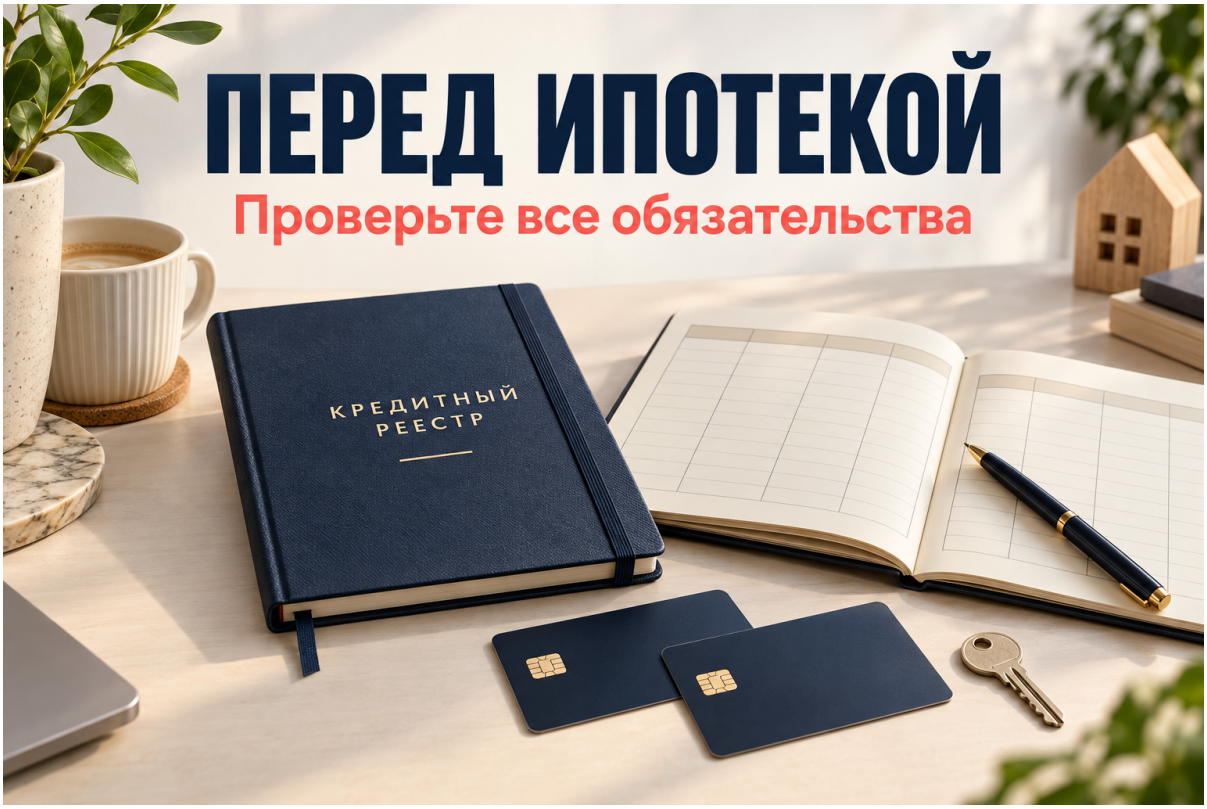
Кредитные обязательства: реестр и вопросы ипотечному специалисту

Соберите понятный реестр карт и кредитов, проверьте подтверждения статусов и подготовьте конкретные вопросы ипотечному специалисту.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три учебных обязательства, два сценария дохода, календарь статусов, 18 проверок и два рабочих листа.

Суммы, договоры и даты учебные. Расчёт ниже — семейный денежный поток, не регуляторный ПДН, не банковское предложение и не прогноз одобрения. Решение о закрытии или изменении лимита принимают после проверки своей ситуации.

Паспорт учебного бюджета

Картой давно не пользуетесь, но нужно понять, какие сведения проверить перед ипотечной заявкой.

Договор	Лимит / остаток	Долг / платёж
Карта А	Лимит 300 000 ₽	Долг 0 ₽ / платёж 0 ₽
Карта Б	Лимит 100 000 ₽	Долг 24 000 ₽ / платёж 3 000 ₽
Кредит В	Основной долг 170 000 ₽	Платёж 12 000 ₽
Ипотека, сценарий	Ещё не выдана	Плановый платёж 70 000 ₽
Доход на руки	Обычный месяц 160 000 ₽	Слабый месяц 130 000 ₽
Бытовые расходы	60 000 ₽ в месяц	Отдельно от кредитов

Документы для сверки

- Актуальные выписки и условия каждого кредитного договора.
- Подтверждения лимитов, долгов, платежей и статусов на выбранную дату.
- Список БКИ и отчёты из соответствующих бюро.
- Заявления на изменение или закрытие и документы результата.
- Собственный бюджет и вопросы ипотечному кредитору.

Сначала обязательства и статусы

1. Соберите договоры

Внесите карты, кредиты и другие действующие обязательства по документам.

Готово: У каждой строки есть источник и дата.

Не делайте так: Вспомнить только любимое банковское приложение.

2. Разделите показатели

Запишите лимит, долг, платёж и статус отдельными полями.

Готово: Ноль долга не выдан за закрытие.

Не делайте так: Назвать весь лимит текущим долгом.

3. Сверьте историю

Получите нужные отчёты и сопоставьте договоры без двойного счёта.

Готово: Дубли и расхождения отмечены.

Не делайте так: Сложить один кредит из двух БКИ дважды.

Каких подтверждений не хватает?

Затем бюджет и вопросы банку

4. Проверьте бюджет

Рассчитайте обычный и слабый месяц с будущим платежом.

Готово: Остаток виден при тех же расходах.

Не делайте так: Назвать домашний расчёт банковским ПДН.

5. Уточните действия

Спросите банк о требуемых сведениях и документах после изменений.

Готово: Есть конкретный следующий шаг.

Не делайте так: Закрыть все карты без разбора ситуации.

6. Подтвердите изменения

Разведите заявление, закрытие и проверку обновлённого отчёта.

Готово: Каждый статус имеет свой документ.

Не делайте так: Обещать одобрение после одного действия.

Какое изменение действительно нужно?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Два месяца при тех же расходах

Вымышленный бюджет одного рассматриваемого месяца. Текущие платежи 3 000 + 12 000 = 15 000 ₽ сохраняются. Первоначальный взнос, ремонт, разовые расходы сделки и дополнительные расходы владения здесь отдельно не учтены.

Строка, ₽	Обычный месяц	Слабый месяц
Доход на руки	160 000	130 000
Будущая ипотека	-70 000	-70 000
Текущие платежи	-15 000	-15 000
Бытовые расходы	-60 000	-60 000
Остаток	15 000	-15 000

При снижении дохода на 30 000 ₽ остаток меняется с +15 000 до -15 000 ₽. Необходимо проверить покрытие дефицита и полный бюджет. Неиспользованный кредитный лимит не является собственным резервом.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Лимиты 400 тысяч — значит столько должен»	400 тысяч — сумма лимитов карт; указанный долг по ним 24 тысячи.
«Ноль на карте — значит закрыта»	По карте А долг нулевой, но договор действует; нужен документ статуса.

Разные даты закрытия карты

Событие по А	Учебная дата	Что подтверждено
Подано заявление	22 сентября	Обращение в банк
Нулевой долг в приложении	24 сентября	Баланс; закрытие ещё не подтверждено
Получен документ банка	30 сентября	Закрытие по документу
Проверен новый отчёт	Заполнить по факту	Актуальное отражение статуса

Шесть вопросов специалисту

1. Как учтён действующий лимит по каждой карте?
2. Какие актуальные сведения использованы кредитором?
3. Нужно ли менять лимит или закрывать договор для этой заявки?
4. Какой документ подтвердит выполненное действие?
5. Когда и как проверять обновлённые данные?
6. Что останется на взнос, расходы и резерв после изменений?

194 000 ₽ — не полный расчёт погашения

24 000 ₽ долга карты Б + 170 000 ₽ основного долга кредита В = 194 000 ₽. Проценты и иные начисления на дату погашения уточняют отдельно.

Один договор не считайте дважды

История может храниться в нескольких БКИ. Сопоставляйте договоры по идентификаторам, а не только по похожим суммам.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок кредитных обязательств

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

Реестр

- [ ] **Собрать договоры.** Включены используемые и забытые карты. Если нет: сверьте документы.
- [ ] **Записать дату.** У сведений есть актуальность. Если нет: не смешивайте разные месяцы.
- [ ] **Указать лимит.** Он отделён от задолженности. Если нет: не называйте лимит долгом.
- [ ] **Указать долг.** Сумма подтверждена документом. Если нет: запросите выписку.
- [ ] **Указать платёж.** Есть сумма и ближайшая дата. Если нет: не подставляйте ноль.
- [ ] **Указать статус.** Действует, заявление либо закрыт. Если нет: найдите подтверждение.

Документы и бюджет

- [ ] **Уточнить начисления.** Проценты и комиссии проверены. Если нет: не судите по доступному остатку.
- [ ] **Получить список БКИ.** Известны нужные бюро. Если нет: список не равен отчёту.
- [ ] **Сверить отчёты.** Договоры и статусы сопоставлены. Если нет: запишите расхождения.
- [ ] **Убрать двойной счёт.** Один договор учтён один раз. Если нет: сверьте идентификаторы.
- [ ] **Рассчитать обычный месяц.** Доход и расходы названы. Если нет: отделите бытовые расходы.
- [ ] **Рассчитать слабый месяц.** Дефицит или запас виден. Если нет: не считайте лимит резервом.

Разговор с банком

- [ ] **Уточнить условия заявки.** Требование отделено от совета. Если нет: задайте адресный вопрос.
- [ ] **Согласовать действие.** Понятно, что менять и зачем. Если нет: не закрывайте наугад.
- [ ] **Сохранить заявление.** Есть дата и канал. Если нет: обращение не равно результату.
- [ ] **Получить подтверждение.** Закрытие или изменение документированы. Если нет: не ограничивайтесь нулевым долгом.
- [ ] **Проверить обновление.** Статус в новом отчёте сопоставлен. Если нет: передайте расхождение по процедуре.
- [ ] **Зафиксировать следующий шаг.** Есть документ и дата проверки. Если нет: не обещайте одобрение.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш реестр обязательств

Один договор — одна строка. Неизвестное обозначайте вопросом, а не нулём. Укажите дату выписки; точные персональные данные храните в защищённом месте.

Дата сведений: _____

Код / кредитор	Лимит / долг	Платёж / дата	Статус / документ
А			
Б			
В			
Г			
Д			
Е			
Ж			
З			

Открытые расхождения: _____

Что осталось неизвестным: _____

Проверить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Календарь изменений и подтверждений

Сначала проверьте условия своего банка. Дата заявления не равна дате закрытия; документ кредитора и обновление отчёта фиксируются отдельно.

Действие	Дата / адресат	Что подтверждено	Следующий шаг
Вопрос по лимиту			
Расчёт погашения			
Заявление			
Документ результата			
Проверка БКИ			
Расхождение			
Ответ ипотечного банка			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Неизвестный договор в отчёте. Разберите с кредитором и БКИ.

Нулевой долг выдают за закрытие. Запросите документ статуса.

Обещают стереть достоверную историю. Не передавайте деньги и коды.

Погашение оставит без собственного резерва. Пересчитайте полный бюджет.

Обещают ипотеку после закрытия одной карты. Уточните реальные условия банка.

Согласуйте следующий шаг

Запрос ипотечному специалисту

По договору [код] на [дата] лимит [сумма], долг [сумма], статус [подтверждение]. Уточните, какие сведения используются для моей ипотечной заявки, требуется ли изменение, какой документ подтвердит его и когда перепроверить обновлённые данные. Расхождение: [описание без предположения о причине].

Первое действие после чтения

Выберите самую старую карту. Заполните лимит, долг, платёж и статус по документу на одну дату. Неизвестное внесите в вопросы банку, затем проверьте бюджет обычного и слабого месяца.

Банк / канал связи: _____

Следующий документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: бюджет покупателя понятен до подбора?

Диагностическая карта своей работы поможет проверить, как уточняете бюджет и передаёте финансовые вопросы специалисту. Она не оценивает вероятность одобрения ипотеки.

Проверить работу с покупателем →

Проверено 17.09.2026 по разъяснениям Банка России о ПДН в редакции 2026 года, разделу кредитных историй и памятке Роспотребнадзора. Все суммы и даты учебные; процедуры и документы уточняются у конкретного кредитора.

Банк России: расчёт ПДН, актуальные разъяснения 2026

Банк России: кредитные истории и получение отчётов

Роспотребнадзор: закрытие карты и банковского счёта