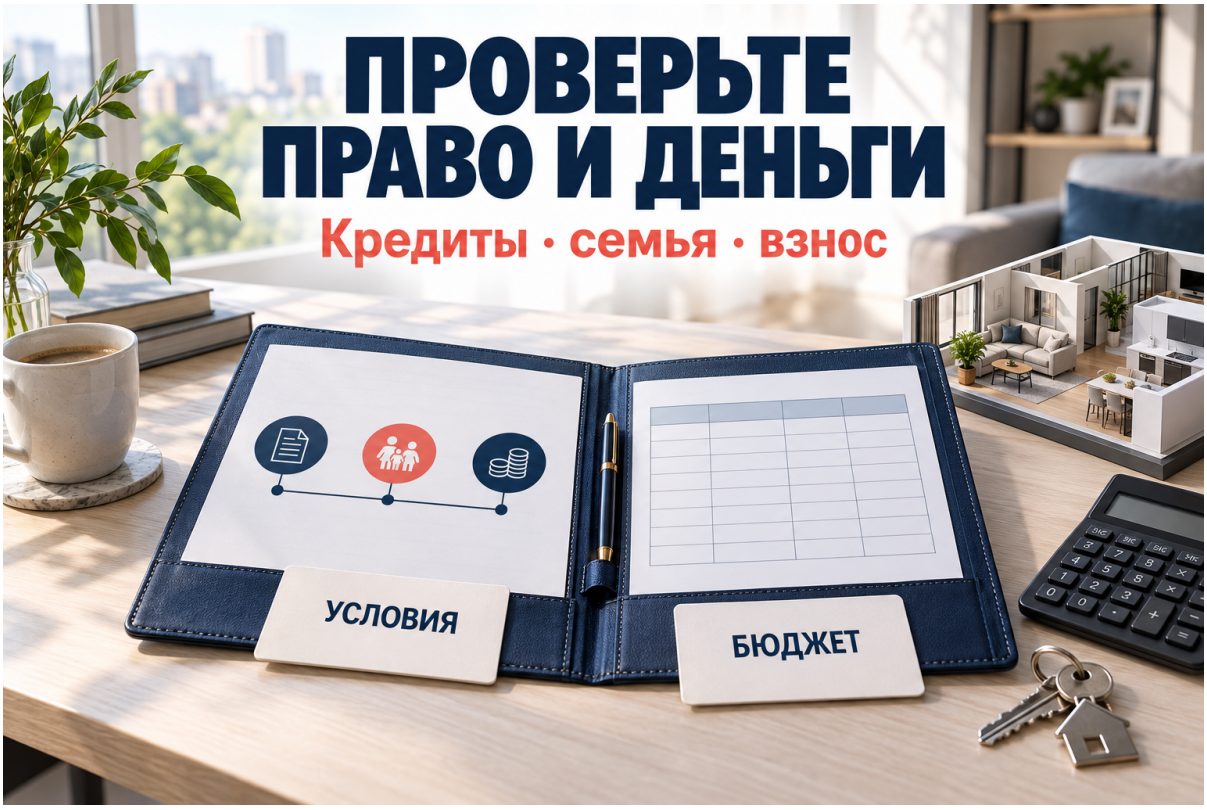
Повторная льготная ипотека: карта ограничений

Разделите историю участия в программе, подтверждение погашения и деньги на новую сделку. Заполненный С-80 показывает, почему после закрытия старого кредита не хватает 400 тысяч по выбранным строкам бюджета.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

С-80: накопления 2,2 млн ₽, прежний долг 300 тыс. После условного погашения остаётся 1,9 млн. Цена 8 млн, кредит 6 млн, расходы и резерв 300 тыс.: потребность 2,3 млн, нехватка 400 тыс.

С-80 полностью вымышленный. Даты, семья, долги и расходы придуманы для обучения. Нет реальной заявки, справки о погашении или решения банка. Кредит 6 млн ₽ — предполагаемый, не одобренный. Прочие расходы и будущий платёж неизвестны.

С-80: долг закрыли, взнос уменьшился

Семья уже участвовала в льготной программе и просит подобрать новую квартиру, но история обоих супругов и остаток взноса после погашения ещё не проверены.

С-80	Цена 8 млн	Цена 7,6 млн
Собственная часть цены	2 млн ₽	1,6 млн ₽
Расходы + резерв	300 тыс. ₽	300 тыс. ₽
Нужно при остатке 1,9 млн	2,3 млн ₽	1,9 млн ₽

История семьи и деньги на одну дату

- Даты и программы прежних договоров, все участники, роли и статус долга.
- Семейное положение, даты рождения детей и применимые требования программы.
- Накопления, сумма закрытия старого кредита, цена, желаемый новый кредит и расходы.

История, семья и погашение

1. Соберите историю кредитов обоих супругов

По каждому договору укажите программу, дату, участника, роль, изменения и погашение. В С-80 один семейный кредит от 15.04.2024, супруги — заёмщик и созаёмщик. По условию других льготных договоров нет; реальные подтверждения отсутствуют.

Готово: История каждого участника связана с документом или открытым запросом.

Не делайте так: Считать, что созаёмщик или поручитель не участвовал в программе.

2. Сопоставьте дату и состав семьи

Разделите договоры до 23.12.2023 и начиная с этой даты. Для нового договора с 01.02.2026 действует общее участие супругов; исключения проверяются отдельно. В С-80 оба — граждане РФ, в браке; следующий ребёнок родился 10.11.2025.

Готово: Хронология и применимая семейная ситуация записаны, а не восстановлены по памяти.

Не делайте так: Обещать второй кредит только на жену без проверки прежней истории.

3. Разделите рождение и полное погашение

Для проверки исключения по прежнему льготному кредиту с 23.12.2023 важны рождение ребёнка после договора и полное погашение. На 21.09.2026 в С-80 долг 300 тыс. ₽: второе условие ещё не выполнено. Альтернатива с нулевым долгом — расчёт, не факт.

Готово: У каждого обстоятельства есть отдельное подтверждение либо статус «план».

Не делайте так: Считать почти закрытый кредит исполненным или считать два условия одобрением банка.

Какой факт ещё не подтверждён:

Остаток денег, варианты и банк

4. Посчитайте остаток накоплений

С-80: из 2,2 млн ₽ на прежний кредит условно направляют 300 тыс. ₽. Остаётся 1,9 млн. Реальную сумму полного погашения и порядок исполнения нужно получить у кредитора на выбранную дату. Не вычитайте 300 тысяч повторно в бюджете после закрытия.

Готово: Показаны исходные деньги, отдельный платёж и остаток.

Не делайте так: Оставить в новом взносе деньги, которыми уже закрыт старый долг.

5. Сравните две версии покупки

При цене 8 млн и предполагаемом кредите 6 млн собственная часть 2 млн. Плюс расходы 120 тыс. и резерв 180 тыс. — всего 2,3 млн; нехватка 400 тыс. Цена 7,6 млн даёт потребность 1,9 млн. Прочие расходы, доступность объекта и кредит ещё не подтверждены.

Готово: Каждая версия содержит цену, кредит, свои деньги, расходы и остаток.

Не делайте так: Считать арифметически сошедшуюся таблицу полностью профинансированной сделкой.

6. Получите ответ по конкретной истории

Передайте кредитору даты, программы, роли, статус долга, состав семьи и параметры покупки. Уточните применимость исключения, состав заёмщиков, документы и срок действия решения. До бронирования согласуйте последствия отказа по кредиту или объекту.

Готово: Есть датированный ответ с границами и следующим действием.

Не делайте так: Принимать общий ответ в чате за одобрение конкретного кредита.

Какой ответ нужно получить:

Две цены после погашения старого кредита

С-80: два альтернативных бюджета после условного закрытия старого долга. Предполагаемый кредит одинаковый, остаток собственных денег — 1,9 млн ₽.

Показатель	Цена 8 млн	Цена 7,6 млн
Собственная часть цены	2 000 000 ₽	1 600 000 ₽
Расходы + резерв	300 000 ₽	300 000 ₽
Потребность	2 300 000 ₽	1 900 000 ₽
Нехватка по этим строкам	400 000 ₽	0 ₽

Ноль во второй колонке относится только к выбранным строкам. Новый кредит, объект и прочие затраты не подтверждены. 180 тыс. ₽ резерва сохранены, а не потрачены на цену.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Ребёнок родился — вторую ипотеку дадут	Проверены даты, полное погашение, состав семьи; нужен ответ банка
Есть 2,2 млн на взнос	После условного погашения осталось 1,9 млн; бюджет пересчитан

Пять блоков до бронирования

Блок	Подтверждение	Открытый вопрос
История	Договоры и роли	Все программы учтены?
Семья	Даты и состав	Какие условия применимы?
Погашение	Справка кредитора	Исполнено или только план?
Бюджет	Остаток денег	Все расходы предусмотрены?
Новое решение	Ответ и срок действия	Сумма и объект согласованы?

Что уточнить у кредитора

1. Какие прежние договоры учитываются по каждому участнику?
2. Применимо ли исключение к указанной хронологии?
3. Какие документы подтверждают полное исполнение?
4. Кто включается в новый договор и на каком основании?
5. Когда повторно проверить условия, если сделка переносится?

18 проверок повторной ипотеки

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

История и семья

- [ ] **Назвать программу.** каждый прежний льготный договор. Если нет: не судить по нынешней ставке.
- [ ] **Указать дату договора.** до 23.12.2023 или начиная с неё. Если нет: не подставлять дату заявки.
- [ ] **Проверить роли.** заёмщик, созаёмщик, поручитель. Если нет: не учитывать только титульного клиента.
- [ ] **Сверить обоих супругов.** участие каждого и изменения. Если нет: не обещать отдельную льготу на второго.
- [ ] **Записать даты рождения.** хронология относительно договора. Если нет: не заменять новым ребёнком любой срок.
- [ ] **Уточнить состав семьи.** брак, гражданство, особые условия. Если нет: не переносить исключения на всех.

Погашение и деньги

- [ ] **Разделить план и факт.** справка о полном исполнении. Если нет: не считать почти погашенное закрытым.
- [ ] **Обновить сумму.** на предполагаемую дату закрытия. Если нет: не брать старый остаток как окончательный.
- [ ] **Вычесть один раз.** 2,2 млн минус 300 тыс. в С-80. Если нет: не сохранить уже потраченные деньги.
- [ ] **Сверить цену и кредит.** разницу оплачивает покупатель. Если нет: не ограничиваться одним процентом взноса.
- [ ] **Добавить расходы.** 120 тыс. — только учебный план. Если нет: не выдавать за тариф банка.
- [ ] **Сохранить резерв.** 180 тыс. — условие модели. Если нет: не незаметно расходовать на цену.

Решение и сделка

- [ ] **Проверить альтернативу.** новая цена и новый расчёт. Если нет: не называть её найденным объектом.
- [ ] **Оставить неизвестное открытым.** страхование, ремонт, платежи. Если нет: не заменять неизвестный расход нулём.
- [ ] **Получить адресный ответ.** даты, программа, роли, семья. Если нет: не довольствоваться общим обещанием.
- [ ] **Уточнить сумму и объект.** отдельные условия рассмотрения. Если нет: не путать участие и платёжеспособность.
- [ ] **Проверить бронь.** последствия несогласования. Если нет: не обещать любой возврат автоматически.
- [ ] **Обновить перед договором.** правила и срок решения на дату сделки. Если нет: не гарантировать сентябрьские условия на декабрь.

Запишите историю своей ситуации

Используйте условные обозначения; паспортные данные в рабочую таблицу не переносите.

Код клиента: _____ Дата: _____

Участник / договор	Дата, программа, роль	Погашение / вопрос
Участник А		
Участник Б		
Иной договор		
Рефинансирование		
Данные семьи		

Главный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка: _____

Сопоставьте бюджет и подтверждения

Неизвестная сумма остаётся вопросом, а не нулём. Считайте бюджет на одну дату.

Строка	Ваша сумма / статус	Документ / действие
Остаток накоплений		
Цена минус кредит		
Расходы		
Резерв		
Ответ банка		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Говорят: оформим только на второго супруга. Сверьте обязательный состав и историю обоих..

Старый кредит почти погашен. Получите подтверждение полного исполнения..

Накопления до и после погашения одинаковые. Исправьте движение денег и уберите двойной счёт..

Бюджет сходится лишь без расходов и резерва. Разделите цену, сопутствующие суммы и подушку..

Общий ответ назван одобрением. Запросите результат по конкретному составу и объекту..

Согласуйте следующий шаг

Задайте банку конкретный вопрос

Просим оценить повторное участие по приложенной истории: даты и программы прежних договоров, роли супругов, дата рождения следующего ребёнка и статус погашения указаны отдельно. Подтвердите применимые условия, состав заёмщиков, необходимые документы и порядок проверки объекта. Предполагаемые суммы не считаем одобренными.

Первое действие после чтения

Начните с истории каждого участника. Получите у кредитора актуальную сумму и порядок погашения; пересчитайте остаток взноса. Уточните возможность новой сделки до невозвратных расходов.

Ответственный: _____ Срок: _____

Документ или ответ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: проверка финансирования не теряется между показами?

Разберите в диагностической карте, как вести историю клиента, документы и следующий шаг до бронирования. Решение о повторной льготе и кредите принимает банк по действующим условиям.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026: инструкция ДОМ.РФ, разъяснение Минфина и решение от 14.01.2026 №25-67381-01850-Р, версия3. С-80 учебный. Перед сделкой осенью или в декабре актуальность проверяется заново.

ДОМ.РФ: условия семейной ипотеки и повторное участие

Минфин: изменения с февраля 2026 года

Решение Минфина от 14.01.2026, версия 3: условия программы