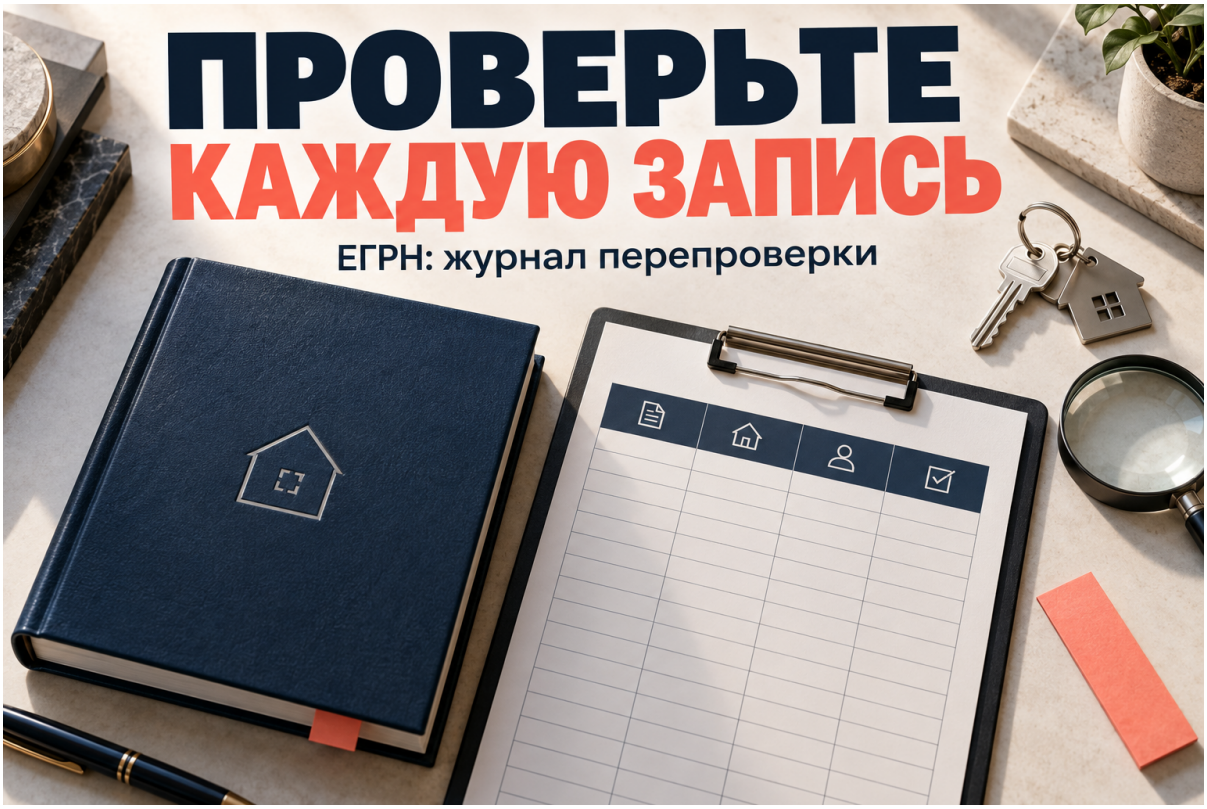
Обременения квартиры: разбор записей и журнал перепроверки

Разберите каждую запись отдельно, свяжите её с подтверждениями и назначьте проверяемое действие перед следующим этапом сделки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный пример с двумя ограничениями, шесть шагов, восемнадцать проверок, вопросы к документам и два рабочих листа. Один решённый вопрос не закрывает все остальные.

Учебный инструмент организации проверки. К17, И1 и 31 вымышлены; схема не воспроизводит официальную выписку. Юридический вывод и порядок сделки определяются по реальным документам со специалистом.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Две записи — два вопроса

В документе есть ограничения, продавец сообщает о погашении кредита или вам прислали только часть выписки. Нужно определить, что известно и что проверить до следующего действия.

Поле	Учебная ситуация	Ваша версия
Объект	Квартира К17	
Документ	Учебная схема от 16.09	
Запись И1	Ипотека	
Запись З1	Запрещение регистрации	
Сообщение	Продавец: кредит закрыт	
Результат	Два отдельных вопроса	

Что собрать до вывода

• Полный документ по нужному объекту, его источник и дата подписания.

• Доступный исходный электронный комплект для проверки документа и подписи.

• Документы и сообщения по каждой записи, сохранённые раздельно.

• План следующего действия: какие условия нужны до его начала.

• Контакты ответственных специалистов и журнал с ограниченным доступом.

Объект, документ, отдельные записи

1. Установите объект и версию

Сверьте кадастровый номер, адрес, вид объекта и площадь. Запишите источник, дату документа и дату получения. Расхождения не исправляйте догадкой: уточните, почему данные отличаются.

Готово: Понятно, к какой квартире и дате относится проверка.

Не делайте так: Принять похожий адрес за достаточное совпадение.

2. Проверьте полноту документа

Выберите выписку с необходимыми сведениями. Прочитайте все листы и подпункты. Сохраните исходный комплект, позволяющий проверить электронный документ, а не только его снимок.

Готово: Есть полный относящийся к задаче документ; подлинность проверена либо отмечена как открытый вопрос.

Не делайте так: Сделать заключение по обрезанному скриншоту.

3. Выпишите каждую запись отдельно

Перенесите вид, дату, номер, область действия и доступные сведения об основании. Сохраните формулировку. Не останавливайтесь на ипотеке, если следом указано другое ограничение.

Готово: Одна строка журнала соответствует одной записи или конкретному вопросу.

Не делайте так: Свернуть все ограничения в одну строку «залог».

Какие сведения сейчас доступны только частично?

Подтверждения и повторная проверка

4. Свяжите вопрос с подтверждением

Отделите запись, документ-основание и слова продавца. По ипотеке выясните применимую схему с залогодержателем; по запрету или аресту — основание и допустимый порядок действий со специалистом.

Готово: Для каждого вывода указано достаточное основание либо недостающий документ.

Не делайте так: Перенести решение банка на другое ограничение.

5. Назначьте условие следующего этапа

Запишите исполнителя, срок и результат, который нужно получить до согласованного действия. Подача заявления, погашение кредита и актуальный статус записи — разные события.

Готово: Стороны понимают, что ещё не подтверждено и кто даст ответ.

Не делайте так: Обещать снятие записи по сроку из другой сделки.

6. Перепроверьте и сохраните историю

После новых событий сопоставьте обновлённые сведения с прежней версией. Закрывайте только подтверждённый вопрос на соответствующую дату; остальные оставляйте открытыми.

Готово: Из журнала видно, что изменилось, чем подтверждено и что остаётся проверить.

Не делайте так: Удалить старую версию и поставить общую галочку «безопасно».

До какого действия нужен ответ по каждой строке?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Почему И1 не закрывает З1

Полностью вымышленные объект, коды и события. Это схема чтения, а не копия ЕГРН. Предположим, в первой версии две записи, а в более поздней И1 среди актуальных уже не указана.

Вопрос	Первая версия	Новая информация	Корректный итог
И1: ипотека	Есть в выписке	В новой выписке нет среди актуальных	Статус сверён на новую дату
З1: запрещение	Есть отдельная запись	В новой выписке сохраняется	Вопрос не закрыт
Слова владельца	Кредит закрыт	Нужны подтверждения	Не заменяют сверку записей
Следующий этап	Готовность не установлена	Остался вопрос по З1	Уточнить допустимые действия

Изменение по И1 не объясняет З1. Закрывается конкретная строка проверки, а не все риски квартиры. Сохраняйте даты и обе версии, чтобы обосновать изменение вывода.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Выписка свежая	Подписана в указанную дату; перед этапом определена перепроверка
Ипотеку закрыли	Документ и актуальная запись сопоставлены
Ничего не мешает	Перечислены проверенные и ещё открытые вопросы

Различайте запись и событие

Наблюдение	Рабочий вывод	Следующее действие
Есть только скриншот	Полнота не установлена	Запросить полный комплект
Погашение заявлено	Результат ещё не подтверждён	Сверить документы и запись
Одна запись изменилась	Проверена только она	Вернуться к остальным
Ограничений не указано	Это не вся проверка сделки	Проверить другие основания

Не объединяйте разные по смыслу сведения. Номер строки зависит от формы выписки; читайте название и основание, а не только слово «запрет».

Фрагмент документа	Что уточнить
Ипотека	Условия залогодержателя и применимый порядок
Арест / запрещение	Основание и содержание конкретного ограничения
Невозможность регистрации без личного участия	Отдельный правовой смысл; не путать с арестом
Поступившее заявление	Какое действие заявлено и есть ли его результат

Пять вопросов к комплекту

1. Все ли листы и записи доступны?
2. К какой дате относится каждый вывод?
3. Какой документ подтверждает именно эту запись?
4. Что ещё не проверено перед следующим действием?
5. Кто даст ответ и как зафиксируем результат?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок сведений и выводов

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

Документ и объект

- [ ] **Сверить номер.** Квартира определена. Если нет: уточнить объект.
- [ ] **Сопоставить характеристики.** Расхождения объяснены. Если нет: запросить подтверждение.
- [ ] **Записать источник.** Происхождение файла известно. Если нет: уточнить происхождение.
- [ ] **Отметить дату.** Дата подписания различима. Если нет: получить полный документ.
- [ ] **Проверить все листы.** Нет пропусков. Если нет: запросить недостающие.
- [ ] **Проверить подлинность.** Основание проверки сохранено. Если нет: оставить вопрос открытым.

Записи и подтверждения

- [ ] **Разнести ограничения.** По строке на каждое. Если нет: разделить вопросы.
- [ ] **Сохранить формулировку.** Смысл не изменён. Если нет: вернуться к оригиналу.
- [ ] **Указать реквизиты.** Номер и дата перенесены. Если нет: сверить запись.
- [ ] **Уточнить область.** Объект или часть определены. Если нет: запросить пояснение.
- [ ] **Привязать основание.** Документ относится к записи. Если нет: проверить соответствие.
- [ ] **Отделить слова.** Заявление не выдано за факт. Если нет: уточнить подтверждение.

Решение и повторная проверка

- [ ] **Различить виды.** Залог не смешан с запретом. Если нет: разобрать отдельно.
- [ ] **Назначить ответственного.** Есть исполнитель. Если нет: согласовать владельца задачи.
- [ ] **Указать условие.** Следующий этап понятен. Если нет: записать ограничение действия.
- [ ] **Перепроверить после события.** Изменение подтверждено. Если нет: получить новый ответ.
- [ ] **Сохранить версии.** История выводов видна. Если нет: добавить прежний документ.
- [ ] **Объяснить неизвестное.** Открытые вопросы названы. Если нет: не обещать готовность.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Журнал первичной проверки

Перенесите все записи без изменения смысла. Факт, сообщение стороны и ожидаемый результат отмечайте раздельно. Не помещайте персональные документы в открытые таблицы.

Объект / код: _____ Дата документа: _____

Запись / вопрос	Документ / дата	Что подтвердить	Кто / до какого шага

Подтверждено вопросов: _____ Открыто: _____

Что осталось неизвестным: _____

Ответ нужен до действия: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Журнал перепроверки

Сохраняйте прежнюю версию. Подтверждённое изменение одной записи не закрывает соседние вопросы и остальные проверки квартиры.

Запись / код	Прежний статус	Новый факт / дата	Решение / остаток

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Одна запись заслонила остальные. Прочитайте все подпункты.

Чужой объект или неясная дата. Установите принадлежность документа.

Сообщение о погашении выдано за результат. Получите и сопоставьте подтверждения.

Запрет и личное участие смешаны. Уточните правовой смысл со специалистом.

Деньги требуют до объяснения схемы. Сначала согласуйте условия и основания действий.

Согласуйте следующий шаг

Запрос подтверждений по двум записям

В документе по квартире вижу отдельные записи И1 и З1. Прошу уточнить актуальное состояние и предоставить относящиеся к каждой записи подтверждения. По ипотеке отдельно согласуем применимую схему с залогодержателем, по запрещению — основание и допустимые дальнейшие действия. После проверки обновлю журнал: что подтверждено, что ещё открыто и кто отвечает за следующий шаг.

Первое действие после чтения

Возьмите полный документ по одному объекту. Заполните объект, дату и каждую запись. Выберите первый открытый вопрос, назначьте исполнителя и конкретное подтверждение до следующего действия.

Ответственный: _____ Срок: _____

Следующий этап: _____ Условие: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: вопросы появляются перед авансом?

Диагностическая карта Нейросистемы поможет проверить подготовку объекта, передачу задач и контроль следующего шага. Это диагностика вашего процесса, а не юридическое заключение по квартире.

Проверить подготовку сделки →

Сведения и нормы проверены 16.09.2026. Закон №218-ФЗ, ст.62; закон №102-ФЗ, ст.37; порядок заполнения выписок. Это организационный гайд, не заключение о конкретной квартире. Перед сделкой проверяют актуальную редакцию норм и документы.

Закон №218-ФЗ, ст.62: актуальность сведений

Порядок заполнения выписок ЕГРН: ограничения и иные сведения

Закон №102-ФЗ, ст.37: отчуждение заложенного имущества

Роскадастр: срок действия выписки