История квартиры: временная шкала собственников и документов

Соберите переходы права в одну хронологию, найдите неподходящий файл и сформулируйте запрос по каждому пробелу.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три перехода права, один неверный файл и его замена: заполненная цепочка, 18 проверок и рабочие листы.

К-16 и её участники вымышлены. Таблица организует проверку, но не устанавливает законность сделок. Документы и доступ к ним оценивают применительно к конкретному объекту.

Учебная цепочка К-16

У квартиры несколько прежних владельцев. Нужно сопоставить сведения реестра с основаниями, не смешивая проекты и подписанные документы.

Переход / событие	Учебные документы	Что заметить
А → Б	Договор 12.03.2014	Регистрация 24.03.2014
Б → В	Основание: 15.06.2021	Регистрация 22.06.2021
Первый присланный файл	Проект от 18.06.2021	Не подтверждает условия сделки
После запроса	Подписанный договор 15.06.2021	Сопоставить текст и приложения
В → Г	Договор 03.08.2026	Регистрация 07.08.2026
Текущая продажа	Продавец Г	Отдельно проверить текущие обстоятельства

Что собрать для хронологии

• Текущие сведения ЕГРН по объекту.

• Выписка о переходе прав в доступном законном объёме.

• Представленные документы-основания с приложениями.

• Доступные подтверждения исполнения существенных условий.

• Список архивных вопросов и журнал получения файлов.

ШАГИ 1–3

Объект, переходы и основания

1. Установите объект

Сверьте номер, адрес и характеристики во всех документах.

Готово: Различия объяснены документально или отмечены.

Не делайте так: Соединить похожие адреса по догадке.

2. Соберите временную шкалу

Разместите зарегистрированные переходы по порядку.

Готово: Даты и объём права указаны для каждой строки.

Не делайте так: Считать дату выдачи выписки датой сделки.

3. Прикрепите основания

Свяжите каждую строку с соответствующим документом.

Готово: Понятны вид основания и дата документа.

Не делайте так: Подставить проект вместо подписанного договора.

Какого основания пока нет?

Содержание, пробелы и результат

4. Прочитайте комплект

Сверьте стороны, объект, доли, приложения и изменения.

Готово: Документ прочитан целиком, пробелы записаны.

Не делайте так: Принять обязательство заплатить за факт оплаты.

5. Разберите расхождения

По каждому несовпадению сформулируйте отдельный запрос.

Готово: Известно, какой документ нужен и почему.

Не делайте так: Придумать недостающий переход для ровной линии.

6. Передайте результат

Согласуйте выводы со специалистом и следующий шаг с клиентом.

Готово: Факты, неизвестное, ответственные и сроки разделены.

Не делайте так: Оценить безопасность по числу прежних собственников.

Что подтвердил новый документ?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Три перехода права

К-16 — учебная история. В 2021 году сначала прислали неподписанный проект с другой датой. После запроса получен документ, соответствующий указанному основанию.

Основание	Регистрация	Документ / результат
12.03.2014, А → Б	24.03.2014	Разные даты описывают разные события
15.06.2021, Б → В	22.06.2021	Проект 18.06 заменён подписанным договором 15.06
03.08.2026, В → Г	07.08.2026	Недавнее приобретение: отдельные вопросы

Полученный договор закрывает пробел в комплекте по переходу 2021 года. Это не готовый вывод о всей цепочке. Проект сохранён с пометкой «не использовать как основание».

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Даты не совпали — подделка»	«Различим дату договора и регистрации; проверим сведения об одном основании».
«Прислали договор»	«Получен неподписанный проект от 18 июня; нужен договор от 15 июня».
«Быстрая продажа — обман»	«Срок владения короткий; проверяем документы и обстоятельства отдельно».

Как разбирать несовпадения

Наблюдение	Следующий запрос	Не подменяйте вывод
Разные даты событий	Что означает каждая дата	Несовпадение равно ошибке
Проект вместо основания	Подписанный документ и приложения	Проект подтверждает условия
Первый период не объяснён	Основание раннего права, архив	До первой записи прав не было
Недавняя покупка	Условия приобретения и исполнение	Объяснение продавца всё доказывает

Шесть вопросов к комплекту

1. Один ли объект описывают все документы?
2. Какой переход подтверждает каждый файл?
3. Различаются ли дата основания и дата регистрации?
4. Есть ли все приложения и изменения договора?
5. Какие условия исполнены и чем это подтверждено?
6. Что остаётся неизвестным и какой следующий запрос нужен?

Продавцу

По переходу 2021 года получен проект от 18 июня. Нужен подписанный договор от 15 июня с приложениями.

Покупателю

Цепочка собрана; один файл уточнён. Открытые вопросы вынесены отдельно с документами и сроками.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок истории квартиры

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

Объект и источники

- [ ] **Сверить номер.** Кадастровый номер сопоставлен. Если нет: уточните расхождения.
- [ ] **Сверить адрес.** Изменения объяснены. Если нет: получите основание изменения.
- [ ] **Проверить характеристики.** Документы относятся к объекту. Если нет: не объединяйте похожие квартиры.
- [ ] **Записать источник.** Известно, откуда файл. Если нет: уточните происхождение.
- [ ] **Разделить даты.** Выдача, договор и запись различены. Если нет: подпишите каждую дату.
- [ ] **Уточнить доступ.** Сведения получены законно. Если нет: согласуйте порядок запроса.

Цепочка и содержание

- [ ] **Составить переходы.** Все доступные записи внесены. Если нет: добавьте пропущенную строку.
- [ ] **Указать объём.** Доля или весь объект определены. Если нет: прочитайте основание.
- [ ] **Связать документ.** Каждой строке соответствует файл. Если нет: запросите нужный договор.
- [ ] **Отделить проект.** Версия и подписи проверены. Если нет: не используйте черновик.
- [ ] **Собрать приложения.** Комплект полный. Если нет: запросите недостающие части.
- [ ] **Уточнить исполнение.** Оплата отделена от обязанности. Если нет: получите подтверждения.

Пробелы и решение

- [ ] **Проверить начало.** Раннее основание объяснено. Если нет: уточните архив.
- [ ] **Разобрать короткое владение.** Обстоятельства записаны. Если нет: не делайте автоматический вывод.
- [ ] **Сохранить расхождение.** Виден первоначальный и новый файл. Если нет: не стирайте историю уточнения.
- [ ] **Отметить неизвестное.** Пределы проверки названы. Если нет: не обещайте полную картину.
- [ ] **Обновить текущее.** Новые события учтены. Если нет: повторите нужные запросы.
- [ ] **Назначить действие.** Документ, человек и срок есть. Если нет: завершите адресным запросом.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваша временная шкала

Пишите код участника вместо имени. Не соединяйте два периода без объясняющего документа. Каждая дата должна иметь название события.

Код объекта / дата: _____

Переход / доля	Основание / дата	Регистрация	Файл / вопрос
Начало истории			
Переход 1			
Переход 2			
Переход 3			
Переход 4			
Изменение			
Текущая запись			
Новый документ			

Пробелы в цепочке: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Журнал уточнения документов

Получение файла и проверка его содержания — отдельные действия. Укажите, что новый документ подтвердил, а что ещё остаётся неизвестным.

Пробел	Нужный документ	Кто / срок	Результат
Объект			
Начало истории			
Основание			
Версия файла			
Приложение			
Исполнение			
Текущее состояние			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Основание подменено неподписанным проектом. Получите соответствующий документ.

Доли не складываются в объяснённое право. Уточните каждое основание.

Одинаковые адреса, разные номера. Проверьте идентичность объекта.

Недостающий период объясняют догадкой. Зафиксируйте пробел и запрос.

Обещают чистоту по сроку владения. Попросите документальные выводы.

Согласуйте следующий шаг

Запрос недостающего основания

По объекту [код] в цепочке указан переход [от кого к кому] на основании [вид и дата]. Полученный файл [название, дата, версия] не подтверждает [конкретный факт]. Прошу предоставить соответствующий документ с приложениями и пояснить расхождение. После получения отдельно отметим, какой вопрос он закрыл.

Первое действие после чтения

Выберите один переход и поставьте рядом сведения о регистрации и документ-основание. Подпишите обе даты, проверьте версию файла и запишите первый адресный запрос.

Специалист: _____

Первый запрос: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: покупатель понимает вашу проверку?

Диагностическая карта поможет оценить сопровождение: как вы объясняете документы, пробелы и следующие действия. Она посвящена вашей работе с клиентом, а не юридическому заключению по квартире.

Проверить процесс сопровождения →

Проверено 17.09.2026. Учебные даты не отражают реальную сделку. Учитываются ограничения доступа к персональным сведениям и отдельный режим ранее возникших прав.

Росреестр, приказ № П/0329: формы и содержание выписок

Закон № 218-ФЗ, статья 62: предоставление сведений

Закон № 218-ФЗ, статья 36.3: персональные данные

Закон № 218-ФЗ, статья 69: ранее возникшие права

ГК РФ, статья 8.1: регистрация прав