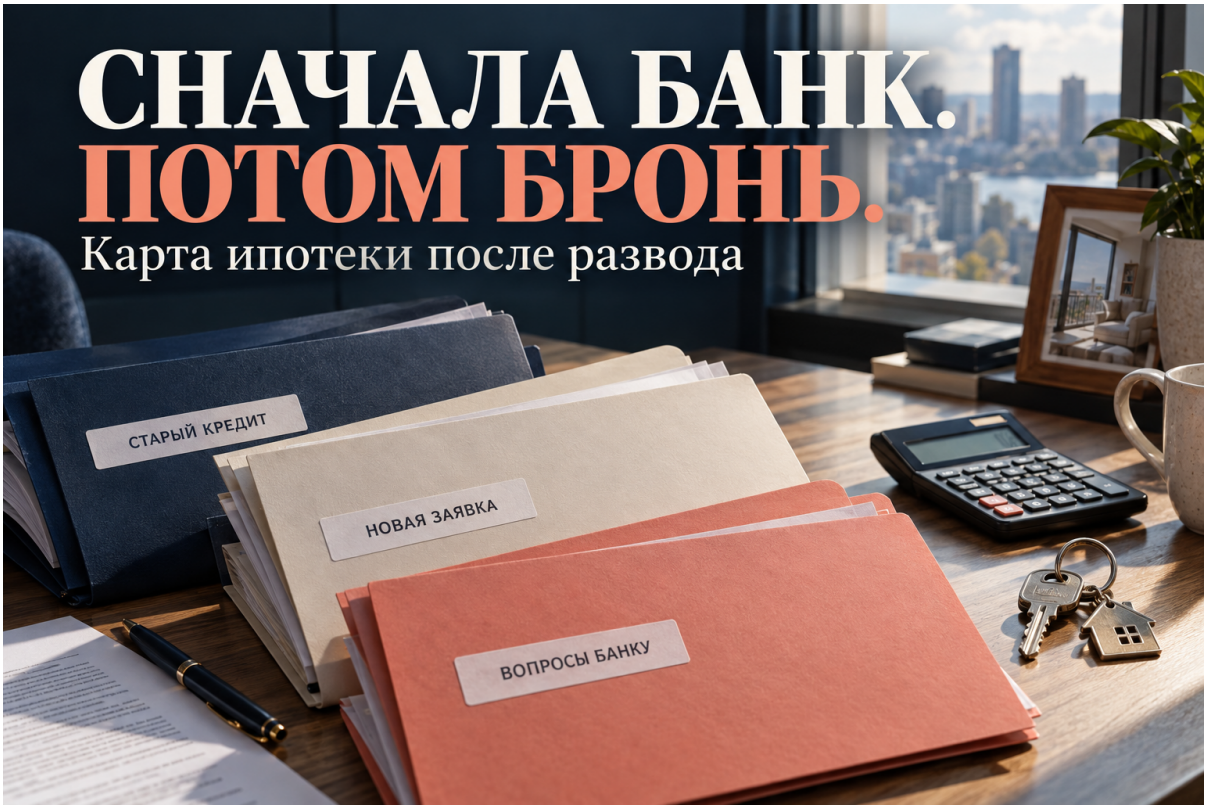
После развода: карта права и обязательств по ипотеке

Отделите старый договор от новой заявки, соберите вопросы кредитору и проверьте бюджет до обещания конкретной покупки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

И-13: развод оформлен, долг 5,4 млн ₽ действует, желаемый платёж не помещается в бюджет. Заполненная карта, вопросы банку, два сценария и рабочие листы.

Для риелтора. И-13 — вымышленный случай подготовки заявки. Материал не определяет право конкретного человека на кредит и не заменяет решение кредитора.

Три вопроса до новой покупки

Клиент после развода хочет купить другую квартиру и считает прежнее обязательство или историю льготной ипотеки уже несущественными.

Сведение И-13	Учебное значение	Что с ним сделать
Старый кредит	2024 год, оба участника	Проверить актуальный состав
Остаток / платёж	5,4 млн / 42 000 ₽	Получить сведения кредитора
Развод / ребёнок	2026 год / 5 лет	Собрать основания и документы
Новая покупка	Желаемый платёж 52 000 ₽	Право и одобрение не установлены

Что подготовить для предметного ответа

• Действующий кредитный договор и оформленные изменения к нему.

• Актуальные сведения по остатку, платежу и составу участников.

• История льготных кредитов: даты, программы, роли, погашение.

• Документы по семейному статусу и основанию участия, запрошенные банком.

• Доход, обязательные расходы, резерв, собственные средства и параметры будущей покупки.

Договор, история и вопросы кредитору

1. Проверьте старое обязательство

Разведите собственника, участника договора и фактического плательщика. В И-13 оба бывших супруга остаются в представленном договоре; документ об исключении клиента отсутствует.

Готово: Роль клиента подтверждена актуальными документами или записан точный пробел.

Не делайте так: Обнулить долг по свидетельству о разводе или устному обещанию второго участника.

2. Соберите историю участия

Выпишите даты льготных кредитов, программы, роли и погашение. Уточните текущий семейный статус. Возможность новой программы проверяется по истории и действующим условиям.

Готово: Кредитору можно передать последовательное описание без пропущенного старого кредита.

Не делайте так: Решить, что новое семейное положение автоматически даёт ещё одну льготу.

3. Подготовьте запрос кредитору

Разделите вопросы об изменении старого договора и о новой заявке. Приложите согласованный набор сведений. Попросите указать недостающие документы и следующий этап.

Готово: Есть конкретный вопрос, адресат и ожидаемый результат каждого обращения.

Не делайте так: Принять общий ответ о наличии программы за одобрение клиента.

Какой документ пока не получен:

Бюджет, статус и следующее действие

4. Сведите личный бюджет

В И-13: 180 тысяч дохода минус 68 на жизнь, 20 в резерв и 42 по старому договору = 50 тысяч. Новый желаемый платёж 52 тысячи даёт минус 2 тысячи.

Готово: Действующий платёж учтён; первичный взнос и разовые затраты записаны отдельно.

Не делайте так: Назвать собственную таблицу банковским расчётом долговой нагрузки.

5. Зафиксируйте статус решения

Сохраняйте дату, содержание ответа и условия. Отдельно проверьте пригодность объекта, параметры финансирования и срок действия решения. Устные ожидания обозначайте как непроверенные.

Готово: Известно, что рассмотрено и какие условия ещё не выполнены.

Не делайте так: Считать ответ по одному вопросу разрешением на всю сделку.

6. Согласуйте следующее действие

До обсуждения обязательства по брони сверьте финансирование и условия её возврата. В И-13 сначала нужны ответы кредитора и согласованный бюджет, затем диапазон объектов.

Готово: У действия есть ответственный, контрольная дата и документ или результат.

Не делайте так: Назначить контрольную дату как гарантированный день одобрения.

Какой вопрос закроет ближайший шаг:

И-13: старый платёж меняет бюджет

И-13 — вымышленный бюджет подготовки заявки. Действующий платёж 42 000 ₽ учтён полностью для проверки устойчивости. Новый платёж 52 000 ₽ задан как ожидание, а не рассчитанное предложение банка.

Ежемесячная строка	Старый платёж учтён	Неподтверждённый вариант
Доход	180 000 ₽	180 000 ₽
Расходы на жизнь	-68 000 ₽	-68 000 ₽
Плановый резерв	-20 000 ₽	-20 000 ₽
Старый платёж	-42 000 ₽	0 ₽: изменение не оформлено
До новой ипотеки	50 000 ₽	92 000 ₽
Желаемый новый платёж	-52 000 ₽	-52 000 ₽
Остаток после него	-2 000 ₽	40 000 ₽: на это нельзя опираться

Разница сценариев — 42 000 ₽. Плюс 40 000 ₽ появляется только после неподтверждённого исключения старого платежа. Основной бюджет И-13 показывает нехватку 2 000 ₽; это не оценка кредитоспособности банком. Фактическая оплата вторым участником не равна оформленному прекращению обязательства клиента. Условный сценарий хранится отдельно; первичный взнос, ремонт и переезд в месячную таблицу не включены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
После развода долг не мой	В договоре клиент остаётся; документ изменения не представлен
Банк согласен	Указать, какой вопрос рассмотрен, дату ответа и оставшиеся условия

Документ отвечает на свой вопрос

Что получили	Что подтверждено	Что проверить дальше
Документ о разводе	Семейный статус	Состав старого договора
Сведения по кредиту	Остаток и обязательство	Возможность новой программы
Общий ответ банка	Порядок обращения	Персональную заявку
Решение по заявке	Параметры с условиями	Объект и срок действия
Условия брони	Права и последствия платежа	Согласование с финансированием

Пять вопросов к новой покупке

1. Кем клиент указан в актуальной версии старого договора?
2. Какая льготная программа, дата и роль были раньше?
3. Какие документы требуются для основания новой заявки?
4. Что именно рассмотрено кредитором и сколько действует ответ?
5. Какой бюджет остаётся с действующими обязательствами?

18 проверок до обсуждения брони

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

Старое обязательство

- [ ] **Найти договор.** версия актуальна. Если нет: запросить изменения.
- [ ] **Сверить участников.** роли подтверждены. Если нет: не путать с собственниками.
- [ ] **Уточнить остаток.** есть текущие сведения. Если нет: получить ответ кредитора.
- [ ] **Уточнить платёж.** сумма и статус известны. Если нет: сверить график.
- [ ] **Собрать историю льгот.** даты и роли записаны. Если нет: восстановить договоры.
- [ ] **Проверить изменение.** документ оформлен или отсутствует. Если нет: не обнулять по обещанию.

Новая заявка

- [ ] **Уточнить основание.** условия программы проверяются. Если нет: не обещать повторное участие.
- [ ] **Собрать сведения.** банк назвал документы. Если нет: зафиксировать недостающее.
- [ ] **Разделить запросы.** старый и новый кредит различены. Если нет: уточнить адресатов.
- [ ] **Сохранить ответ.** дата и содержание есть. Если нет: не писать просто «одобрено».
- [ ] **Уточнить статус.** известно, что рассмотрено. Если нет: запросить конкретику.
- [ ] **Сверить объект.** условия проверены отдельно. Если нет: не переносить общий ответ.

Бюджет и действие

- [ ] **Учесть старый платёж.** основной сценарий полный. Если нет: вернуть действующий расход.
- [ ] **Разделить расходы.** жизнь и резерв записаны. Если нет: собрать суммы.
- [ ] **Отделить первый взнос.** деньги не посчитаны дважды. Если нет: сверить разовые затраты.
- [ ] **Проверить новый платёж.** параметры сверены с банком. Если нет: не считать ожидание решением.
- [ ] **Прочитать условия брони.** последствия платежа ясны. Если нет: проверить до подписания.
- [ ] **Назначить действие.** есть результат, кто и когда. Если нет: контролировать незакрытый вопрос.

Карта документов и обязательств

Запишите источник и дату. Если документа нет, оставьте вопрос открытым; ожидаемое изменение не становится подтверждённым фактом.

Код заявки: _____ Дата сверки: _____

Блок / факт	Документ или ответ	Что уточнить / кто
Старый состав		
Остаток / платёж		
История льгот		
Новая заявка		
Условия объекта		

Первый незакрытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата контрольного действия: _____

Бюджет с двумя статусами

Под таблицей отдельно укажите первый взнос и разовые расходы. Условный вариант используйте только с обозначенными предпосылками.

Строка бюджета	Сейчас / основной	После изменения / условный
Доход / расходы		
Резерв		
Старый платёж		
Новый платёж		
Остаток		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Старый кредит исчез из таблицы после развода. верните действующее обязательство и проверьте документы.

Обещано повторное участие без истории кредитов. соберите даты, роли и ответ по применимым условиям.

Общий ответ банка записан как одобрение. уточните статус рассмотрения.

Первый взнос и резерв — одни деньги. разведите разовые и ежемесячные средства.

Бронь объявлена всегда возвратной. проверьте подписываемые условия.

Согласуйте следующий шаг

Объясните последовательность клиенту

«По представленным документам действует [обязательство]. Для новой покупки осталось проверить [условие]. Запрос направляем [адресат]. Получаем [результат] к контрольной дате [дата]; затем согласуем [следующий шаг]».

Первое действие после чтения

Возьмите одну текущую заявку после развода. Проверьте, кем клиент указан в последней версии старого договора. Если ответа нет, начните с документа, а не с подбора квартиры.

Ответственный за получение: _____

Следующий результат: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: заявки застревают между банком и подбором?

Диагностическая карта поможет улучшить опрос, передачу документов и контроль следующего действия. Условия программы и решение по кредиту проверяются отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по информации Минфина, странице оператора программы и ГК РФ. Условия конкретной заявки и изменения прежнего обязательства подтверждаются кредитором.

Минфин: изменения семейной ипотеки с февраля 2026

ДОМ.РФ: действующие условия программы

ГК РФ, статья 391: перевод долга