026 года