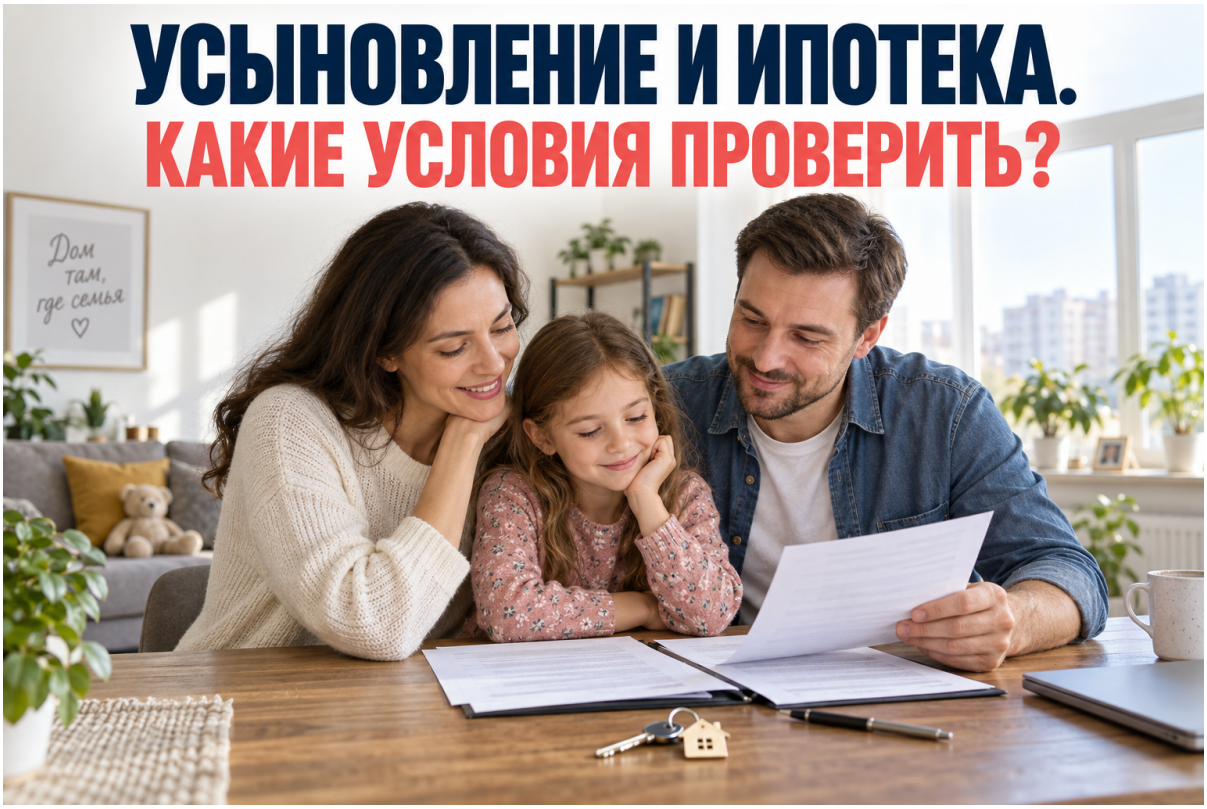
Семейная ипотека: карта оснований и документов при усыновлении

Разделите родительский статус, условия программы и решение банка, чтобы семья понимала последовательность действий.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Календарь возрастной границы, папка подтверждений, пример бюджета, запрос банку и 18 проверок.

Подготовка заявки по подтверждённому усыновлению. Опека и другие формы устройства не приравниваются автоматически. Пакет и участие проверяются по действующим условиям программы и банка.

Четыре самостоятельных вопроса

Усыновитель хочет проверить участие в семейной ипотеке до выбора квартиры и внесения предоплаты.

Проверка	Что установить	Чем не заменять
Родительство	Подтверждённый статус	Бытовым названием
Возраст	На дату кредитного договора	Датой анкеты
Программа	Категория семьи и объект	Рекламой льготной ставки
Кредит	Решение по семье и недвижимости	Только правом участвовать

Что подготовить

• Необходимые подтверждения родительского статуса по перечню банка.

• Возраст детей и планируемая дата кредитного договора.

• Брачный статус, состав участников и история льготных кредитов.

• Тип и территория жилья, собственные деньги и отдельные источники поддержки.

Статус, категория и возраст

1. Установите статус

Отделите завершённое усыновление от предварительной процедуры, опеки и иных форм устройства. Права возникают с вступлением судебного решения в законную силу.

Готово: Основание не подменено бытовым словом.

Не делайте так: Считать любую приёмную семью одинаковым правовым случаем.

2. Выберите основание

Уточните подходящую категорию программы и требования к территории и виду жилья. Несколько оснований проверяются отдельно; наличие детей не подтверждает любую квартиру.

Готово: Банк рассматривает точную ситуацию.

Не делайте так: Сразу бронировать вторичку без проверки условий.

3. Сверьте даты

Проверьте возраст на дату кредитного договора. Для основания ребёнка до 6 лет включительно он не должен достигнуть 7 лет на эту дату. Усыновление возраст не обнуляет.

Готово: В календаре учтена важная граница.

Не делайте так: Считать, что ранняя анкета заморозила возраст.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Документы, ограничения и ответ

4. Соберите нужные документы

Разделите личность, родительство, доход и объект. При особенностях записей согласуйте пакет. Не распространяйте семейную историю продавцу и в общих чатах.

Готово: Каждый документ подтверждает конкретный факт.

Не делайте так: Делать вывод по непривычному виду свидетельства без уточнения.

5. Проверьте супругов и финансы

Уточните актуальный состав заёмщиков, предусмотренные исключения и прежнее участие в льготных программах. Посчитайте деньги сверх цены; поддержку выделите по сумме, сроку и условиям.

Готово: Категория семьи, ограничения и бюджет проверены отдельно.

Не делайте так: Считать погашенный льготный кредит всегда неважным.

6. Получите конкретный ответ

Направьте краткую сводку и запрос перечня. Зафиксируйте подтверждённое, неизвестное и следующий шаг. Отдельно дождитесь решений по кредиту и объекту.

Готово: Семья понимает готовность к обязательствам.

Не делайте так: Обещать ипотеку только по факту родительства.

Ответственный и срок следующего действия:

Возрастная граница и бюджет

Учебные примеры. Возрастная ситуация касается основания ребёнка младше семи лет, а не всех возможных оснований участия семьи.

Ситуация	Данные	Что следует
Дата анкеты	24 сентября	Возраст не фиксируется навсегда
Семилетие	27 сентября	Важная граница категории
План договора	30 сентября	Основание до 7 лет надо пересмотреть
Цена / кредит	9 / 6 млн ₽	Свои в цену 3 млн
Расходы / резерв	150 / 200 тыс. ₽	Всего своих 3,35 млн
Доступно своих	3,1 млн ₽	Разрыв 250 тыс. ₽

Дата усыновления не заменяет дату рождения. При утрате одного возрастного основания проверяются другие применимые условия, но автоматического одобрения нет. Бюджетные суммы условные, не тариф или лимит банка.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Усыновили недавно — возраст считаем заново	Возраст проверяется по сведениям о рождении на дату договора
Есть право на программу — квартиру можно брать	Отдельно проверяем объект, участников, кредит и деньги

Выберите следующее действие

Вопрос	Кому / что передать	Нужный результат
Статус родительства	Банку: установленный перечень	Подтверждение основания
Особенность записи	Банку: точное расхождение	Согласованный способ подтверждения
Возрастная граница	Календарь и состав семьи	Проверка категории
Прежний льготный кредит	Дата, программа, роль, статус	Оценка ограничений
Иной объект / регион	Адрес и тип жилья	Проверка допустимости

Вопросы для рабочего разговора

1. По какой категории рассматривается семья?
2. На какую дату проверяется возраст?
3. Какие документы нужны при данном комплекте записей?
4. Как учитывается история обоих супругов?
5. Что ещё нужно согласовать по выбранной квартире?

18 проверок результата

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

Основание

- [ ] **Статус.** Установлен точно. Если нет: уточните.
- [ ] **Вступление решения.** Проверено при необходимости. Если нет: подтвердите.
- [ ] **Родительство.** Принято банком по документам. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Категория.** Выбрана. Если нет: не обобщайте.
- [ ] **Гражданство.** Требования проверены. Если нет: уточните.
- [ ] **Иные статусы.** Не смешаны с усыновлением. Если нет: разделите.

Даты и семья

- [ ] **Возраст.** На дату договора. Если нет: пересчитайте.
- [ ] **Анкета.** Не заменила дату договора. Если нет: исправьте.
- [ ] **Граница.** Есть запас / сценарий. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Супруги.** Состав по актуальным правилам. Если нет: проверьте.
- [ ] **Прежние кредиты.** История раскрыта. Если нет: соберите.
- [ ] **Регистрация.** Особенности ситуации учтены. Если нет: уточните.

Покупка

- [ ] **Объект.** Тип и территория подходят. Если нет: проверьте.
- [ ] **Кредит.** Отдельное решение. Если нет: дождитесь.
- [ ] **Взнос.** Источник и срок ясны. Если нет: подтвердите.
- [ ] **Расходы.** Сверх цены учтены. Если нет: добавьте.
- [ ] **Поддержка.** Отдельные условия и обязанности. Если нет: проверьте.
- [ ] **Ответ.** Есть дата и следующий шаг. Если нет: зафиксируйте.

Карта условий конкретной семьи

Храните только нужные сведения. Полные чувствительные документы передавайте по согласованному каналу; история усыновления не нужна продавцу.

Объект / код: _____ Дата: _____

Условие	Факт / дата	Подтверждение	Что уточнить
Родительство			
Категория			
Возраст / договор			
Супруги			
Прежние кредиты			
Объект			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Деньги и контрольная дата

Обязательства, связанные с маткапиталом и иными средствами, проверяются отдельно. Категория программы не равна одобрению кредита.

Бюджет / срок	Сумма или дата	Условие / действие
Своих в цену		
Расходы и резерв		
Средства поддержки		
Дата договора		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Возраст считают с даты усыновления. вернитесь к сведениям о рождении.

Заявка до дня рождения названа гарантией. проверьте дату договора.

Опеку назвали усыновлением. уточните статус.

Старый сценарий исключает супруга без проверки. сверьте правила 2026 года.

Сертификат поддержки принят за наличные сейчас. проверьте сумму, направление и срок.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Заявитель — усыновитель, родительский статус подтверждён. Возраст ребёнка на планируемую дату договора [возраст], семейный статус [статус], история льготных кредитов [сводка]. Рассматриваем [объект, город]. Уточните категорию, необходимые документы и ограничения по действующим правилам».

Первое действие после чтения

Составьте календарь возраста и договора, затем получите у банка перечень подтверждений для конкретной семьи.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Семейная заявка теряется между уточнениями?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить сбор нужных данных и сопровождение клиента до следующего решения.

Проверить маршрут консультации →

СК РФ, материалы ДОМ.РФ и требования Банка ДОМ.РФ сверены 24.09.2026. Общие условия программы не заменяют индивидуальное решение. Подробная юридическая процедура усыновления здесь не рассматривается.

СК РФ: статья 125, возникновение прав при усыновлении

СК РФ: статья 137, правовые последствия усыновления

ДОМ.РФ: условия программы семейной ипотеки

Банк ДОМ.РФ: семейная ипотека, требования и документы