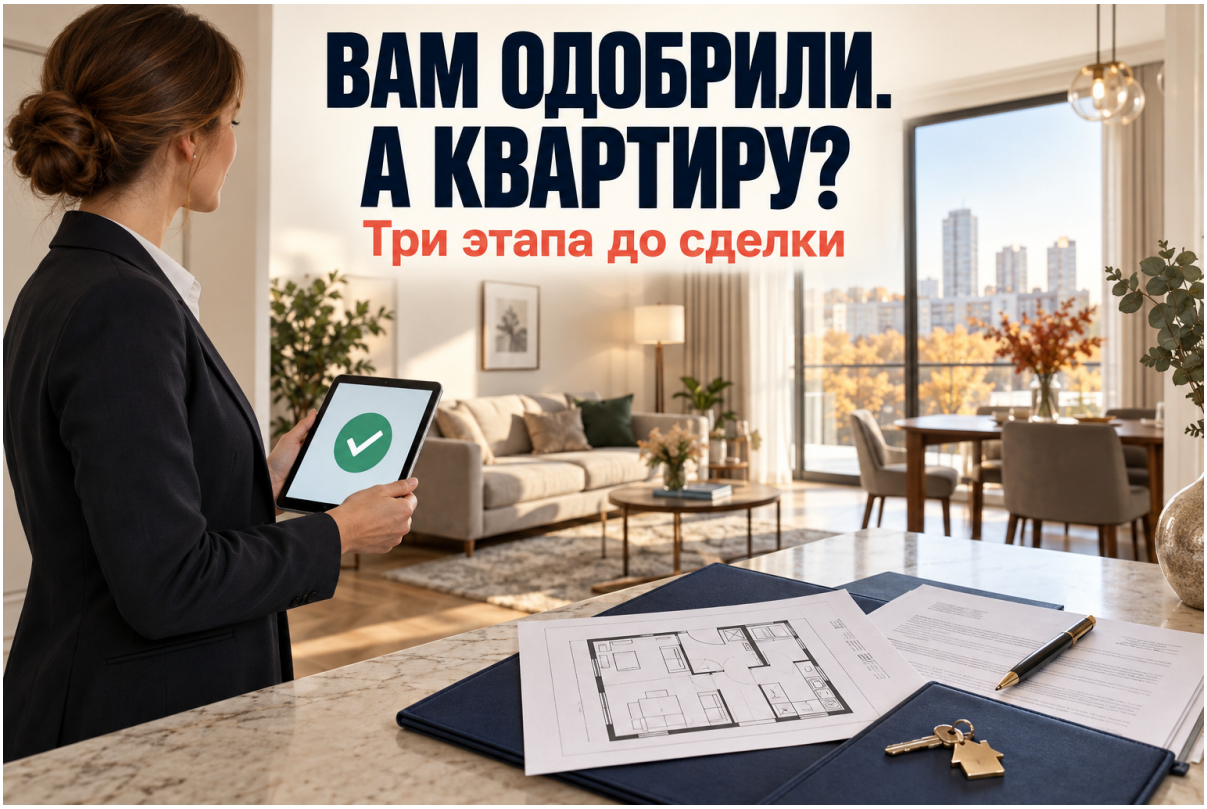
Квартира для банка: досье объекта и реестр замечаний

Разделите решение по заёмщику, проверку недвижимости и готовность сделки; соберите досье и закройте замечания по подтверждениям.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Досье объекта, реестр запросов банка, пример пересчёта собственных средств и отдельный чек-лист.

Авторская организация ипотечной сделки. Актуальный состав документов, решение и условия определяет конкретный банк. Примеры не обещают одобрения и не заменяют юридическую проверку.

С чего начать

Покупатель считает ипотеку готовой, но объект ещё не рассмотрен, пакет неполный или по нему есть открытые вопросы.

Этап	Подтверждение	Что ещё не следует
Заёмщик	Относящееся решение и условия	Любая квартира подойдёт
Объект	Решение по выбранной недвижимости	Деньги уже выданы
Подготовка сделки	Условия и документы согласованы	Право уже зарегистрировано
Расчёты	Фактическое исполнение	Намерение равно оплате

Подготовьте исходные данные

• Решение по заёмщику: программа, сумма, даты и условия.

• Актуальный запрос банка по типу объекта и участникам.

• Документы объекта и продавца, фактические сведения о планировке.

• Собственные средства, расходы, сроки и обязательства сторон.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните статус одобрения

Прочитайте сообщение по конкретной заявке. Запишите, относится ли решение к человеку или объекту, какие условия и срок указаны. Не используйте общее «ипотека готова» до проверки содержания.

Готово: Стадия описана без лишних обещаний.

Не делайте так: Считать зелёную надпись разрешением на любую квартиру.

2. Получите применимый перечень

Запросите у своего банка документы для типа недвижимости и состава участников. Сохраните дату списка и канал передачи. Не копируйте требования другого банка или прошлой сделки без подтверждения.

Готово: Каждая позиция имеет причину и источник.

Не делайте так: Собрать все возможные справки без связи с запросом.

3. Сверьте досье

Сопоставьте объект, участников, право, технические сведения и условия. Проверьте полноту сканов. Расхождения фактической планировки описывайте честно; официальные документы не редактируйте ради совпадения.

Готово: Пробелы видны до рассмотрения.

Не делайте так: Скрыть стену удачным ракурсом.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Ведите замечания построчно

Для каждого запроса запишите действие, ответственного и срок. Используйте статусы: получен, готовится, передано, принято. Передача ответа сама по себе не подтверждает его достаточность.

Готово: Видно, кто закрывает конкретный вопрос.

Не делайте так: Сообщить «всё принято», когда только отправили файл.

5. Пересчитайте средства и календарь

После ответа уточните согласованные параметры, остаточные условия и доступный кредит. При изменениях пересчитайте собственные средства на цену, расходы отдельно. Используйте реальные даты своей заявки.

Готово: Бюджет и сроки отражают текущие условия.

Не делайте так: Перенести старую сумму кредита без проверки.

6. Подтвердите готовность к оформлению

Уточните у банка условия до подписания и выдачи, согласуйте документы и расчёты. Одобрение объекта не равно регистрации и получению денег продавцом. В CRM фиксируйте отдельные этапы и доказательства.

Готово: Следующий шаг имеет участника и подтверждение.

Не делайте так: Завершить сделку в CRM после одобрения квартиры.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная ситуация: заёмщик одобрен, квартира 9,2 млн ₽. У скана отсутствует сторона документа, план отличается от фактической перегородки; решения по объекту ещё нет.

Вопрос	Действие	Кто	Подтверждение
Неполный скан	Получить целый документ	Продавец	Читаемая версия принята
Планировка	Собрать сведения о работах	Участники и специалист	Ответ по условиям банка
Объект	Дождаться решения	Банк	Относящееся решение
Дата оформления	Согласовать готовность	Участники	Подтверждённая запись

Исправленный скан не закрывает вопрос планировки. Каждый запрос ведётся отдельно; срок сделки обновляется по реальной готовности.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Заёмщик одобрен — завтра сделка	По человеку решение есть; по объекту остаются такие-то вопросы.
Всё отправили — всё готово	Передано такого-то числа; ожидаем подтверждение принятия.

Выберите действие по ситуации

Состояние	Следующее действие	Что нельзя утверждать
Документы собираются	Назначить владельцев и сроки	Объект рассмотрен
Ответ передан	Проверить результат обработки	Замечание снято
Объект одобрен с условиями	Выполнить и подтвердить условия	Выдача уже состоялась
Параметры изменились	Пересчитать деньги и календарь	Старый план действует без проверки

Учебная арифметика, не правило кредитора. Расходы оформления и резерв считаются отдельно от цены.

Показатель	Первый план	После изменения
Цена	9 200 000 ₽	9 200 000 ₽
Кредит	7 000 000 ₽	6 800 000 ₽
Свои на цену	2 200 000 ₽	2 400 000 ₽

Уточните перед решением

1. Какой конкретно этап подтверждён банком?
2. Какие условия остаются до подписания и выдачи?
3. Как изменение кредита влияет на собственные средства?

18 проверок результата

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

Исходные данные

- [ ] **Решение.** Относится к конкретной заявке. Если нет: прочитайте.
- [ ] **Программа.** Записана без догадок. Если нет: уточните.
- [ ] **Срок.** Взят из своего решения. Если нет: зафиксируйте.
- [ ] **Перечень.** Подтверждён для объекта. Если нет: запросите.
- [ ] **Канал.** Согласован с банком. Если нет: проверьте.
- [ ] **Участники.** Учтены в составе пакета. Если нет: сопоставьте.

Досье и ответы

- [ ] **Объект.** Идентификаторы совпадают. Если нет: сверьте.
- [ ] **Сканы.** Все страницы читаемы. Если нет: дополните.
- [ ] **План.** Расхождения не скрыты. Если нет: опишите.
- [ ] **Запрос.** Одна строка на вопрос. Если нет: разделите.
- [ ] **Ответственный.** Назначен каждому действию. Если нет: укажите.
- [ ] **Принятие.** Не подменено отправкой. Если нет: подтвердите.

Деньги и этап

- [ ] **Кредит.** Текущая сумма уточнена. Если нет: перепроверьте.
- [ ] **Свои средства.** Пересчитаны при изменении. Если нет: обновите.
- [ ] **Расходы.** Выделены вне цены. Если нет: добавьте.
- [ ] **Календарь.** Учитывает открытые условия. Если нет: перенесите.
- [ ] **Готовность.** Подтверждена до записи. Если нет: согласуйте.
- [ ] **CRM.** Одобрение не равно завершению. Если нет: разделите.

Заполните свой рабочий лист

Ведите историю каждого замечания. Статус «принято» требует относящегося ответа банка.

Код задачи: _____ Дата: _____

Документ / запрос	Кто / срок	Передано / версия	Принято / условие

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Свяжите заёмщика, объект и подготовку сделки, сохраняя отдельные подтверждения и сроки.

Параметр / этап	Текущий статус	Открытое условие	Кто / дата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Непонятно,что одобрено. Откройте сообщение по заявке.

Используют чужой старый список. Запросите применимый перечень.

Планировку скрывают. Опишите расхождение.

Отправка считается принятием. Получите ответ.

Новый кредит не учтён. Пересчитайте свои средства.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«По заёмщику подтверждено [что,дата]. По объекту [статус]. Открыты вопросы [список]; отвечает [кто] к [срок]. После ответа уточняем [параметры,условия] и согласуем следующий этап».

Первое действие после чтения

Создайте реестр из актуального запроса банка и назначьте ответственного каждой строке. Начните с точного статуса одобрения.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Ипотечная сделка зависает между участниками?

Диагностическая карта для риелтора помогает проверить статусы, ответственных и следующий шаг по каждой заявке.

Проверить сопровождение сделки →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

АЭБ: готовое жильё, отдельные требования к объекту и документы