После банкротства: папка для предметного разговора

Соберите даты и документы, разберите расхождения в кредитной истории и посчитайте свои деньги до обращения за ипотекой. Внутри заполненный пример Б-44 и рабочие листы.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Б-44: процедура завершена 10.07.2024; контроль 20.09.2026. План цены 8 млн ₽, своих в цену 2,4 млн, запрашиваемый кредит 5,6 млн. С расходами и резервом нужно 3,05 млн своих при накоплениях 2,7 млн: разрыв 350 тысяч. Кредит не одобрен.

Для риелтора. Б-44 полностью вымышленный. Это подготовка фактов, а не решение о кредитоспособности. Правовые последствия определяются по документам; условия и решение по кредиту — конкретным банком.

Б-44: четыре проверки до подбора

Покупатель сообщает о прошлом банкротстве и просит начать подбор квартиры с ипотекой.

Что проверить	В Б-44	Что это значит
Исходная дата	10.07.2024: завершение реализации	Пять лет ещё идут на 20.09.2026
История	Есть расхождение с документами	Не считать автоматически ошибкой БКИ
Собственные деньги	Нужно 3,05 млн, есть 2,7 млн	Не хватает 350 тысяч до решения банка

Что собрать для первого разбора

• Документ о завершении и результат освобождения от обязательств.

• Вид процедуры и сведения о сохранившихся требованиях.

• Перечень БКИ и актуальные отчёты из каждого бюро.

• Подтверждения дохода, накоплений и текущих обязательств.

• План цены, расходов, резерва и вопросы конкретному кредитору.

Дата, обязательства и кредитная история

1. Установите вид и дату завершения

Разделите суд и МФЦ, подачу заявления и завершение процедуры. В Б-44 судебная реализация завершена 10.07.2024. Откройте исходный документ и его результат, а не пересказ клиента.

Готово: В карточке указаны вид процедуры, событие, дата и подтверждение.

Не делайте так: Считать пять лет от первой консультации о банкротстве.

2. Проверьте раскрытие и оставшиеся обязательства

На 20.09.2026 у Б-44 пятилетний период ещё идёт. Факт банкротства сообщается кредитору. Отдельно проверьте, какие требования сохранились; не считайте завершение равным отсутствию любых платежей.

Готово: Способ сообщения уточнён, неизвестные обязательства выделены вопросами.

Не делайте так: Пообещать автоматическое одобрение через пять лет.

3. Сверьте отчёты всех нужных БКИ

Клиент получает перечень бюро и отчёты. Сопоставьте договор, статус и дату обновления с документами. В Б-44 расхождение ещё проверяется. Заявление об исправлении не равно исправлению.

Готово: Есть запись, основание, вопрос, ответ и дата повторной проверки.

Не делайте так: Обещать удалить достоверные просрочки или обнулить всю историю.

Какие сведения пока не подтверждены:

Бюджет, кредитор и следующий контакт

4. Соберите бюджет собственных средств

В Б-44 2,4 млн в цену +150 тысяч расходов +200 тысяч работ +300 тысяч резерва =3,05 млн. Накоплений 2,7 млн, не хватает 350 тысяч. 5,6 млн кредита пока только план запроса.

Готово: Резерв не посчитан второй раз; план и банковское решение разделены.

Не делайте так: Направить одни деньги одновременно во взнос и резерв.

5. Подготовьте вопросы банку

Уточните рассмотрение ситуации, перечень документов, сообщение о банкротстве, подтверждение дохода и средств, результат и срок действия ответа. Не отправляйте чувствительные документы в открытый чат.

Готово: Сохранены дата ответа и условия конкретного кредитора.

Не делайте так: Принять возможность подать заявку за одобрение.

6. Зафиксируйте следующий шаг

Для Б-44 нужны проверка расхождения, уточнение обязательств и бюджет без разрыва. Назначьте ответственного и контакт. До обязательств перед продавцом разберите финансирование и последствия отказа банка.

Готово: Клиент понимает, что проверяется сейчас и когда будет следующий разговор.

Не делайте так: Обещать дату сделки при неизвестном финансировании.

Какой следующий результат нужен клиенту:

Взнос есть. Почему всё равно не хватает?

Б-44 вымышленный, контроль 20.09.2026. Суммы — учебный план семьи, не условия банковского продукта. Заявка не подавалась, ставка и ежемесячный платёж не назначены.

Строка плана	Рубли	Как трактовать
Своих в цену	2 400 000	План клиента
Расходы и услуги	150 000	Учебная оценка
Работы	200 000	Заменить реальной сметой
Оставить резерв	300 000	Не расходуется на покупку
Всего своих нужно	3 050 000	Сумма четырёх строк
Накопления	2 700 000	Исходные средства
Недостаёт	350 000	Не является отказом банка

Цена 8 млн =2,4 млн своих в цену +5,6 млн предполагаемого кредита. Полная потребность в собственных деньгах — 3,05 млн. Кредит не одобрен; недостающие 350 тысяч нельзя скрыть повторным учётом резерва.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Взнос накоплен — можно покупать	Взнос есть, но план с расходами и резервом не сходится на 350 тысяч
Банкротство закончилось — долгов нет	Результат освобождения и сохранившиеся обязательства проверены отдельно

Какой документ закрывает вопрос

Вопрос	Нужное подтверждение	Что не подходит
Какая дата исходная?	Документ о завершении нужной процедуры	Год со слов клиента
Все ли обязательства завершены?	Результат дела и действующие требования	Фраза «всё списано»
Верна ли запись БКИ?	Сопоставление с документом и ответ источника	Само предположение об ошибке
Достаточно ли своих денег?	Полный план со сметами и резервом	Только величина взноса
Что решил кредитор?	Датированный ответ и оставшиеся условия	Консультация или принятая заявка

Пять вопросов конкретному кредитору

1. Рассматривается ли ситуация по выбранной программе?
2. Какие документы о банкротстве и обязательствах нужны?
3. Как официально сообщить факт банкротства?
4. Чем подтвердить доход и источник собственных средств?
5. Какой результат рассмотрения и до какой даты он действует?

18 проверок перед обращением

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

Процедура и документы

- [ ] **Назвать процедуру.** суд или МФЦ. Если нет: не смешивать маршруты.
- [ ] **Установить событие.** завершение подтверждено. Если нет: не брать дату заявления.
- [ ] **Прочитать результат.** понятен объём освобождения. Если нет: не считать все долги нулём.
- [ ] **Выделить оставшееся.** платежи и вопросы записаны. Если нет: не убрать алименты автоматически.
- [ ] **Проверить период.** есть исходная дата. Если нет: не обещать одобрение по годовщине.
- [ ] **Сообщить факт.** уточнён официальный способ. Если нет: не скрывать историю.

История и деньги

- [ ] **Получить перечень БКИ.** известны нужные бюро. Если нет: не ограничиться случайным отчётом.
- [ ] **Сверить записи.** договор статус дата сопоставлены. Если нет: не объявлять расхождение ошибкой.
- [ ] **Дождаться результата проверки.** есть ответ и актуальные данные. Если нет: не путать отправку и исправление.
- [ ] **Подтвердить свои средства.** есть источник и сумма. Если нет: не считать ожидаемые деньги полученными.
- [ ] **Добавить расходы и резерв.** план полный. Если нет: не учесть резерв дважды.
- [ ] **Отметить разрыв.** 350 тысяч в Б-44. Если нет: не записать кредит как уже одобренный.

Кредитор и сопровождение

- [ ] **Уточнить доход.** известны документы банка. Если нет: не подменить банковский расчёт своим.
- [ ] **Сохранить условия.** есть дата и программа. Если нет: не цитировать старый список банков.
- [ ] **Разделить результаты.** консультация заявка решение объект. Если нет: не обещать сделку после разговора.
- [ ] **Передавать документы аккуратно.** канал и объём согласованы. Если нет: не загружать паспорт в открытый чат.
- [ ] **Проверить предоплату.** понятны условия и последствия. Если нет: не обещать срок расчётов заранее.
- [ ] **Назначить контакт.** есть кто что когда. Если нет: не оставить клиента ждать.

Соберите свою папку подтверждений

Вместо общего «проверено» запишите факт и подтверждение.

Код клиента: _____ Дата: _____

Проверка	Документ / дата	Пробел / следующий шаг
Процедура		
Завершение		
Обязательства		
Записи БКИ		
Ответ кредитора		

Что подтверждено: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контакт: _____

Разложите собственные деньги

Предполагаемый кредит записывается отдельно; он не становится накоплениями.

Строка своих денег	Сумма / источник	Подтверждение / вопрос
В цену		
Расходы		
Работы		
Резерв		
Накопления / разница		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Пять лет считают от подачи заявления. Найдите нужное событие в документе..

Обещают удалить всю кредитную историю. Разделите ошибку и достоверные сведения..

Свой резерв прибавили к взносу. Проверьте, куда реально распределены деньги..

Можно подать назвали одобрением. Уточните результат и оставшиеся условия..

Платёж по обязательству неизвестен. Оставьте вопрос открытым, не подставляйте ноль..

Согласуйте следующий шаг

Объясните клиенту текущий статус

Б-44: дата завершения установлена, пятилетний период ещё идёт. Нужно уточнить расхождение в истории и состав текущих обязательств. По плану своих денег не хватает 350 тысяч. Кредит, ставка и срок расчёта не подтверждены. Сначала закрываем вопросы и согласуем обращение к банку.

Первое действие после чтения

Начните с одной карточки: документ о завершении, открытые обязательства, расхождения в истории и бюджет. Для каждого пробела назначьте подтверждение, ответственного и дату следующего разговора.

Ответственный за следующий шаг: _____

Какого ответа пока нет: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент собирает документы — а следующий контакт назначен?

Диагностическая карта поможет проверить сопровождение от первого вопроса до понятного следующего шага. Найдите, на каком этапе клиент остаётся без ответа.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: 127-ФЗ, статьи 213.28, 213.30, 223.6; разъяснения Банка России о кредитных историях. Б-44 учебный. Вероятность одобрения и параметры кредита не рассчитывались.

127-ФЗ, 213.30: сообщение о банкротстве

127-ФЗ, 213.28: результат и исключения

127-ФЗ, 223.6: внесудебное завершение

ЦБ: где получить кредитную историю

ЦБ: ошибки и хранение кредитной истории