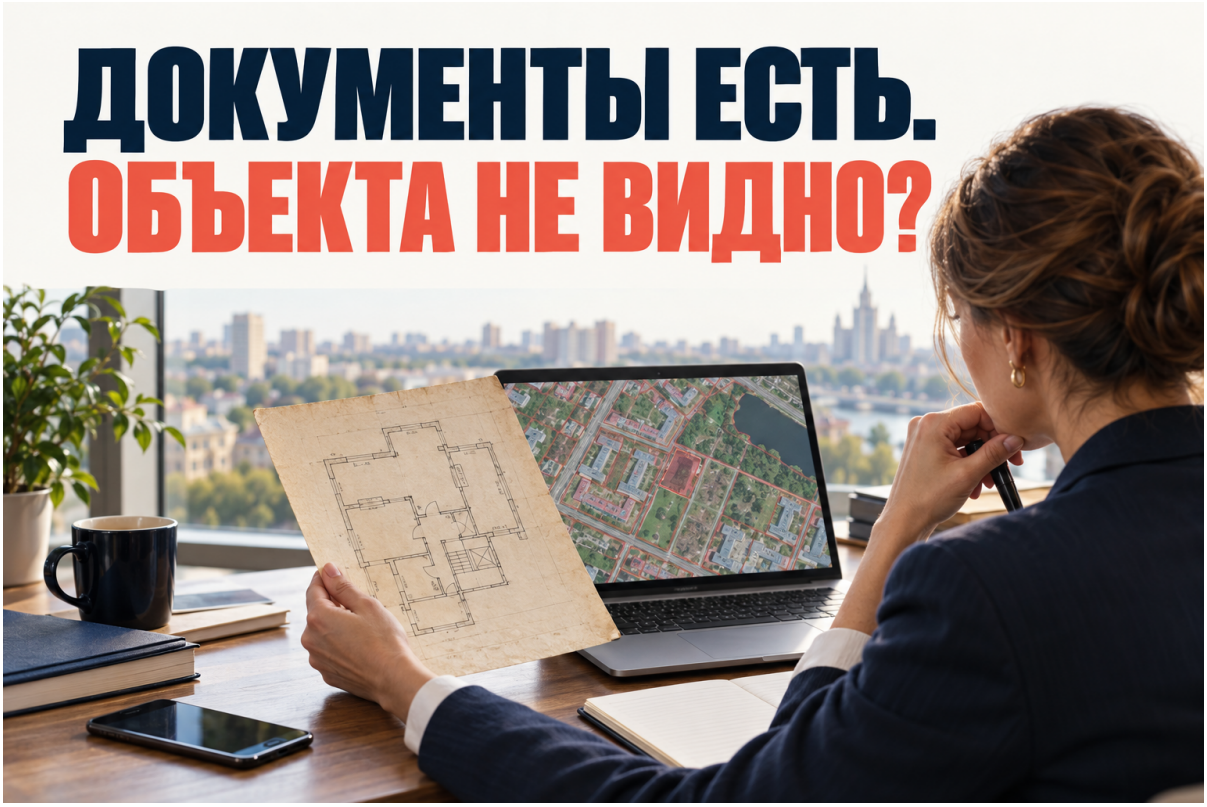
Старые документы на квартиру: маршрут проверки объекта и права

Установите, что именно отсутствует: результат поиска, актуальная связь номера, сведения или оформленный объект.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Четыре сценария, три учебных случая, журнал этапов и 18 проверок до сделки.

Инструмент сбора сведений. Не заменяет правовую и кадастровую проверку, решение регистратора или условия банка; сроки оформления не гарантируются.

Четыре разных причины отсутствия номера

Продавец показывает старые документы или квартира не находится по адресу и нужно определить реальную задачу.

Сценарий	Что неизвестно	Начальный шаг
Поиск	Правильно ли введён адрес	Сверить корпус и описание
Старый номер	Связь с актуальным объектом	Сопоставить документы
Сведения	Что нужно внести/исправить	Определить процедуру
Образование	Есть ли самостоятельный объект	Правовая и кадастровая проверка

Что подготовить

• Документы продавца и основания права с датами.

• Все варианты адреса, этаж, площадь, назначение и идентификаторы.

• Официальные ответы с источником и датой, план и фактический вид.

• Условия покупателя и банка, список нужных результатов до обязательств.

Симптом, объект и право

1. Зафиксируйте симптом

Укажите, где и по каким данным объект не найден. Отделите учёт объекта от регистрации права и доступности персональных сведений.

Готово: Понятен точный вопрос.

Не делайте так: Объявить объект незаконным по одной карте.

2. Сопоставьте идентификаторы

Сведите адреса, номера, площадь, этаж, назначение и план. Расхождения сформулируйте как вопросы.

Готово: Документы относятся к осматриваемой квартире.

Не делайте так: Подставить номер соседнего или исходного объекта.

3. Проверьте право

Оцените основание и применимость правил ранее возникших прав. Отсутствие новой записи само по себе не обесценивает старое право.

Готово: Право проверяется отдельно от поиска.

Не делайте так: Считать старый документ разрешением обходить регистрацию перехода.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Процедура, результат и условия

4. Определите процедуру

Уточните, нужен поиск, внесение/исправление сведений или оформление образования объекта. Задайте специалистам предмет работы.

Готово: Действия соответствуют ситуации.

Не делайте так: Заказать технический план без понимания задачи.

5. Проверьте результат

Разделите заказ, подачу, решение и актуальные сведения. При замечаниях разбирайте конкретное основание.

Готово: Подача не названа завершённым учётом.

Не делайте так: Ждать автоматического решения без ответа на замечания.

6. Согласуйте сделку

Раскройте статус банку и сторонам. Определите условия, расходы и последствия неисполнения до обязательств.

Готово: Покупают нужное право на нужный объект.

Не делайте так: Согласиться на другой объект в договоре ради обхода.

Ответственный и срок следующего действия:

Три объявления — разные маршруты

Вымышленные случаи: одинаковое описание проблемы не означает одинаковую процедуру.

Объект	Выясненный факт	Решение
А	Ошибка корпуса в поиске	Уточнить идентификацию и продолжить проверку
Б	Старое основание, оформление не завершено	Определить документы и регистрационный маршрут
В	Результат раздела не подтверждён	Проверить образование самостоятельного объекта
Все	Нет готового общего вывода	Не переносить решение с другого случая

Квитанция о подаче показывает этап. Завершение подтверждается надлежащим результатом, сопоставленным с объектом и правом.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
В интернете нет — квартиры не существует	Уточним источник, адрес и официальные сведения
Документы подали, всё готово	Сохраним статус подано и проверим решение и результат

Выберите следующее действие

Расхождение	Нужное подтверждение	Кто организует
Адрес/корпус	Связь актуальных и старых данных	Собственник с исполнителем
Площадь/план	История и оформление изменения	Правовой/кадастровый специалист
Основание права	Документ и применимость режима	Правовая проверка
Приостановление	Основание и требуемое действие	Ответственный по процедуре
Кредит	Решение по конкретному объекту	Выбранный банк

Вопросы для рабочего разговора

1. Что именно не найдено и где?
2. Как документы связаны с осмотренной квартирой?
3. Какие сведения об объекте и праве уже подтверждены?
4. Какой результат нужен для выбранного маршрута?
5. Кто отвечает за незавершённое оформление?

18 проверок результата

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

Идентификация

- [ ] **Источник.** Назван. Если нет: зафиксируйте.
- [ ] **Дата.** Известна. Если нет: запишите.
- [ ] **Адреса.** Сопоставлены. Если нет: сверьте.
- [ ] **Номера.** История понятна. Если нет: уточните.
- [ ] **Площадь.** Расхождения объясняются. Если нет: запросите.
- [ ] **План.** Относится к объекту. Если нет: проверьте.

Право и учёт

- [ ] **Основание.** Изучается. Если нет: соберите.
- [ ] **Старое право.** Не отвергнуто автоматически. Если нет: проверьте режим.
- [ ] **Учёт.** Отделён от права. Если нет: разведите.
- [ ] **Изменения.** Оформление выясняется. Если нет: не угадывайте.
- [ ] **Исполнитель.** Задача определена. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Процедура.** Подходит случаю. Если нет: уточните.

Результат

- [ ] **Заказ.** Не назван подачей. Если нет: разделите.
- [ ] **Подача.** Не названа завершением. Если нет: проверьте.
- [ ] **Замечания.** Разобраны по основаниям. Если нет: ответьте.
- [ ] **Сведения.** Сверены после результата. Если нет: сопоставьте.
- [ ] **Банк.** Статус раскрыт. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Условия.** Последствия обсуждены. Если нет: зафиксируйте.

Карточка идентификации квартиры

Неизвестное не заполняйте догадкой. Номер должен относиться к нужному объекту, а не к похожему адресу.

Объект / код: _____ Дата: _____

Сведение	Старый документ	Актуальный факт	Что уточнить
Адрес			
Номер			
Площадь			
Назначение			
План			
Право			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Журнал оформления без ложной готовности

Приостановление и отказ различаются. Действия определяются по конкретному документу, а не по общей фразе задержка.

Этап	Подтверждение	Кто / следующий шаг
Заказано		
Подано		
Решение		
Результат проверен		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Любой старый документ отвергают без разбора. проверьте основание.

Номер берут у соседнего помещения. остановите подмену.

Подачу называют завершением. запросите результат.

Неоформленный раздел продают как готовую квартиру. проверьте предмет.

Банку скрывают незавершённую процедуру. раскройте фактический статус.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Подтверждено[сведения и документы], не установлено[вопрос]. Нужен[результат], его готовит[исполнитель]. До этого не обещаем[свойство]. Следующий шаг[действие] после[подтверждение]».

Первое действие после чтения

Заполните карточку одного объекта: данные, источник, расхождение и документ, который его объясняет.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сложные документы мешают объяснить следующий шаг?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить сбор фактов, понятность объяснений и сопровождение решения клиента.

Разобрать работу с фактами →

Статья 69 закона 218-ФЗ прочитана 24.09.2026 в действующей редакции. Универсальный срок, пакет документов и возможность регистрации конкретного случая не заявляются.

218-ФЗ: статья 69, ранее возникшие права и учтённые объекты