Военная ипотека: календарь продавца

Сведите источники денег, оценку и документы в один рабочий план. Продавец увидит, какое подтверждение ещё нужно получить, прежде чем рассчитывать на деньги и назначать переезд.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

В-97 вымышлен: цена квартиры 7,8 млн ₽. Исходные источники дают нужную сумму, но ЦЖЗ и кредит вместе превышают учебную оценку на 200 тысяч. Вариант с меньшим кредитом требует ещё 200 тысяч собственных денег и нового согласования.

Готовая квартира на вторичном рынке, покупатель — участник НИС с банковским кредитом и ЦЖЗ. Не инструкция для покупки без кредита, ДДУ или продажи уже заложенной военной квартиры. Нет реальной заявки и одобренного финансирования.

B-97: цена сходится, но оценка ниже

Продавец слышит «ипотека одобрена» и уже назначает переезд, хотя готовность ЦЖЗ, документов объекта и расчётного механизма ещё не установлена.

B-97	Исходный план	Для обсуждения
ЦЖЗ + кредит	6 300 000 ₽	6 100 000 ₽
Учебная оценка	6 100 000 ₽	6 100 000 ₽
Собственные деньги в цену	1 500 000 ₽	1 700 000 ₽
Цена квартиры	7 800 000 ₽	7 800 000 ₽

Что собрать у покупателя и банка

• Сведения о выбранном банке, этапе кредитной заявки, свидетельстве на ЦЖЗ и сроках; избыточные сведения о службе для календаря не нужны.

• Перечень документов от банка, сведения об объекте и правах, отчёт оценщика, проекты договоров и порядок участия представителей.

• Раздельные суммы ЦЖЗ, кредита и собственных денег; условия расчёта, нужные подтверждения, план освобождения жилья и зависимые сделки.

Готовность, документы и источники

1. Разделите статусы банка и ЦЖЗ

Установите, что именно завершено у кредитора и что происходит с комплектом ЦЖЗ. Отдельно проверьте действующие сведения свидетельства и даты. Слова покупателя о банковском одобрении не заменяют результат Росвоенипотеки. В модели фактические статусы неизвестны.

Готово: У каждого участника указан подтверждённый этап и следующий документ.

Не делайте так: Написать «всё одобрено» по одному сообщению клиента.

2. Соберите согласованный комплект объекта

Получите список выбранного банка. Сверьте собственников, основание, ограничения, адрес, кадастровый номер и площадь. Уточните необходимые согласования и участие по доверенности. Оценщик, банк и продавец должны работать с одной актуальной версией сведений.

Готово: Есть комплект и отдельный список замечаний с ответственными.

Не делайте так: Отправить разные площади или считать универсальный список достаточным.

3. Сравните источники с ценой и оценкой

В-97: 2,6 млн ЦЖЗ + 3,7 млн кредита + 1,5 млн своих = 7,8 млн. Но первые два источника дают 6,3 млн при оценке 6,1 млн: превышение 200 тысяч. По пункту 20 правил № 370 это отдельное основание отказа. Вариант кредита 3,5 млн требует своих 1,7 млн; он ещё не согласован.

Готово: Видны две проверки: итог цены и соотношение средств с оценкой.

Не делайте так: Подгонять оценку или выдавать новый расчёт за одобрение.

Какое подтверждение ещё требуется:

Календарь, расчёты и передача

4. Постройте календарь подтверждений

Разделите банк, комплект ЦЖЗ, его рассмотрение, регистрацию, передачу документов, оплату и передачу квартиры. Для каждого этапа — условие начала, дата, ответственный и результат. Десять рабочих дней рассмотрения ЦЖЗ не являются полным сроком сделки от первого звонка.

Готово: Каждая дата основана на событии, а замечания вынесены отдельно.

Не делайте так: Приравнять отправку комплекта к его получению или рабочие дни к календарным.

5. Согласуйте механизм и задержки

Уточните у банка условия перечисления по всем источникам, документы после регистрации и реквизиты продавца. Средства на счёте покупателя не равны оплате продавцу. Разберите замечания, приостановку и неполный пакет. Сроки, задаток и зависимую покупку согласуйте до обязательств.

Готово: Продавец понимает условие расчёта и действия при задержке.

Не делайте так: Обещать мгновенную оплату или безусловный возврат задатка.

6. Подтвердите деньги и передачу отдельно

Проверьте зачисление по счёту продавца. Затем по согласованному договором порядку оформите передачу, состояние, ключи и показания. Если порядок требует иной последовательности, уточните его до подписи. В учебном B-97 нет фактического платежа, регистрации или передачи.

Готово: Для каждого исполнения сохранено своё подтверждение.

Не делайте так: Считать скриншот заявки оплатой, а ключи — подтверждением всех этапов.

Какой этап определяет следующую дату:

200 тысяч меняют состав финансирования

B-97 полностью вымышлен. Цена, оценка, ЦЖЗ, кредит и расходы заданы для упражнения. Нет реального отчёта, накоплений или одобрения. Снижение кредита — вариант обсуждения, не способ гарантированно получить разрешение.

Строка модели	Исходный план	Вариант обсуждения
ЦЖЗ	2 600 000 ₽	2 600 000 ₽
Кредит	3 700 000 ₽	3 500 000 ₽
Свои деньги в цену	1 500 000 ₽	1 700 000 ₽
ЦЖЗ + кредит	6 300 000 ₽	6 100 000 ₽
Оценка	6 100 000 ₽	6 100 000 ₽
Превышение над оценкой	200 000 ₽	0 ₽
Цена квартиры	7 800 000 ₽	7 800 000 ₽

Новых собственных денег в цену нужно на 200 тысяч больше. 1,7 млн + 60 тысяч расходов + 90 тысяч сохраняемого резерва = 1,85 млн, столько доступно в модели. Запаса сверх этих строк нет; другие расходы неизвестны.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Источники сошлись — сделка готова	Проверены также оценка, ограничения и отдельные решения
Деньги уже пришли покупателю	Установлены условия и подтверждено зачисление продавцу

Три причины пересобрать план

Проблема	Что собрать	Следующее действие
Оценка ниже суммы ЦЖЗ и кредита	Состав источников и отчёт	Обсудить допустимый новый план
Замечание к комплекту	Текст и ответственная сторона	Исправить и подтвердить представление
Нет документа для перечисления	Требование банка и статус	Получить подтверждение и обновить календарь

Вопросы к готовности сделки

1. Что именно подтверждено банком и отдельно по ЦЖЗ?
2. Действуют ли документы и принята ли квартира кредитором?
3. Сходятся ли источники с ценой и требованиями к оценке?
4. Какие документы запускают перечисление продавцу?
5. Как изменится переезд и зависимая сделка при задержке?

18 проверок продавца и его риелтора

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

Готовность и объект

- [ ] **Разделить участников.** банк и ЦЖЗ отдельно. Если нет: не объединять одобрения.
- [ ] **Уточнить свидетельство.** действующие сведения и срок. Если нет: не брать старую дату.
- [ ] **Получить список банка.** перечень под объект. Если нет: не копировать универсальный.
- [ ] **Сверить объект.** адрес, номер, площадь. Если нет: не отправлять расхождения.
- [ ] **Проверить участие.** полномочия и согласования. Если нет: не считать доверенность принятой.
- [ ] **Учесть замечания.** ответственный и новая версия. Если нет: не терять исправления.

Деньги и календарь

- [ ] **Разделить источники.** ЦЖЗ, кредит, свои. Если нет: не складывать без статусов.
- [ ] **Сверить цену.** источники покрывают цену. Если нет: не терять сопутствующие расходы.
- [ ] **Сравнить с оценкой.** ЦЖЗ плюс кредит. Если нет: не подгонять отчёт.
- [ ] **Проверить свой взнос.** доступность и резерв. Если нет: не выдавать план за средства.
- [ ] **Развести этапы.** событие и подтверждение. Если нет: не обещать общий срок.
- [ ] **Подтвердить получение.** комплект у адресата. Если нет: не считать отправку получением.

Расчёт и передача

- [ ] **Уточнить механизм.** все источники и документы. Если нет: не обещать мгновенный перевод.
- [ ] **Проверить реквизиты.** счёт и получатель. Если нет: не брать из случайного чата.
- [ ] **Разобрать задержку.** порядок уведомления. Если нет: не скрывать новый срок.
- [ ] **Согласовать зависимую сделку.** условия будущего платежа. Если нет: не тратить будущие деньги.
- [ ] **Проверить зачисление.** выписка продавца. Если нет: не верить заявке на перевод.
- [ ] **Оформить передачу.** акт, состояние, ключи. Если нет: не закрывать только оплатой.

Календарь подтверждений

При необходимости разнесите комплект и решение, документы и перевод в отдельные строки. Полный календарь из семи этапов есть в CSV.

Объект / банк: _____

Этап	Условие и подтверждение	Ответственный / дата
Готовность банка		
Комплект / решение ЦЖЗ		
Регистрация		
Документы / перечисление		
Передача квартиры		

Следующий результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая сверка: _____

Источники денег и открытые вопросы

Неизвестное оставляйте вопросом. Арифметическое равенство не подтверждает банковскую или программную готовность.

Источник / строка	Сумма и основание	Статус / вопрос
ЦЖЗ		
Кредит		
Свои в цену		
Расходы и резерв		
Сравнение с оценкой		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«Банк одобрил всё» без документов. Разделить статусы банка и ЦЖЗ.

ЦЖЗ и кредит выше оценки. Обсудить источники до обязательств.

Следующую покупку обещали раньше расчёта. Согласовать зависимость и задержку.

Банк не подтвердил комплект для выплаты. Получить точный список и результат.

Факт отмечен по плановой дате. Потребовать документ исполнения.

Согласуйте следующий шаг

Запрос на подтверждение порядка сделки

Готовим продажу готовой квартиры участнику НИС с ипотечным кредитом и ЦЖЗ. Просим подтвердить отдельные статусы банка и договора ЦЖЗ, актуальный перечень документов объекта, состав источников и соответствие оценке. Нужны условия перечисления продавцу, список документов после регистрации, порядок проверки реквизитов и действия при замечаниях или приостановке. Просим обозначить ответственного и подтверждение каждого этапа для согласования календаря продавца.

Первое действие после чтения

Заполните три строки источников, затем отдельно сравните их с ценой и оценкой. Откройте календарь из семи этапов. Назначайте дату следующего действия только после уточнения его основания и недостающих подтверждений.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: кто подтверждает готовность следующего этапа?

Диагностическая карта поможет увидеть, где теряется задача между участниками сделки. Примените результат к одному календарю: у каждого этапа должны быть ответственный, условие начала и подтверждение результата.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Источники сверены 21.09.2026. Применимость правил № 370, действительность документов и условия конкретного банка проверяют для своей сделки. B-97 — упражнение, не одобрение кредитора или Росвоенипотеки.

Росвоенипотека: покупка на вторичном рынке

Росвоенипотека: оформление свидетельства

Правила № 370: ЦЖЗ, оценка и расчёты

ГК РФ, статья 381: последствия задатка

ГК РФ, статья 556: передача недвижимости