Маткапитал в истории квартиры: соберите цепочку

Отделите покупку, платежи, состояние кредита и оформление долей. Для каждого события найдите подтверждение и следующий шаг.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

История МК-06 показывает, почему закрытый кредит и проект соглашения не подтверждают оформление долей. Внутри — заполненная цепочка событий, вопросы к документам и рабочие таблицы.

Для риелтора. МК-06 — вымышленная история. Материал помогает собрать документы для проверки; права участников определяются по конкретным обстоятельствам.

Сначала разделите события

Собственник помнит использование маткапитала, но не может показать полную цепочку: на что направлены средства, что с кредитом и как оформлены доли.

Элемент истории	Учебные данные	Что не перепутать
Цена квартиры	6 млн ₽	Цена из договора покупки
Первичная оплата	1,8 млн свои + 4,2 млн кредит	В сумме уже 6 млн ₽
Последующее погашение	450 тыс. ₽ маткапитала	Не прибавляем к цене квартиры
Документ о долях	Неподписанный проект	Это ещё не оформление прав

Что запросить у собственника

• Договор приобретения квартиры и подтверждения расчётов.

• Сведения о расходовании маткапитала по объекту или целевому кредиту.

• Кредитные документы, банковская история и состояние ипотечной записи.

• Документы о составе семьи и изменениях, влияющих на проверку прав.

• Соглашение о долях с понятным статусом и актуальные сведения ЕГРН.

Средства, даты и участники

1. Подтвердите использование средств

Спросите, когда, сколько и куда направляли маткапитал. Сопоставьте сведения СФР с объектом и кредитом. Сертификат и нулевой остаток не заменяют подтверждение назначения конкретного платежа.

Готово: Названы объект, сумма, дата и документ-источник.

Не делайте так: Записать слова клиента как установленное событие без подтверждения.

2. Соберите хронологию

Расположите покупку, перечисление средств, состояние кредита и оформление прав по датам. Разделите дату документа и события. Отдельно отметьте, что справка банка подтверждает, а что остаётся за пределами её содержания.

Готово: У каждого события есть собственное основание и статус.

Не делайте так: Считать закрытие кредита доказательством оформления долей.

3. Составьте карту участников

Выпишите владельца сертификата, обстоятельства брака, детей и изменения семьи. Не исключайте строку только потому, что ребёнок вырос. Передайте факты специалисту для определения состава прав в конкретном случае.

Готово: Состав участников проверяется по документам, спорные вопросы выделены.

Не делайте так: Механически применять чужую схему долей ко всем семьям.

Какие обстоятельства пока подтверждены только словами:

Оформление, ипотека и действия

4. Проверьте результат оформления

Отличите проект от подписанного соглашения. Затем сопоставьте объект, участников и доли с результатом регистрации. В МК-06 проект без подписей и права только родителей не подтверждают завершение оформления.

Готово: Понятно, какой этап подтверждён, а какой требует действия.

Не делайте так: Сделать вывод по названию файла «Соглашение о долях».

5. Разделите ипотеку и продажу

По действующей статье 7 закона 102-ФЗ соответствующее оформление общей собственности допускается до погашения ипотечной записи без согласия залогодержателя. Это не снимает залог и не разрешает любую продажу автоматически.

Готово: Раздельно проверены оформление долей, ипотека и условия продажи.

Не делайте так: Перенести в 2026 год старое категоричное правило о невозможности выделения до погашения.

6. Назначьте действия по пробелам

Для каждого неполного звена запишите нужный документ, ответственного и дату сверки. При несовершеннолетнем собственнике отдельно рассматривайте предварительное разрешение опеки на отчуждение. Итог отправьте клиенту понятным списком.

Готово: Вместо «проверить всё» есть конкретные поручения и границы готовности.

Не делайте так: Обещать дату расчётов при неподтверждённом оформлении прав.

Какой документ нужен следующим:

МК-06: на каком звене возник пробел

МК-06 полностью вымышлен. Учебные суммы не являются историческими размерами маткапитала. Даты служат для тренировки проверки документов.

Событие / дата	Представлено	Подтверждено	Что осталось
18.03.2021, покупка	Договор и расчёты	Цена 6 млн, свои 1,8; кредит 4,2	Связать объект с платежом
16.03.2022, маткапитал	Сведения СФР и банка	450 тыс. на этот кредит	Сверить назначение
07.10.2024, кредит	Справка банка	Погашение задолженности	Отдельно проверить запись
20.10.2024, ипотека	Сведения ЕГРН	Ипотечная запись погашена	Права детей — другой вопрос
12.02.2025, доли	Проект без подписей	Подготовка текста	Исполнение не подтверждено
19.09.2026, права	Актуальные сведения	Указаны только родители	Получить основание и результат

Следующее действие: получить подписанное соглашение и подтверждение регистрации либо согласовать порядок оформления. Нельзя считать неподписанный проект завершённым распределением прав.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Маткапитал закрыт»	«Подтверждено перечисление по этому кредиту. Статус оформления долей: [документ и результат]».
«Все документы есть»	«Есть договор и справка банка. По долям представлен только проект; требуется [подтверждение]».

Каждый документ отвечает на свой вопрос

Документ	На какой вопрос отвечает	Чего сам не доказывает
Сертификат	Есть ли право на поддержку	Расходование по этой квартире
Сведения СФР	Как направлялись средства	Текущий состав собственников
Справка банка	Состояние задолженности	Оформление долей детей
Соглашение	Что согласовали участники	Результат регистрации
Актуальный ЕГРН	Какие права зарегистрированы	Всю историю обязательств

Пять вопросов к папке объекта

1. К какому объекту или кредиту относится перечисление?
2. Все ли участники включены в проверку обстоятельств?
3. Это проект или подписанный документ?
4. Есть ли подтверждённый результат регистрации?
5. Какой конкретный пробел мешает следующему шагу?

18 проверок истории квартиры

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

События и деньги

- [ ] **Установить объект.** номер и адрес сопоставлены. Если нет: уточнить объект.
- [ ] **Получить цену покупки.** есть договор. Если нет: запросить основание.
- [ ] **Разделить источники оплаты.** суммы не посчитаны дважды. Если нет: сверить расчёты.
- [ ] **Подтвердить расходование.** платёж связан с объектом. Если нет: получить сведения.
- [ ] **Зафиксировать даты.** событие отделено от документа. Если нет: восстановить хронологию.
- [ ] **Уточнить кредит.** есть подтверждённый статус. Если нет: запросить справку.

Участники и права

- [ ] **Описать состав семьи.** обстоятельства собраны. Если нет: получить документы.
- [ ] **Отметить изменения.** спорные вопросы выделены. Если нет: передать на проверку.
- [ ] **Проверить вид документа.** проект отделён от соглашения. Если нет: осмотреть комплект.
- [ ] **Сверить объект соглашения.** данные совпадают. Если нет: разобрать расхождение.
- [ ] **Проверить доли.** состав и дроби сопоставлены. Если нет: уточнить схему.
- [ ] **Проверить регистрацию.** есть актуальные сведения. Если нет: получить результат.

Подготовка продажи

- [ ] **Сверить действующую норму.** нет устаревшего запрета. Если нет: проверить источник.
- [ ] **Разделить залог и доли.** статусы проверены отдельно. Если нет: исправить вывод.
- [ ] **Уточнить согласования.** права детей учтены. Если нет: проверить порядок.
- [ ] **Отметить пробелы.** не подтверждённое не закрыто. Если нет: создать задачи.
- [ ] **Назначить исполнителя.** есть документ-результат и дата. Если нет: уточнить поручение.
- [ ] **Сообщить итог.** клиенту понятен следующий шаг. Если нет: написать краткий статус.

Соберите хронологию своего объекта

Для каждого события запишите источник. Если документа нет, оставьте понятный вопрос и действие для получения подтверждения.

Код объекта: _____ Дата: _____

Событие / дата	Документ / что подтверждено	Пробел / следующий шаг
Покупка		
Направление маткапитала		
Кредит и ипотечная запись		
Оформление долей		
Текущие права		

Первое неполное звено: _____

Что осталось неизвестным: _____

Когда сверяем результат: _____

Задачи по недостающим подтверждениям

Назначайте результатом задачи документ или проверенный факт. «Созвониться» — действие, но оно не закрывает само обязательство.

Неполное звено	Нужное подтверждение	Кто / дата сверки
Использование средств		
Участники		
Доли и регистрация		
Условия продажи		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Сертификат заменил историю платежей. запросите подтверждение расходования.

Маткапитал прибавлен к цене повторно. разделите покупку и погашение кредита.

Проект назван оформленными долями. проверьте подписание и регистрацию.

Погашенная ипотека названа готовностью продажи. сверьте остальные права и условия.

Документы расходятся, но стоит «готово». верните статус расхождения.

Согласуйте следующий шаг

Короткий статус для собственника

«По квартире подтверждено: маткапитал [документ и назначение], кредит [статус], права [состав и источник]. Пока не подтверждено [пункт]. До следующего этапа получаем [документ или результат]. Ответственный [кто], сверяем [дата]».

Первое действие после чтения

Откройте папку одного объекта и разложите документы по пяти событиям. Выберите первое неполное звено, назначьте нужный результат и запросите его у ответственного.

Ответственный риелтор: _____

Следующий документ или результат: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы каждый раз собираются с нуля?

Диагностическая карта поможет выбрать улучшение первого опроса, сбора подтверждений или контроля следующего действия. Она относится к вашему процессу, а не к юридической оценке квартиры.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Источники проверены 19.09.2026. Статья 7 закона 102-ФЗ включает правило об оформлении общей собственности до погашения ипотеки без согласия залогодержателя. Это не общее разрешение продажи. МК-06 — учебная история.

256-ФЗ, статья 10: общая собственность членов семьи

102-ФЗ, статья 7: оформление общей собственности при ипотеке

ГК РФ, статья 37: распоряжение имуществом подопечного

СФР: сведения об остатке и расходовании маткапитала