План выхода созаёмщика: долг, доля, страховка и документы

Разделите право на квартиру и обязательство перед банком. Заполненный пример С-13, запрос кредитору и два листа для документов и последовательности действий.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

6 шагов, 18 проверок, пример и два рабочих листа.

Учебное дело С-13 полностью вымышленное. Арифметика компенсации не определяет права сторон. Порядок, документы и возможность выхода зависят от договора, решения кредитора и обстоятельств.

Четыре блока одного изменения

Один участник хочет выйти из ипотечного обязательства; стороны обсуждают передачу доли и расчёты между собой.

Вопрос	Сейчас в С-13	Желаемый результат
Квартира	Два участника	Права у участника А
Кредит	А и Б — должники	А остаётся; выход Б согласован
Расчёты	Условия обсуждаются	Порядок компенсации определён
Страхование	Действующая схема	Полис соответствует новой схеме

Что собрать перед запросом

• Действующая редакция кредитного договора и документы о залоге.

• Сведения о правах, составе участников и задолженности.

• Желаемые изменения: долг, собственность, компенсация.

• Ответ банка: порядок, документы, условия и сроки актуальности.

• Действующие полисы и вопросы к страховщику.

ШАГИ 1–3

Участники, банк и документы

1. Разделите роли

Запишите собственников, должников, залогодателей и застрахованных лиц.

Готово: Текущее и желаемое состояние описаны по каждому блоку.

Не делайте так: Приравнять собственника к единственному должнику.

2. Получите порядок банка

Опишите желаемый выход и запросите требования и документы.

Готово: Есть ответ по конкретному кредиту, а не общая фраза.

Не делайте так: Считать развод автоматическим освобождением от долга.

3. Соберите пакет

Сверьте документы, владельцев, актуальность и способ передачи.

Готово: У каждого документа есть источник и ответственный.

Не делайте так: Заказывать платные документы по чужому списку.

Что должно измениться для каждого участника?

Условия, действия и завершение

4. Согласуйте условия

Проверьте ставку, состав должников, расчёты, страхование и зависимости.

Готово: Понятно, что нужно выполнить до вступления изменений в силу.

Не делайте так: Передать компенсацию, считая ответ банка формальностью.

5. Выполните последовательность

Действуйте по согласованному плану, сохраняя подтверждения.

Готово: Каждый обязательный предыдущий результат подтверждён.

Не делайте так: Перестать платить до действительного изменения обязательства.

6. Проверьте итог

Соберите банковские, регистрационные, расчётные и страховые подтверждения.

Готово: Понятны актуальный состав должников и исполненные условия.

Не делайте так: Считать выписку ЕГРН подтверждением выхода из кредита.

Какое условие банка ещё не выполнено?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Три миллиона: расчёт, а не решение

Условная квартира — 10 млн ₽, остаток основного долга — 4 млн ₽. Две стороны обсуждают равную долю условной разницы. Это учебная арифметика, не размер компенсации по закону.

Показатель	Расчёт	Что это означает
Стоимость	10 000 000 ₽	Условная оценка
Основной долг	4 000 000 ₽	Не вся сумма расходов
Разница	10 − 4 = 6 млн ₽	Без процентов и иных расчётов
Половина разницы	6 ÷ 2 = 3 млн ₽	Обсуждаемый учебный ориентир

Наличие 3 млн ₽ на компенсацию и способность обслуживать ипотеку — разные вопросы. Личные вложения, режим имущества, проценты, расходы и другие требования могут изменить расчёты. Одобрение банка не предполагается.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Развелись, я больше не должник»	Проверяем договор и оформленное изменение обязательства.
«Долю передали, всё завершено»	Отдельно подтверждаем кредит, права, расчёты и полис.
«Банк сказал: можно»	Уточняем условия решения и момент их исполнения.

Намерение ещё не освобождает от долга

Состояние	Что делать	Чего не считать доказанным
Только намерение	Запросить порядок банка	Освобождение от долга
Условное решение	Выполнить и проверить условия	Завершение по одному письму
Документы подписаны	Проверить вступление в силу	Выполнение всех зависимостей
Согласия нет	Обсудить допустимые альтернативы	Автоматическое изменение кредита

Три вопроса до передачи денег

1. Какой документ и какое событие подтверждают выход именно из кредитного обязательства?
2. Какие условия решения ещё не исполнены и кто за них отвечает?
3. Как связаны передача прав, компенсация, страхование и действующие платежи?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок выхода созаёмщика

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

1. Участники и запрос

- [ ] **Роли.** Все участники записаны. Если нет: сверьте договор и сведения о правах.
- [ ] **Результат.** Желаемые изменения разделены. Если нет: опишите долг, долю и расчёты.
- [ ] **Обязательство.** Характер ответственности проверен. Если нет: прочтите действующую редакцию.
- [ ] **Ответ банка.** Получен по вашему сценарию. Если нет: подайте конкретный запрос.
- [ ] **Документы.** Список подтверждён кредитором. Если нет: не используйте общий список.
- [ ] **Особые условия.** Дети и маткапитал выявлены. Если нет: назначьте правовую проверку.

2. Решение и исполнение

- [ ] **Ставка и платёж.** Условия проверены. Если нет: не обещайте их сохранение.
- [ ] **Сроки.** Известна актуальность решения. Если нет: уточните у банка.
- [ ] **Компенсация.** Основания и расчёт разобраны. Если нет: отделите от кредита.
- [ ] **Залог.** Необходимые согласования есть. Если нет: сверьте договор и порядок.
- [ ] **Страховка.** Схема согласована. Если нет: не отменяйте полис заранее.
- [ ] **Платежи.** Переходный порядок известен. Если нет: продолжайте исполнение по договору.

3. Завершение и подтверждения

- [ ] **Условия выхода.** Исполнены и подтверждены. Если нет: проверьте зависимости.
- [ ] **Документы банка.** Получена актуальная редакция. Если нет: запросите подтверждение состава.
- [ ] **Права.** Нужные изменения оформлены. Если нет: сверьте итоговые сведения.
- [ ] **Расчёты.** Есть подтверждения исполнения. Если нет: сохраните документы.
- [ ] **Полис.** Соответствует новой схеме. Если нет: проверьте участников и сроки.
- [ ] **Архив.** Итоговый пакет собран. Если нет: назначьте ответственного.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Карта документов и условий

Не вписывайте полные паспортные данные в рабочую копию. Укажите идентификатор дела и место хранения документов. Условие решения и факт его исполнения — разные записи.

Дело: _____ Кредит: _____ Дата сверки: _____

Блок	Документ / условие	Источник / статус
Должники		
Право и залог		
Компенсация		
Страхование		
Особые обстоятельства		

Подтверждение выхода: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующее действие / срок: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Календарь зависимостей

Последовательность согласуйте для своего кредита. Если банк требует другой порядок, перенесите именно его. Дата без выполненного условия не делает шаг завершённым.

Действие	Нужный предыдущий результат	Кто / срок / подтверждение
Решение кредитора		
Подписание документов		
Расчёты и регистрация		
Проверка завершения		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Передают долю до согласования. Согласуйте порядок и последствия.

Перестают вносить платежи. Уточните действующее обязательство.

Путают банк и договорённость супругов. Разделите документы.

Решение имеет невыполненные условия. Не отмечайте выход завершённым.

ЕГРН используют вместо ответа банка. Получите подтверждение обязательств.

Согласуйте следующий шаг

Запрос своему кредитору

«Просим сообщить порядок изменения состава должников по нашему кредиту: Б выходит, А остаётся. Планируем также изменение прав на квартиру и расчёты между сторонами. Какие документы и согласования нужны, меняются ли ставка и платёж, какие условия предшествуют освобождению Б и чем подтверждается его выход? Отдельно просим уточнить страхование и порядок платежей на переходный период».

Первое действие после чтения

Начните с таблицы «сейчас / после». Если документ о выходе из обязательства ещё неизвестен, запросите его у кредитора до согласования окончательных расчётов между сторонами.

Ответственный за пакет: _____

Контроль завершения назначен: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сложные обращения доходят до следующего шага?

Диагностическая карта поможет разобрать сопровождение клиента, контроль документов и договорённостей. Решение об изменении кредита принимает кредитор; карта его не заменяет.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026. Правовая основа: статьи 323 и 391 ГК РФ, статья 37 закона об ипотеке. Условия банков различаются. Материал помогает организовать проверку, но не устанавливает права сторон и не подтверждает одобрение.

ГК РФ, статья 323: солидарная обязанность

ГК РФ, статья 391: согласие кредитора на перевод долга

Закон об ипотеке, статья 37: отчуждение имущества