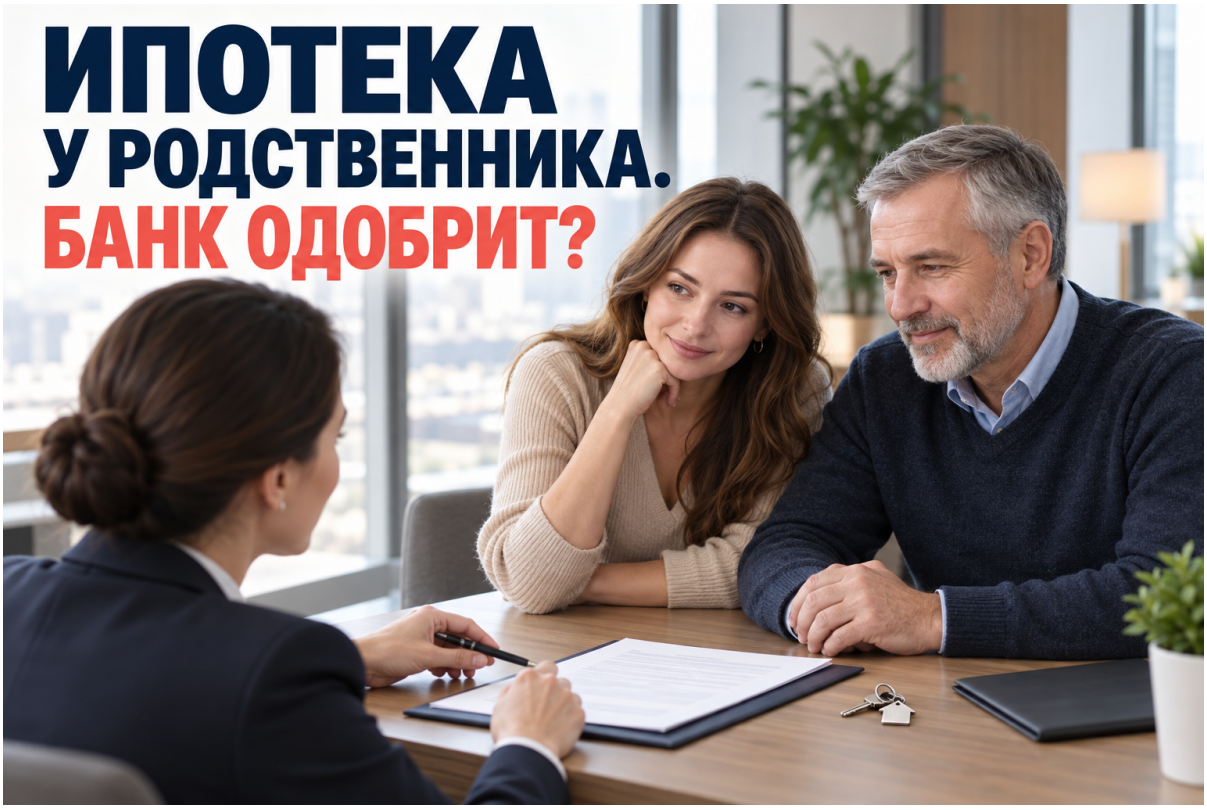
Родственная сделка с ипотекой: вопросы банку и карта денег

Согласуйте с банком участников, программу и расчёты до того, как семья примет обязательства.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Шесть шагов, три независимых решения, бюджет с разрывом, запрос банку и 18 проверок.

Рабочая подготовка покупки с кредитом. Не обещает одобрение и не заменяет индивидуальную правовую или налоговую оценку. Условия конкретного банка проверяются на дату заявки.

Три решения, которые не заменяют друг друга

Покупатель собирается выкупить квартиру у родственника и считает предварительный лимит кредита согласованием всей сделки.

Проверка	Подтверждение	Не заменяет
Правовой сценарий	Разбор документов и участников	Решение банка
Финансирование	Ответ по программе, сторонам и объекту	Право на вычет
Налоги	Оценка каждого участника	Деньги к дате сделки
Расчёты	Согласованная схема движения	Устную семейную договорённость

Что подготовить

• Схема участников: точное родство, брачный статус, состав владельцев и предмет покупки.

• Программа, действующее решение банка и перечень ещё не рассмотренных условий.

• Цена, источники собственных денег, семейной помощи и кредита.

• Документы объекта и план проживания, освобождения и расчётов после продажи.

Участники, программа и взнос

1. Опишите участников

Укажите связь продавца и покупателя, остальных собственников, супругов и покупку всей квартиры или доли. Разделите желаемый результат сторон.

Готово: Банк рассматривает действительную схему.

Не делайте так: Скрывать родство за разными фамилиями.

2. Проверьте программу

Направьте банку точный сценарий до предоплаты. Для льготной программы проверьте отдельные ограничения; наличие ребёнка не подтверждает допустимость продавца и объекта.

Готово: Есть ответ, список документов и этап окончательного решения.

Не делайте так: Принимать доступность подачи заявки за одобрение.

3. Раскройте источники

Составьте карту денег: источник, владелец, получатель, момент и подтверждение. Помощь семьи и заём отражайте так, как они устроены. Спросите требования банка.

Готово: Собственный взнос и расходы обеспечены допустимыми средствами.

Не делайте так: Писать расписку о несуществующей передаче.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Налоги, объект и обязательства

4. Разделите налоговые вопросы

Проверьте взаимозависимость и ограничение вычетов на покупку и проценты. Налог продавца — отдельный расчёт. Не включайте ожидаемый возврат в имеющийся взнос.

Готово: Бюджет не держится на неподтверждённой льготе.

Не делайте так: Считать любое банковское одобрение правом на вычет.

5. Проверьте объект и передачу

Соберите историю права, обременения и относящиеся обязательства. Если продавец остаётся жить, согласуйте условия и раскройте их банку в необходимом объёме.

Готово: После сделки стороны получат понятный результат.

Не делайте так: Заменять документы семейным доверием.

6. Согласуйте обязательства

До предоплаты получите правовую оценку условий при отказе финансирования. Проверьте срок решений, бюджет расходов и резерв. Зафиксируйте нерешённое и исполнителей.

Готово: Можно принимать решение без скрытых допущений.

Не делайте так: Обещать автоматический возврат любого задатка.

Ответственный и срок следующего действия:

Цена сходится, бюджет — ещё нет

Условная покупка сыном у матери. Финансирование не одобрено; 25% взноса в примере — арифметика, не требование конкретного банка.

Статья	Сумма	Что означает
Цена	8 000 000 ₽	Договорённость сторон
Собственные на цену	2 000 000 ₽	Накопления по условию
Планируемый кредит	6 000 000 ₽	Ещё требует согласования
Расходы	120 000 ₽	Учебный бюджет, не тариф
Резерв	180 000 ₽	Запас отдельной строкой
Нужно своих / есть	2 300 000 / 2 000 000 ₽	Разрыв 300 000 ₽

Равенство 2 + 6 = 8 не закрывает расходы сделки. Вычет при покупке у матери нельзя закладывать обычным источником погашения разрыва: применяется ограничение для взаимозависимых лиц.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Нам одобрили лимит, родство неважно	Отдельно согласуем участников, программу и объект
Деньги в семье — можно расписку для банка	Показываем реальный источник и согласовываем подтверждение

Выберите следующее действие

Вопрос	Что получить	До какого действия
Родство и программа	Ответ по составу сторон	Резервирование с обязательствами
Взнос от семьи	Допустимость и документы	Перечисление средств
Покупка доли	Отдельное рассмотрение	Обещание кредита
Продавец остаётся	Условия проживания и передачи	Подписание договоров
Расходы и резерв	Полный бюджет	Принятие обязательств

Вопросы для рабочего разговора

1. Рассматривается ли эта связь сторон по программе?
2. Какие документы подтвердят источник взноса?
3. Что ещё не одобрено в заявке?
4. Каковы условия при меньшей оценке объекта?
5. Как оформить отказ от финансирования в договорённостях?

18 проверок результата

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

Участники

- [ ] **Родство.** Раскрыто точно. Если нет: уточните.
- [ ] **Предмет.** Вся квартира / доля. Если нет: разделите.
- [ ] **Собственники.** Установлены. Если нет: сверьте.
- [ ] **Супруги.** Условия учтены. Если нет: проверьте.
- [ ] **Программа.** Выбрана и проверена. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Одобрение.** Указан этап. Если нет: не обобщайте.

Деньги

- [ ] **Цена.** Реальная. Если нет: исправьте схему.
- [ ] **Взнос.** Источник подтверждён. Если нет: соберите.
- [ ] **Семейная помощь.** Условия раскрыты. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Кредит.** Сумма не обещана заранее. Если нет: дождитесь решения.
- [ ] **Расходы.** Есть сверх цены. Если нет: добавьте.
- [ ] **Вычет.** Не принят за гарантированные деньги. Если нет: проверьте ограничение.

Завершение

- [ ] **История права.** Проверена. Если нет: соберите документы.
- [ ] **Обременения.** Исследованы. Если нет: уточните.
- [ ] **Проживание.** Условия согласованы. Если нет: зафиксируйте.
- [ ] **Расчёты.** Маршрут реален. Если нет: не маскируйте возврат.
- [ ] **Предоплата.** Условия при отказе разобраны. Если нет: проверьте с юристом.
- [ ] **Следующий шаг.** Кто и срок. Если нет: назначьте.

Карта реального движения денег

Реальные суммы и движения. Будущий налоговый возврат не является деньгами на дату сделки; допустимость вычета проверяется отдельно.

Объект / код: _____ Дата: _____

Источник / назначение	Сумма	Владелец → получатель	Подтверждение
Накопления			
Помощь семьи			
Кредит			
Цена продавцу			
Расходы			
Резерв			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Что именно уже согласовано

Срок действия ответа и номер заявки храните рядом. «Можно подать» не равно «можно выдать кредит».

Решение	Что подтверждено	Что ещё нужно / кто
Правовой сценарий		
Банковская программа		
Налоговые условия		
Расчёты и передача		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Просят не сообщать о родстве. остановите сокрытие условий.

Взнос существует только в расписке. подтвердите реальные средства.

Кредитные деньги планируют незаметно вернуть покупателю. разберите экономический смысл до заявки.

В бюджет включён гарантированный вычет. проверьте взаимозависимость.

Продавец остаётся без согласованных условий. определите результат передачи.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Планируется покупка [всей квартиры / доли] у [родство]. Цена [сумма], собственные средства [источник], кредит [сумма], программа [название]. После сделки продавец [план проживания]. Какие ограничения и документы действуют для этой схемы и что нужно для окончательного решения?»

Первое действие после чтения

Составьте обезличенную схему участников и направьте точный предварительный вопрос выбранному банку.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Важные условия выясняются в день сделки?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить предварительный сбор данных, объяснение рисков и контроль согласований.

Проверить подготовку клиентов →

Статьи 220 и 105.1 НК РФ проверены в актуальной редакции 24.09.2026. Ограничение взаимозависимости на вторичном рынке семейной ипотеки сверено с ДОМ.РФ. Решение банка по реальному клиенту не получалось.

НК РФ: статья 220, пункт 5 — ограничения вычетов

НК РФ: статья 105.1 — взаимозависимость

ДОМ.РФ: семейная ипотека, условия 2026 года