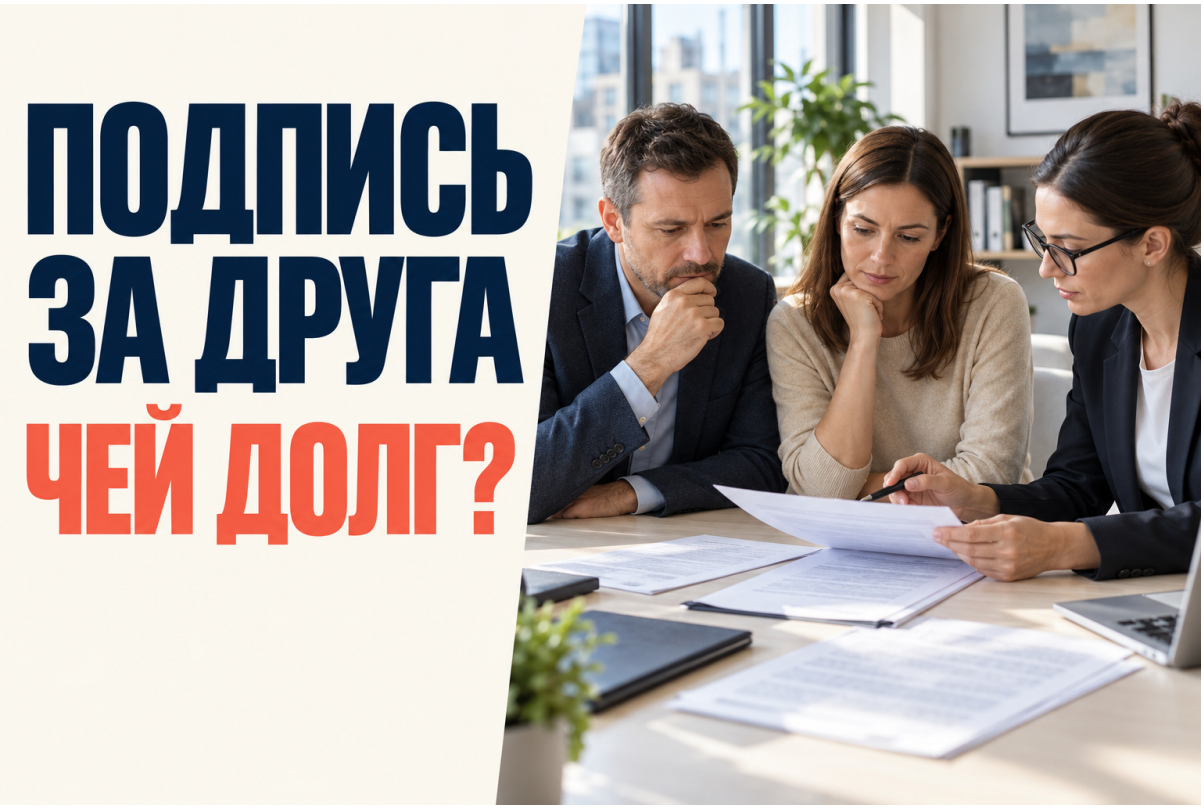
Поручитель и созаёмщик: карта ролей, документов и вопросов банку

Разделить роли, собрать проекты договоров и вопросы до подписи, чтобы помощь близкому не строилась на непонимании обязательств.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта участников, реестр обязательств и лист вопросов банку и юристу.

Инструмент организации разговора для риелтора. Не рекомендация принимать поручительство, не юридическое заключение и не обещание банковского одобрения. Конкретные обязательства проверяются по закону и договорам.

С чего начать

Покупатель предлагает привлечь родственника или друга и говорит, что от него нужна только подпись.

Участник	Предполагаемая роль	Что подтвердить
Ирина	Покупатель и заёмщик	Документы приобретения и кредита
Алексей	Возможный поручитель	Проект отдельного договора
Банк	Кредитор	Программа и условия участия
Юрист участника	Разбор обязательств	Ответы по конкретным проектам

Подготовьте исходные данные

• Название банковской программы и датированный ответ о роли участника.

• Проекты кредита, поручительства и связанных документов.

• Документы, подтверждающие предполагаемые права на объект.

• Вопросы об объёме, сроке, требованиях и изменениях обязательства.

• Согласованные каналы передачи сведений без общей папки с паспортами.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните роль в банке

Получите ответ по конкретной программе: кого привлекают и какие документы он подписывает. Зафиксируйте дату и условия ответа.

Готово: Роль названа банком и связана с проектами.

Не делайте так: Слова «второй участник» недостаточно; предварительный ответ не одобрение.

2. Разделите три основания

Запишите отдельно кредит, поручительство и право собственности. Напротив каждой роли укажите документ, а не договорённость на словах.

Готово: У каждого предполагаемого права есть основание для проверки.

Не делайте так: Поручительство само по себе не делает человека владельцем квартиры.

3. Передайте объём на разбор

Выпишите обеспечиваемый договор, срок, объём, ограничения и порядок требований. Непонятные положения адресуйте юристу с точной ссылкой на пункт.

Готово: Участник получил объяснение своих документов.

Не делайте так: Не обещать, что кредитор сначала исчерпает взыскание с заёмщика.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Обсудите неблагоприятный сценарий

Покажите разницу между месячным платежом и возможным объёмом требований. Собственные расходы участника и фактический возврат денег обсуждаются отдельно.

Готово: Человек не принимает простой расчёт резерва за границу ответственности.

Не делайте так: Четыре платежа в резерве не означают достаточную защиту.

5. Согласуйте информацию

Уточните в банке доступные сведения, способы уведомлений и изменение контактов. Отделите это от добровольного обмена между участниками.

Готово: Каналы и правила привязаны к документам.

Не делайте так: Обещание заёмщика присылать квитанции не заменяет условия кредитора.

6. Проверьте изменения до подписи

Задайте вопросы о предполагаемых изменениях кредита, рефинансировании, замене и прекращении обязательств. Зафиксируйте нерешённое и решение участника.

Готово: Решение относится к понятным конкретным условиям.

Не делайте так: Фраза «потом вас уберём» не основание прекращения поручительства.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Ирина и Алексей — вымышленные участники. Таблица показывает организацию подготовки, а не готовую правовую конструкцию.

Что известно	Чего не следует выводить	Следующий ответ
Ирина приобретает квартиру	Что Алексей получает долю	Проверить документы о праве
Алексей обсуждает поручительство	Что банк уже одобрил схему	Подтвердить программу и роль
Есть 240 000 ₽ резерва	Что ответственность ограничена резервом	Разобрать объём договора
Платёж условно 60 000 ₽	Что возможны только месячные требования	Юридический разбор условий
Заёмщик обещает вернуть деньги	Что возврат будет быстрым и полным	Обсудить механизм и фактический риск

Резерв / платёж = 240 000 / 60 000 = четыре платежа. Это лишь арифметика учебного примера. Она не определяет предел требований, безопасный резерв или способность участника исполнить обязательства.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Нужна только подпись	Сначала получим проекты и разберём, что именно вы принимаете.
За долг вам достанется квартира	Права на объект и поручительство проверяются по отдельным основаниям.
После нескольких платежей выйдете	Уточним юридические основания и порядок по конкретному сценарию.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие риелтора	Что должно появиться
Роль названа бытовым словом	Уточнить в банке	Точное название и проекты
Участник не видел договор	Дать время на изучение	Вопросы и ответы до подписи
Ответственность описана как платёж	Передать вопрос юристу	Разбор объёма требований
Обещают автоматическую долю	Разделить основания	Проверенные документы о правах
Планируют последующую замену	Проверить сценарий заранее	Условия банка и правовой ответ

Уточните перед решением

1. Какой документ создаёт обязательство именно у этого человека?
2. За что, в каком объёме и на каких условиях он отвечает?
3. Какие сведения и уведомления ему доступны по документам?
4. Что произойдёт при предполагаемых изменениях сделки и кредита?

18 проверок результата

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

Участники и документы

- [ ] **Назвать программу.** Есть датированный ответ банка. Возможность не универсальна.
- [ ] **Уточнить роль.** Поручитель и созаёмщик разделены. Бытовое слово не договор.
- [ ] **Получить проекты.** Все связанные документы доступны. Не подписывать по пересказу.
- [ ] **Отделить собственность.** Основание права указано. Поручитель не автоматически владелец.
- [ ] **Разделить статусы.** Предварительное и подтверждённое видны. Разговор не одобрение.
- [ ] **Назначить разбор.** Участник выбирает специалиста и время. График сделки не отменяет вопросов.

Объём и информация

- [ ] **Указать обеспечиваемый договор.** Связь документов понятна. Не путать несколько обязательств.
- [ ] **Разобрать объём.** Суммы, состав и ограничения проверены. Не только месячные платежи.
- [ ] **Проверить срок.** Условия прочитаны в проекте. Срок не по устной памяти.
- [ ] **Уточнить порядок требований.** Правило и исключения проверены. Не обещать очередность взыскания.
- [ ] **Разобрать резерв.** Арифметика отделена от ответственности. Нет универсального безопасного размера.
- [ ] **Уточнить уведомления.** Каналы и контакты подтверждены. Чужой доступ к приложению не гарантирован.

Решение и сопровождение

- [ ] **Согласовать обмен данными.** Лишние документы не собираются. Паспорта не в общем чате.
- [ ] **Рассмотреть изменения.** Каждый сценарий разобран отдельно. Название операции не правовой вывод.
- [ ] **Проверить обещанную замену.** Есть основание и порядок. Потом не значит автоматически.
- [ ] **Обсудить возврат средств.** Право и фактическое получение разделены. Взыскание не быстрые деньги.
- [ ] **Записать нерешённое.** Вопрос, адресат и дата стоят. Пробел не считать согласием.
- [ ] **Получить решение участника.** Относится к понятным условиям. Не уговаривать ради одобрения.

Заполните свой рабочий лист

Используйте обозначения участников, а не паспортные данные. Отдельно отмечайте кредит, поручительство и собственность.

Код задачи: _____ Дата: _____

Участник / роль	Документ / пункт / статус	Вопрос / адресат / срок

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Изменение кредита, замена, рефинансирование и завершение — разные вопросы. Не подставляйте универсальный ответ.

Событие или условие	Ответ банка / юриста / источник	Что осталось / решение / дата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Человеку обещают только формальность. Получить проекты и время на разбор.

Поручительство приравняли к доле. Проверить основания собственности.

Объём свели к нескольким платежам. Разобрать договор и закон.

Выход обещают без условий. Проверить конкретный механизм.

Вопросы откладывают до подписания. Согласовать разбор до принятия обязательств.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Давайте сначала разделим роль в кредите, поручительство и право на квартиру. Получим проекты, выпишем объём обязательств и вопросы вашему юристу. Решение о подписи вы примете после ответов, а я организую документы и следующий шаг с банком.

Первое действие после чтения

Запросите точное название роли и проекты документов. Впишите один непонятный пункт в лист вопросов и назначьте, кто даст ответ до подписи.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сложные условия всплывают перед самой сделкой?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать подготовку клиента, распределение задач и сопровождение следующего шага.

Проверить моё сопровождение →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 363: ответственность поручителя

Финансовая культура Банка России: созаёмщик и поручитель

Один расчёт — три разных вопроса

Учебная арифметика не является оценкой допустимого риска.

240 000 / 60 000 = 4

Учебный расчёт, не безопасный резерв.

Резерв	Сопоставлен с четырьмя условными платежами
Ответственность	Может иметь иной объём по закону и договору
Решение	Требует разбора обязательств и своей ситуации

Деление

240 000 / 60 000 = четыре условных платежа. Это размер резерва относительно выбранной суммы.

Обязательство

Возможный объём требований определяется законом и документами, а не наличием резерва.

Жизненный бюджет

У участника есть собственные расходы. Возможное взыскание с заёмщика не гарантирует фактический быстрый возврат.

Как подготовить полезный вопрос юристу

Вместо «поручительство опасно?» передайте конкретный документ и событие.

Формулировка	Что приложить	Какой ответ нужен
Как определяется объём?	Пункт проекта и связанный договор	Состав, пределы и исключения
Когда предъявят требование?	Порядок из проекта	Применимое правило и условия
Что изменит рефинансирование?	Предлагаемая схема банка	Последствия именно этой операции
Как подтвердить завершение?	Документы предполагаемого исполнения	Основание, действия и подтверждение

Статья 363 ГК РФ предусматривает по общему правилу солидарную ответственность при нарушении обеспеченного обязательства, если законом или договором не установлена субсидиарная. Риелтор не обещает предварительное исчерпание всех иных способов взыскания.

Промпт для работы с обезличенными заметками: «Составь реестр моих вопросов: роль, документ, пункт, неизвестное, адресат, срок. Не определяй за меня юридические последствия, не придумывай ответов банка. Все неподтверждённые условия оставь вопросами».