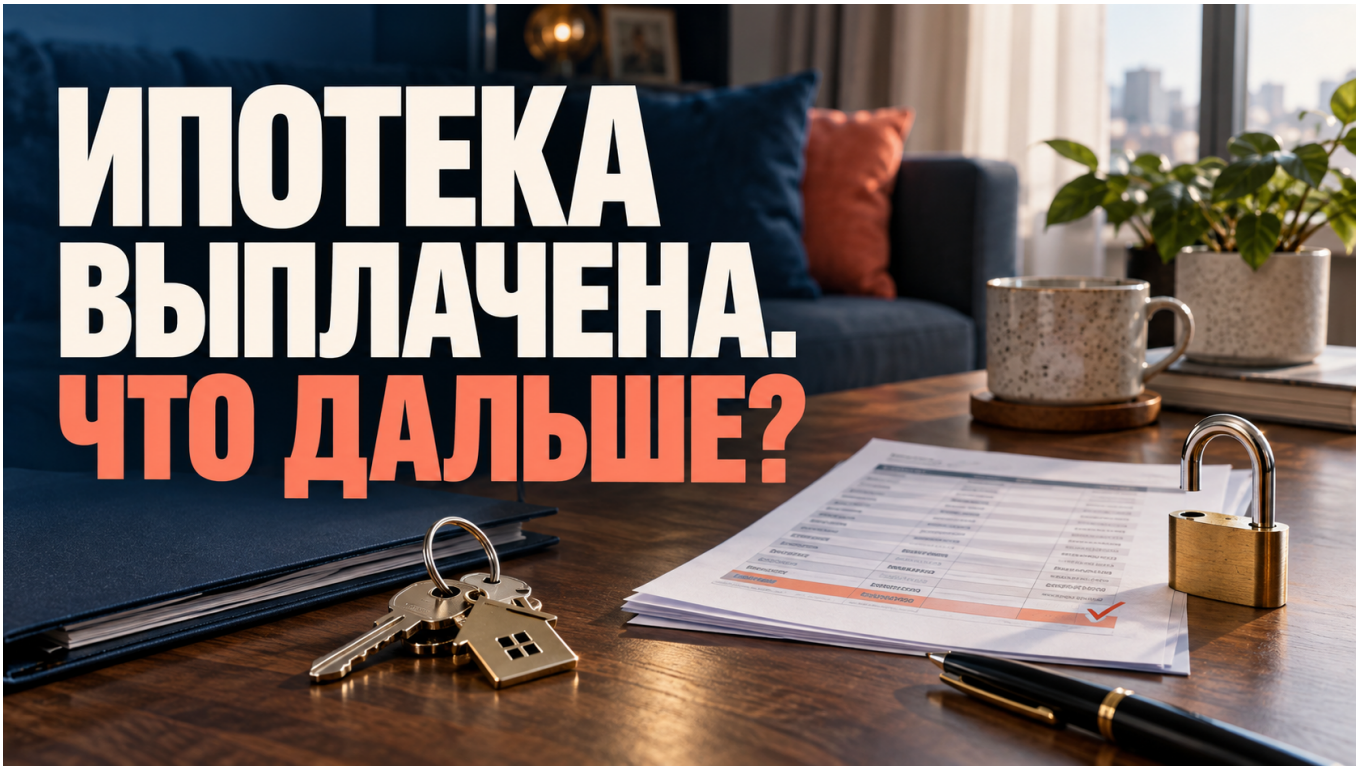
После последнего платежа: маршрут закрытия ипотеки

Отделите внесение денег, исполнение кредита и погашение записи о залоге. Соберите подтверждение каждого этапа до обещания новой даты сделки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Календарь завершения, вопросы банку, пример статусов, журнал подтверждений и лист оставшихся обязательств. Подойдёт для организации работы по обычной банковской ипотеке.

Для риелтора и заёмщика. Конкретный порядок зависит от кредитора, закладной и документов. Материнский капитал, другие залоги и специальные программы требуют отдельной проверки.

Три результата вместо одного статуса

Клиент планирует последний платёж либо уже получил подтверждение погашения и готовится к следующим действиям с квартирой.

Контрольная точка	Учебный статус	Подтверждение
Деньги внесены	24.09	Платёж исполнен
Кредит погашен	24.09	Документ банка
Подача сведений	Ожидается 28.09	Фактического номера пока нет
Запись погашена	Не подтверждено	Нужен результат по объекту

Что подготовить

• Номер кредитного договора и сумма полного исполнения на выбранную дату.

• Порядок списания: последний платёж по графику или досрочное погашение.

• Кадастровый номер объекта и сведения о соответствующей ипотеке.

• Вид закладной либо подтверждение её отсутствия, маршрут подачи.

• Список других обязательств: полисы, материнский капитал, отдельные залоги, если применимо.

Сумма, исполнение и маршрут

1. Уточните точную сумму и поручение

Получите расчёт банка на дату исполнения. Уточните, достаточно ли пополнения счёта или нужно отдельное распоряжение. Запишите даты перевода, ожидаемого списания и способ подтверждения; не переносите вчерашний расчёт на другой день без сверки.

Готово: Заёмщик понимает сумму, порядок и дату исполнения по своему договору.

Не делайте так: Считать деньги на счёте автоматически погашенным кредитом.

2. Подтвердите полное исполнение

Проверьте фактическое списание и запросите доступный документ о выполнении кредитных обязательств. Если есть остаток или незавершённая операция, получите детализацию. Сохраните номер договора, дату и документ отдельно от сведений ЕГРН.

Готово: Банк подтвердил полное исполнение конкретного кредита.

Не делайте так: Закрывать вопрос по скриншоту общего баланса счёта.

3. Выясните маршрут снятия записи

Уточните вид закладной, заявителя, действия заёмщика и ожидаемую подачу. Проверьте объект и изменения кадастрового номера. Если банк подаёт сам, запросите способ узнать номер и фактическую дату обращения.

Готово: Известно, кто и на каком основании выполняет следующий этап.

Не делайте так: Отправлять клиента по универсальному списку, не выяснив маршрут банка.

Что должен подтвердить обслуживающий банк:

Подача, результат и отдельные вопросы

4. Отслеживайте подачу по факту

Отделяйте обещанную дату от подтверждённого поступления документов. Общее правило трёх рабочих дней статьи 25 относится к поступлению предусмотренных документов в орган регистрации, а не к дню перевода денег; учитывайте специальные случаи.

Готово: Есть номер обращения, фактическая дата и понятный текущий статус.

Не делайте так: Назначать следующую продажу ровно через три дня после платежа.

5. Сверьте результат по объекту

После уведомления проверьте кадастровый номер и погашенную запись. Для сделки получите актуальные сведения ЕГРН в нужном объёме. Если запись остаётся, сравните даты, заявление и объект, затем направьте конкретное обращение.

Готово: Погашение соответствующей банковской ипотеки подтверждено по нужному объекту.

Не делайте так: Считать отсутствие одного залога отсутствием любых ограничений.

6. Закройте отдельные вопросы

Разберите связанные полисы и семейные обязательства отдельно. Не обещайте полный возврат страховки и не считайте вопрос долей решённым снятием банковского залога. Сохраните итоговый пакет и назначьте владельцев оставшихся проверок.

Готово: Клиент понимает, какие результаты получены и что ещё требует действия.

Не делайте так: Скрывать все незавершённые задачи под одним статусом «ипотека закрыта».

Какой этап пока только ожидается:

Календарь с подтверждениями

Учебный календарь. Даты не являются сроками конкретного банка. Переход к следующему статусу выполняют после подтверждения события.

Дата / событие	Статус	Подтверждение	Следующий шаг
24.09: погашение	Подтверждено банком	Документ исполнения	Уточнить маршрут подачи
28.09: подача	Пока ожидается	Нет фактического номера	Запросить факт поступления
После поступления	Отслеживается	Номер и дата обращения	Проверить результат
После уведомления	Проверка объекта	Актуальные сведения	Сверить запись и другие вопросы

Нельзя считать срок регистрации от планируемой подачи. Если сведений о поступлении нет, проверяют этот этап. Если есть расхождение по объекту, сначала выясняют его, а не обещают готовность квартиры.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Ипотеки уже нет	Кредит исполнен 24.09; погашение соответствующей записи пока проверяется
Росреестр задерживает	Фактическое поступление заявления ещё не подтверждено; запрос банку направлен

Действие зависит от текущего этапа

Что известно	Что сделать	Чем подтвердить
Деньги внесены	Проверить исполнение	Документ банка
Кредит закрыт	Уточнить подачу	Номер и дата обращения
Подача подтверждена	Отслеживать результат	Уведомление и сведения
Запись остаётся	Сверить объект и даты	Конкретное обращение с документами

Пять вопросов банку

1. Какая сумма требуется на выбранную дату и какое поручение нужно?
2. Чем банк подтверждает полное исполнение?
3. Какая закладная оформлена и кто подаёт заявление?
4. Как получить номер и фактическую дату поступления?
5. Какие действия клиента остаются после погашения записи?

18 контрольных точек завершения

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

Кредит и исполнение

- [ ] **Договор определён.** Номер кредита совпадает. Если нет: сверьте договор.
- [ ] **Сумма актуальна.** Рассчитана на нужную дату. Если нет: запросите расчёт.
- [ ] **Поручение уточнено.** Понятен порядок списания. Если нет: проверьте правила банка.
- [ ] **Перевод исполнен.** Деньги поступили по назначению. Если нет: проверьте операцию.
- [ ] **Списание подтверждено.** Кредитный платёж завершён. Если нет: уточните статус.
- [ ] **Исполнение документировано.** Есть подтверждение банка. Если нет: запросите документ.

Запись об ипотеке

- [ ] **Объект совпадает.** Кадастровый номер проверен. Если нет: сверьте сведения.
- [ ] **Закладная определена.** Известен вид или отсутствие. Если нет: уточните у банка.
- [ ] **Заявитель назначен.** Понятно, кто подаёт. Если нет: согласуйте маршрут.
- [ ] **Подача фактическая.** Есть номер и дата. Если нет: запросите подтверждение.
- [ ] **Сроки разделены.** Банк и регистрация различены. Если нет: исправьте календарь.
- [ ] **Результат проверен.** Нужная запись погашена. Если нет: сверьте документы.

Завершение работы

- [ ] **Другие ограничения учтены.** Проверены отдельно. Если нет: получите актуальные сведения.
- [ ] **Расхождения записаны.** Есть вопрос и документы. Если нет: составьте обращение.
- [ ] **Полисы разобраны.** Не обещан автоматический возврат. Если нет: уточните условия.
- [ ] **Семейные вопросы выделены.** Особые обязательства не забыты. Если нет: передайте специалисту.
- [ ] **Пакет сохранён.** Документы доступны клиенту. Если нет: соберите папку.
- [ ] **Следующий шаг согласован.** Есть ответственный и основание. Если нет: обновите план.

Календарь закрытия ипотеки

План и факт храните в разных колонках. Статус «ожидается» меняется только после подтверждения события.

Кредит: _____ Объект: _____

Этап	Плановая дата	Факт / документ	Следующее действие
Расчёт суммы			
Платёж			
Исполнение			
Подача			
Результат			
Проверка ЕГРН			

Подтверждённый текущий этап: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка статуса: _____

Отдельные незавершённые вопросы

У каждого отдельного вопроса должен быть владелец. Снятие одного банковского залога не закрывает остальные задачи автоматически.

Открытый вопрос	Кто уточняет	Документ / срок
Остаток / списание		
Регистрационная запись		
Страхование		
Особые обязательства		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Деньги на счёте, но нет исполнения. проверьте поручение и списание.

Нет номера фактической подачи. не считайте документы поступившими.

Кадастровый номер изменялся. подтвердите маршрут с банком.

Кредитор или закладная требуют уточнения. используйте индивидуальный порядок.

Был материнский капитал. отдельно проверьте связанные обязательства.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение без преждевременного обещания

Клиенту: «По кредиту [номер] получили подтверждение полного исполнения от [дата]. По записи об ипотеке сейчас статус [фактический статус]. Следующий шаг — [действие], ответственный [имя], проверяем [дата]. О готовности к следующей сделке сообщу после сверки результата и остальных необходимых условий». Не заполняйте пробелы предположениями.

Первое действие после чтения

Определите текущий этап клиента: деньги, исполнение или регистрационная запись. Найдите подтверждение именно этого этапа и задайте банку один недостающий вопрос по следующему действию.

Ответственный за сопровождение: _____

Место хранения итоговых документов: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Документы готовы, но следующий шаг постоянно приходится уточнять?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить ведение сделки: статусы, ответственные, подтверждения и коммуникация с клиентом.

Проверить управление своими сделками →

Проверено 24.09.2026. Закон устанавливает основания регистрации; банковская справка иллюстрирует отдельный маршрут. Порядок конкретного кредита подтверждают у кредитора.

Закон об ипотеке, статья 25 — погашение регистрационной записи

Банк ДОМ.РФ — закладная и снятие обременения

Банк России — вопросы страхования