Матрица замены залога: два объекта, деньги и вопросы банку

Проверьте доступность сценария и последовательность оплаты. Учебный пример 3-14, матрица объектов и календарь денег с отдельными суммами и датами.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

6 шагов, 18 проверок, пример временной нехватки средств и два рабочих листа.

3-14 — вымышленный сценарий. Сохранение долга и допустимость замены приняты только как условия учебного расчёта. Пример не подтверждает одобрение, ставку или доступность продукта.

3-14: итог и график — разные проверки

Клиент хочет сменить квартиру и обсуждает сохранение действующего кредита с другим обеспечением.

Параметр 3-14	Значение	Уточнение
Старая квартира	8 млн ₽	Деньги приходят позже
Новая квартира	10,5 млн ₽	Оплата нужна раньше
Свободные средства	3 млн ₽	Есть до продажи
Основной долг	2 млн ₽	Условно сохраняется; не новая выдача

Что собрать до обязательств

• Кредитный договор, остаток долга и действующие обременения.

• Желаемый результат: какие условия клиент хочет сохранить.

• Ответ кредитора о допустимости, объектах и последовательности.

• Карточки старого и нового объектов с документами.

• Доступные деньги, предполагаемые платежи и даты поступлений.

Сценарий, банк и два объекта

1. Назовите сценарий

Отделите замену залога от нового кредита, погашения и рефинансирования.

Готово: Зафиксированы текущие условия и желаемый результат.

Не делайте так: Называть любой переезд переносом прежней ипотеки.

2. Получите ответ банка

Уточните доступность для договора, требования, условия и порядок.

Готово: Есть ответ по конкретной ситуации и следующий этап.

Не делайте так: Обещать сохранение льготной ставки по чужому примеру.

3. Сравните объекты

Сверьте права, характеристики, оценку и требования кредитора.

Готово: По обоим объектам видны подтверждения и открытые вопросы.

Не делайте так: Считать цену объявления доказательством пригодности залога.

Что клиент хочет сохранить в кредите?

Деньги, зависимости и результат

4. Разложите деньги по датам

Укажите доступные суммы до каждого обязательного платежа.

Готово: Временная нехватка отделена от итоговой доплаты.

Не делайте так: Повторно считать действующий долг новой выдачей денег.

5. Согласуйте зависимости

Свяжите документы, регистрацию, расчёты и страхование.

Готово: У каждого действия известен необходимый предыдущий результат.

Не делайте так: Обещать снять старый залог без проверки порядка.

6. Сверьте завершение

Проверьте оба объекта, кредитные документы, полисы и расчёты.

Готово: Подтверждены все предусмотренные изменения и открытые вопросы.

Не делайте так: Закрыть задачу только после подписи на соглашении.

Какого подтверждения пока не хватает?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

2,5 млн доплаты и 7,5 млн временной нехватки

В 3-14 условно согласована замена без погашения и увеличения основного долга 2 млн ₽. Полная оплата новой квартиры предшествует выручке от старой. Расходы сделки здесь не учтены.

Что считаем	Арифметика	Результат
Итоговая разница цен	10,5 - 8 млн ₽	2,5 млн ₽
Деньги после разницы	3 - 2,5 млн ₽	0,5 млн ₽ до расходов
Нужно до продажи	10,5 млн ₽	Условие графика
Доступно до продажи	3 млн ₽	Собственные средства
Не хватает в этот момент	10,5 - 3 млн ₽	7,5 млн ₽

Итоговый расчёт сходится до расходов, но предложенный порядок без решения временной нехватки 7,5 млн ₽ не исполним. Нужен другой согласованный порядок или подтверждённое финансирование. Его доступность и стоимость не предполагаются.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Нужна доплата 2,5 млн»	Проверяем ещё сумму на дату оплаты новой квартиры.
«Есть ипотека 2 млн»	Остаток долга не является повторно доступными деньгами.
«Банк разрешил менять»	Проверяем конкретный объект и все условия решения.

Что останавливает следующий шаг

Состояние	Что это значит	Следующее действие
Сценарий не подтверждён	Есть только намерение	Запросить ответ по договору
Объект не проверен	Общего ответа недостаточно	Получить требования и согласование
Есть временная нехватка	График не обеспечен деньгами	Изменить порядок или источник
Регистрация не завершена	Условие следующего шага открыто	Получить подтверждение результата

Три вопроса перед авансом

1. Какая сумма реально доступна перед каждым обязательным платежом?

2. Что должно произойти до снятия прежнего залога и доступа к деньгам?

3. Какие параметры кредита и страхования подтверждены письменно?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок замены залога

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

1. Кредит и допустимость

- [ ] **Сценарий.** Точно назван. Если нет: отделите замену от нового кредита.
- [ ] **Договор.** Действующие условия собраны. Если нет: уточните редакцию.
- [ ] **Кредитор.** Известен принимающий решение. Если нет: проверьте полномочия.
- [ ] **Программа.** Допустимость подтверждена. Если нет: подайте запрос.
- [ ] **Ставка и платёж.** Условия уточнены. Если нет: не обещайте сохранение.
- [ ] **Сроки решения.** Актуальность известна. Если нет: уточните ограничения.

2. Объекты и деньги

- [ ] **Старый объект.** Карточка заполнена. Если нет: соберите сведения.
- [ ] **Новый объект.** Требования проверены. Если нет: запросите согласование.
- [ ] **Оценка.** Порядок подтверждён. Если нет: уточните до оплаты.
- [ ] **Особые условия.** Выявлены и разобраны. Если нет: проверьте права и ограничения.
- [ ] **Деньги по датам.** Поступления и платежи связаны. Если нет: покажите временную нехватку.
- [ ] **Расходы.** Неизвестное выделено. Если нет: не подставляйте ноль.

3. Порядок и завершение

- [ ] **Зависимости.** Согласован предыдущий шаг. Если нет: составьте календарь.
- [ ] **Аванс.** Последствия срыва понятны. Если нет: проверьте соглашение до оплаты.
- [ ] **Страхование.** Переходная схема известна. Если нет: уточните начало и прекращение.
- [ ] **Записи ЕГРН.** Итог по двум объектам проверен. Если нет: получите сведения.
- [ ] **Кредит и расчёты.** Соответствуют согласованному. Если нет: сверьте документы.
- [ ] **Архив.** Подтверждения сохранены. Если нет: назначьте ответственного.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Сравнение старого и нового объектов

Сопоставляйте подтверждённые сведения. Цена объявления не заменяет оценку. Принципиальная допустимость сценария не означает согласование конкретного объекта.

Дело: _____ Кредит: _____ Дата ответа: _____

Параметр	Старый объект	Новый объект / вопрос
Право и собственники		
Обременения		
Характеристики		
Оценка и документы		
Требования банка		

Открытое условие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг / срок: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Календарь денег и условий

На каждой строке учитывайте только уже доступные средства. Поступление по будущей продаже нельзя использовать раньше его получения. Действующий долг не прибавляйте как новую выдачу.

Событие / дата	Доступно / надо оплатить	Предыдущее условие / разница
До первой оплаты		
Покупка новой		
Продажа старой		
Итог и расходы		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Цена выше — значит подходит. Проверьте требования к объекту.

Продажа позже полной оплаты. Посчитайте временную нехватку.

Старый долг прибавили к деньгам. Исключите повторный учёт.

Обещают прежнюю ставку без ответа. Уточните условие кредитора.

Снятие залога считают автоматическим. Сверьте регистрационный порядок.

Согласуйте следующий шаг

Запрос действующему кредитору

«Планируем смену квартиры с возможной заменой обеспечения по действующему кредиту. Просим подтвердить допустимость для нашего договора, требования к новому объекту и правам на него, изменения ставки и платежа, порядок оформления нового залога и снятия прежнего. Нужны перечень документов, условия расчётов, страхование и срок действия решения».

Первое действие после чтения

Запишите остаток долга, желаемый объект, собственные средства и момент поступления выручки. До аванса запросите у кредитора ответ о доступности и порядке именно этого сценария.

Ответственный за план: _____

Повторная сверка условий: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: кто контролирует следующий шаг сложной сделки?

Диагностическая карта поможет разобрать выявление задачи, сбор документов и контроль договорённостей. Возможность замены залога подтверждает кредитор по конкретному договору.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026. ГК РФ: статья 345. Закон об ипотеке: статьи 11, 25, 31. Гайд не обещает доступность банковской услуги и сохранение ставки; текущий порядок проверяется по конкретному договору.

ГК РФ, статья 345: замена предмета залога

Закон об ипотеке, статья 11: возникновение обременения

Закон об ипотеке, статья 25: погашение записи

Закон об ипотеке, статья 31: страхование