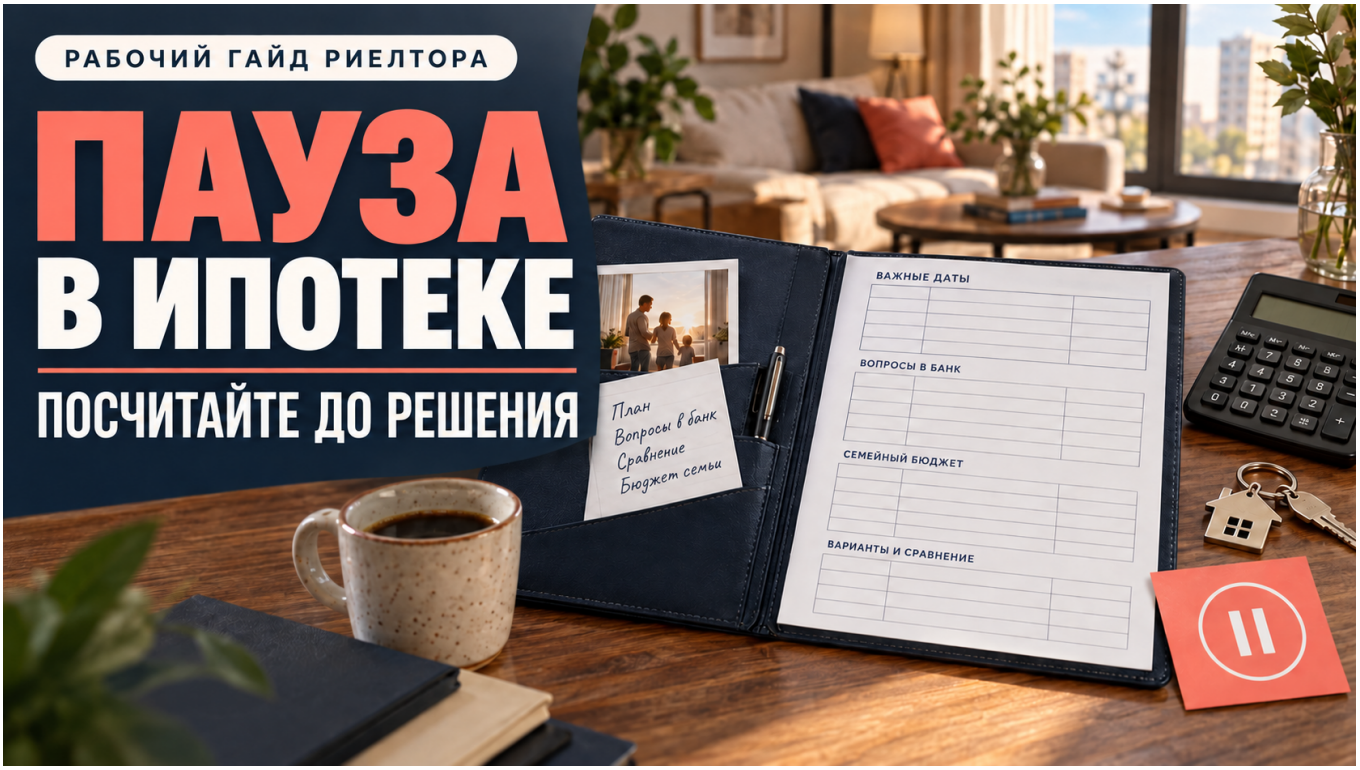
Пауза в ипотеке: посчитайте до решения

Календарь дат, вопросы банку и рабочие листы для разговора с семьёй.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Разберите, чем вызвана срочная продажа, подготовьте подтверждения, посчитайте денежный запас и сравните каникулы с другими решениями. Заполненные таблицы показывают, как пользоваться двумя рабочими листами.

Для риелтора и клиента. Применяйте после проверки условий конкретного договора; примеры учебные. Это рабочая папка, а не обещание банковской льготы.

Сначала выясните, зачем нужна продажа

Семья с ипотекой просит быстро продать жильё после рождения второго или следующего ребёнка. Сначала выясните: нужна смена квартиры или временно не хватает денег на платежи.

Вопрос	Учебный ответ	Рабочее последствие
Причина обращения	После рождения ребёнка доход уменьшился	Отдельно проверить временную паузу
Жилищная задача	Семью устраивает нынешняя квартира	Продажа пока один из вариантов
Бюджет за месяц	Доход 110 тыс.; быт 75 тыс.; ипотека 42 тыс.	Дефицит 7 тыс. ₽, нужен план
Неизвестное	Банк ещё не ответил по условиям	Нельзя считать льготу установленной

Что взять для первого разговора

• Кредитный договор, первоначальная сумма, остаток долга, действующий график и ставка.

• Даты рождения или усыновления детей и подтверждающие документы.

• Сведения о жилых объектах и долях заёмщиков; документы о прежних каникулах.

• Уведомления банка, судебные и исполнительные документы, если они есть.

• Доходы и необходимые расходы семьи по месяцам. Ожидаемые, но не подтверждённые поступления выделите отдельно.

От задачи к проверенным датам

1. Назовите задачу семьи

Спросите, хочет ли клиент переехать независимо от платежа. Впишите сумму ежемесячного дефицита и причину ожидаемого улучшения. Например: минус 7 000 ₽ сейчас; дата выхода на работу пока не подтверждена.

Готово: Разделены жилищная задача и нехватка текущих денег; ожидания отмечены как ожидания.

Не делайте так: Назначать скидку на квартиру до выяснения причины срочности.

2. Сверьте право на обращение

Проверьте основание по рождению/усыновлению второго или следующего ребёнка и условия части 1 статьи 6.1-1. Вопросы о долях, прежних каникулах и взыскании передайте банку с документами; спорные правовые обстоятельства - юристу.

Готово: У каждого условия есть документ или записанный вопрос; непроверенные условия не помечены выполненными.

Не делайте так: Считать наличие двух детей единственным условием.

3. Поставьте даты на календарь

Выпишите рождение/усыновление, обращение, желаемое начало и предельное окончание. Для рождения 10.03.2026 предел возраста 1,5 года - 10.09.2027. Отдельно проверьте, что начало не раньше двух месяцев до обращения.

Готово: Даты посчитаны по одному основанию; выбранный период укладывается в предел.

Не делайте так: Прибавлять 18 месяцев к любой дате обращения.

Главный вопрос, на который пока нет ответа:

От расчёта к следующему действию

4. Посчитайте деньги в паузу и после

Для каждого месяца вычтите из дохода необходимые расходы и ипотечный платёж по соответствующему сценарию. Отдельно запросите проценты за месяцы 7-18 и новый график: текущий свободный поток не равен экономии на кредите.

Готово: Есть две строки результата: деньги сейчас и обязательства потом.

Не делайте так: Называть ненаправленные в банк платежи заработанными деньгами.

5. Зафиксируйте обращение в банк

Укажите договор, основание, даты и желаемое изменение платежей. Проверьте допустимый способ подачи; сохраните копии требования, приложений и подтверждение получения. Отдельно занесите даты запроса и передачи дополнений.

Готово: Можно восстановить, что и когда получил кредитор; понятен ближайший платёж.

Не делайте так: Заменять требование телефонным разговором или самим фактом отправки сообщения.

6. Сравните варианты и назначьте сверку

На рабочем листе 2 сопоставьте каникулы, реструктуризацию и продажу. Укажите расходы на следующее жильё и переезд. Зафиксируйте решение семьи, недостающий ответ, ответственного и дату возвращения к вопросу.

Готово: Следующее действие подтверждено клиентом; неизвестное не заменено нулём.

Не делайте так: Выбирать вариант только по минимальному платежу первого месяца.

Какой ответ ждём от банка и к какой дате:

Пауза меняет поток, долг остаётся

Все числа ниже вымышлены для обучения. Условие паузы нужно подтвердить; расчёт процентов приближённый, не банковский график.

Показатель	Без паузы	Полная пауза	Что это значит
Доход в месяц	110 000 ₽	110 000 ₽	Без неподтверждённого роста
Бытовые расходы	75 000 ₽	75 000 ₽	Без ипотечного платежа
Ипотечный платёж	42 000 ₽	0 ₽ в примере	Не прощение обязательств
Поток за месяц	-7 000 ₽	35 000 ₽	Доход - расходы - платёж
За 6 одинаковых месяцев	-42 000 ₽	210 000 ₽	При неизменных данных

При остатке долга 5 млн ₽ и ставке 6% пример 12-месячной паузы даёт около 150 000 ₽ дополнительных процентов за месяцы 7-12: 5 000 000 × 0,06 × 6/12. Не вычитайте эту сумму из текущего потока без банковского графика: время уплаты отдельно уточняется. Сравниваются разные показатели.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Пауза даст 252 тысячи выгоды»	«Разница текущего потока за 6 месяцев - 252 тыс. ₽. Долг сохраняется; будущие платежи проверяем отдельно».
«Каникулы на полтора года»	«Предельная дата по ребёнку - 10.09.2027; выбранные начало и окончание ещё проверяет банк».

Три варианта на одинаковых данных

Сценарий	Что сравнить	Что должно проясниться
Каникулы по закону	Срок, платежи в паузу, проценты, новый график	Как семья вернётся к выплатам
Реструктуризация	Платёж, срок, общая сумма, дополнительные условия	Цена посильного платежа
Продажа	Цена минус долг и расходы; бюджет следующего жилья	Где семья живёт после сделки

Пять вопросов кредитору

1. Какие условия статьи 6.1-1 подтверждены по нашему договору, а какие требуют документов?
2. Каковы точные начало и окончание, платежи в период паузы и ближайший платёж?
3. Как рассчитываются проценты за месяцы 7-18 и когда их платить?
4. Когда получить обновлённый график и как прекратить паузу раньше?
5. Как подать требование и сохранить подтверждение его получения?

18 проверок перед обращением

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

Основание и даты

- [ ] **Определить причину срочности.** записано, хочет ли семья сохранить жильё. Если нет: уточнить задачу.
- [ ] **Проверить основание.** дата и порядок рождения/усыновления подтверждены. Если нет: запросить документы.
- [ ] **Сверить условия кредита.** проверены первоначальная сумма и назначение. Если нет: направить вопрос банку.
- [ ] **Проверить жильё и доли.** уточнено условие единственного пригодного жилья. Если нет: сверить выписку и правило доли.
- [ ] **Проверить прежние каникулы и взыскание.** известны основания и документы. Если нет: получить объяснение банка.
- [ ] **Посчитать предел срока.** календарь учитывает возраст или дату усыновления. Если нет: пересчитать даты.

Бюджет и обязательства

- [ ] **Собрать месячный бюджет.** доход и необходимые расходы разделены. Если нет: заполнить рабочий лист.
- [ ] **Исключить догадки о доходе.** неподтверждённые поступления отмечены отдельно. Если нет: убрать их из основного сценария.
- [ ] **Посчитать текущий поток.** есть результат с паузой и без неё. Если нет: повторить арифметику.
- [ ] **Уточнить проценты.** понятен расчёт при сроке более 6 месяцев. Если нет: запросить расчёт кредитора.
- [ ] **Получить будущий график.** известны суммы, сроки и дата закрытия. Если нет: не считать паузу бесплатной.
- [ ] **Проверить возврат к платежам.** семья объяснила, из чего платить после паузы. Если нет: рассмотреть другие варианты.

Обращение и дальнейшая работа

- [ ] **Составить требование.** договор, основание, даты и вид изменения указаны. Если нет: дополнить до подачи.
- [ ] **Передать подтверждения.** список приложений сохранён. Если нет: сверить комплект.
- [ ] **Сохранить получение.** есть дата и подтверждение кредитора. Если нет: уточнить статус обращения.
- [ ] **Разобрать ближайший платёж.** известен порядок действий до ответа. Если нет: связаться с кредитором.
- [ ] **Сравнить альтернативы.** учтены расходы продажи и следующего жилья. Если нет: добавить недостающие суммы.
- [ ] **Назначить следующий контакт.** у действия есть ответственный и дата. Если нет: согласовать их с семьёй.

Карта условий и дат

Сначала впишите известные факты. В третьей колонке укажите документ или конкретный вопрос банку. Пустое поле означает, что проверка не завершена.

Код сценария: _____ Дата: _____

Проверка	Факт / дата	Подтверждение / вопрос
Основание и ребёнок		
Первоначальный кредит		
Жильё / доли / история		
Дата обращения		
Начало и окончание		
Следующий платёж		

Что подтверждено документами: _____

Что осталось неизвестным: _____

Кто получит ответ и когда: _____

Лист сравнения решений

Сравнивайте один и тот же период. Текущий месячный поток, будущую стоимость кредита и остаток после продажи записывайте раздельно.

Сценарий	Деньги сейчас / потом	Неизвестное и действие
Каникулы		
Реструктуризация		
Продажа		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«Двое детей — значит всем положено». проверить общие условия закона и договора.

Ребёнку скоро полтора года. посчитать доступный остаток периода по датам.

Пауза длиннее шести месяцев. запросить расчёт процентов за последующие месяцы.

Есть суд или исполнительные документы. сверить ограничения с банком и юристом.

После паузы платёж всё ещё непосилен. сравнить реструктуризацию и продажу до исчерпания запаса.

Согласуйте следующий шаг

Короткое резюме семье

«Собрали ваш месячный бюджет и даты. До решения о срочной продаже проверяем условия каникул. Вы направляете требование в банк и сохраняете подтверждение; я готовлю расчёт продажи с расходами. На встрече [дата] сравним ответ банка и жилищный сценарий. Пока нет подтверждённых условий, паузу в платежах установленной не считаем». Замените скобки конкретной договорённостью.

Первое действие после чтения

Заполните первую строку рабочего листа: почему семья обратилась и хочет ли сохранить квартиру. Затем выберите один неподтверждённый вопрос и назначьте человека, который получит ответ.

Контакт вашего риелтора: _____

Дата сверки ответа банка: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: превратите сложный разговор в понятный процесс

Если теряются документы, даты или следующий контакт, диагностическая карта поможет выбрать, что наладить в работе. Она не определяет право семьи на ипотечные каникулы.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверка правовых условий: 19.09.2026. Все семейные обстоятельства и суммы - учебные. Применяйте действующую редакцию закона и документы конкретного кредита; льгота не установлена самим чтением гайда.

Статья 6.1-1 закона № 353-ФЗ: действующие условия и порядок

Закон № 229-ФЗ: изменения с сентября 2026, статья 1

Статья 2 закона № 229-ФЗ: вступление в силу и прежние договоры

Банк России: новое основание для ипотечных каникул