Карта неизвестного: риск, подтверждение и вопрос специалисту

Свяжите незакрытый вопрос с документами, ответственным и понятным результатом проверки.



13 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебное досье со сроком освобождения, заполненный реестр, запрос юристу, состояния проверки и журнал версий. Чек-лист — перед изменением статуса вопроса.

Новый инструмент Нейросистемы риелтора. Объект и документы вымышлены. Реестр не воспроизводит материалы Олеси Бухтояровой; правовые выводы делает специалист по конкретному делу.

Папка документов и незакрытый вопрос

Файл получен, но его наличие ошибочно принимают за решение вопроса, который этот документ не подтверждает.

Источник	Содержание примера	Чего не подтверждает
Сообщение собственника	Освобождение к 15 октября	Правовое основание срока
Договор найма	Срок до 31 декабря	Изменение этого условия
Выписка ЕГРН	Сведения о регистрации права	Любую будущую договорённость
Документ об изменении	В учебной папке отсутствует	Вывод пока не сделан

Подготовьте исходные данные

• Сформулируйте один вопрос и укажите, на какое следующее решение он влияет.

• Сопоставьте событие, объект и участников: разные даты могут относиться к разным событиям.

• Укажите источники, даты, версии и отсутствующие сведения.

• Определите профильного специалиста, формат ответа и ответственного за продолжение.

Предмет, источники и предел подтверждения

1. Опишите наблюдаемое

Запишите расхождение или пробел без обвинения участника.

Готово: Понятен предмет уточнения.

Не делайте так: Назвать человека недобросовестным по одному признаку.

2. Сопоставьте источники

Проверьте объект, события, дату и версию каждого документа.

Готово: Сравниваются относящиеся к вопросу сведения.

Не делайте так: Смешивать дату подписания и другое событие.

3. Отметьте предел подтверждения

Напишите, что источник показывает и чего из него нельзя заключить.

Готово: Пробел сформулирован отдельно.

Не делайте так: Считать полученный файл общим разрешением.

Что нужно получить перед продолжением

Передача, ответ и обновление

4. Передайте точный вопрос

Приложите нужные материалы, опишите неизвестное и ближайшее решение.

Готово: Специалист понимает задачу.

Не делайте так: Отправить папку с вопросом «всё нормально?».

5. Зафиксируйте ответ и условия

Сохраните предмет вывода, использованные версии, ограничения и нужные действия.

Готово: Условие не потеряно при пересказе.

Не делайте так: Сократить «при выполнении» до «можно».

6. Обновите статус по подтверждению

Проверьте выполнение условий в пределах данного вопроса; новые сведения направьте на оценку.

Готово: Есть основание изменения строки.

Не делайте так: Закрыть всю сделку по одному ответу.

Что проверить после выполнения

Две даты — вопрос ещё открыт

Вымышленная квартира: собственник сообщает 15 октября, представленный договор содержит 31 декабря. Порядок и возможность изменения срока здесь не определяются.

Вопрос	Что получено	Что остаётся
Когда освободят?	Сообщение собственника	Основание заявленного срока
Какой срок в договоре?	Текст до 31 декабря	Применимость и изменения
Поможет выписка?	Сведения о регистрации	Она не отвечает на этот вопрос
Что дальше?	Карточка юристу	Предметная проверка

Отличающиеся сведения — повод уточнить, а не готовый вывод о нарушении. До ответа статус вопроса остаётся открытым.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Документы есть — всё безопасно	Материалы получены; вопрос по сроку освобождения проверяется.
Продавец обманывает	В сообщении и договоре разные сведения; причина пока не установлена.

Выберите действие по ситуации

Состояние	Следующий шаг	Основание перехода
Нет данных	Запросить нужное	Материал получен
Материалы получены	Передать на проверку	Задача принята
Ответ с условиями	Назначить действия	Условия подтверждены
Новая версия	Уточнить применимость вывода	Новый ответ специалиста

Уточните перед решением

1. Какое конкретно событие или обстоятельство мы проверяем?
2. Что каждый источник действительно подтверждает?
3. Какие условия ответа ещё не выполнены?

18 проверок строки реестра

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

Вопрос и источники

- [ ] **Предмет.** Один и понятный. Если нет: сузьте вопрос.
- [ ] **Объект.** Совпадает. Если нет: сверьте идентификатор.
- [ ] **Событие.** Определено. Если нет: назовите смысл даты.
- [ ] **Источник.** Назван. Если нет: сохраните основание.
- [ ] **Версия.** Указана. Если нет: проверьте актуальность.
- [ ] **Пробел.** Описан. Если нет: отделите неизвестное.

Передача специалисту

- [ ] **Обвинение.** Не подставлено. Если нет: верните факт.
- [ ] **Материалы.** Относятся к вопросу. Если нет: отберите нужное.
- [ ] **Решение.** Названо. Если нет: укажите влияние.
- [ ] **Ответственный.** Определён. Если нет: назначьте роль.
- [ ] **Формат ответа.** Согласован. Если нет: уточните результат.
- [ ] **Доступ.** У нужных участников. Если нет: проверьте передачу.

Закрытие и обновление

- [ ] **Вывод.** Сохранён точно. Если нет: не сокращайте смысл.
- [ ] **Условия.** Не потеряны. Если нет: вынесите действия.
- [ ] **Исполнение.** Подтверждено. Если нет: получите основание.
- [ ] **Новая версия.** Сопоставлена. Если нет: верните на оценку.
- [ ] **Клиент.** Знает состояние. Если нет: объясните без обещаний.
- [ ] **Статус.** В пределах вопроса. Если нет: не закрывайте всё дело.

Карта неизвестного

Называйте наблюдение без обвинений. Один документ не должен подтверждать в таблице обстоятельство, которого в нём нет.

Код задачи: _____ Дата: _____

Вопрос / событие	Источник / версия	Что подтверждено	Что неизвестно

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Журнал ответа и выполнения

Условный ответ сохраняйте вместе с условиями. Закрытие строки не равно заключению по всей сделке.

Вопрос специалисту	Ответ / условия	Кто выполняет	Подтверждение / статус

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Файл стал выводом. Разведите статусы..

Разные события сравнили. Уточните смысл дат..

Неизвестность стала обвинением. Верните наблюдение..

Условие потеряно. Восстановите полный ответ..

Новую версию не проверили. Уточните применимость..

Согласуйте следующий шаг

Как объяснить состояние проверки

«Сейчас подтверждён только этот фрагмент. По следующему вопросу ждём предметный ответ; его условия зафиксируем отдельно».

Первое действие после чтения

Заполните карту по учебному делу Q-01 и проверьте, какое подтверждение нужно для каждого изменения статуса.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сведения теряются между участниками?

Пройдите диагностическую карту для риелторов и проверьте передачу задач и контроль продолжения. Это диагностика рабочего процесса, а не юридическая проверка квартиры.

Проверить организацию сопровождения →

Подготовлено 26.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Жилищный конгресс: Олеся Бухтоярова и тема безопасности сделок

Письмо Росреестра от 10.10.2023 № 13-00920/23: содержание выписки ЕГРН, информационный характер

Заполненная карта учебного дела

Код дела Q-01. Даты и документы вымышлены. Правовая оценка отношений найма не даётся.

Поле	Запись
Вопрос	Основание освобождения к 15 октября
Источник 1	Сообщение собственника о планируемом сроке
Источник 2	Представленный договор со сроком до 31 декабря
Недостаёт	Сведения, объясняющие заявленное изменение
Кому	Профильному юристу по материалам дела
Текущий статус	Вопрос передан на проверку

Что не делаем

Не объявляем квартиру свободной, человека обманщиком или изменение срока невозможным. Для таких выводов недостаточно этой учебной таблицы.

Роль выписки

В письме Росреестра от 10.10.2023 № 13-00920/23 выписка связана с зарегистрированным правом на дату выдачи. Письмо информационное; оно не решает вопрос договора найма.

Ближайший результат

Получить предметный ответ: какие сведения нужны, что проверено и какие условия влияют на следующий шаг.

Карточка передачи вопроса юристу

Передавайте относящиеся к задаче документы в согласованном защищённом месте.

Предмет обращения

«Дело Q-01. Просим проверить основание и порядок заявленного освобождения квартиры к 15 октября».

Сопоставление

«В переданном договоре указан срок до 31 декабря. Собственник сообщил другую дату. Отдельное объясняющее основание в папке пока отсутствует».

Запрашиваемый результат

«Укажите недостающие сведения, применимые условия и ограничения вывода. Какие действия необходимы для предметного решения по заявленному сроку?»

Приложения

Укажите название, дату, версию и место хранения каждого относящегося к вопросу материала. Не включайте лишние личные сведения в общий реестр.

При получении ответа

Зафиксируйте автора, дату, предмет, перечень рассмотренных версий и условия. Если формулировка непонятна, уточните до пересказа клиенту.

Объяснение клиенту

«Есть вопрос по сроку освобождения. В источниках разные сведения. Передали их на проверку и пока не подтверждаем заявленную дату».

Статусы, версии и контроль ИИ

Каждый переход должен иметь конкретное основание, а не отражать желание быстрее завершить дело.

Событие	Что обновить	Что не закрывается
Пришёл файл	Источник, дата, версия	Сам вопрос
Получен ответ	Вывод и условия	Невыполненные действия
Условие выполнено	Подтверждение и ответственный	Иные вопросы сделки
Пришла новая версия	Изменения и повторная оценка	Применимость старого вывода

Журнал изменений

Сохраните старую версию и основание прежнего решения. Запишите, что изменилось и кто проверит влияние.

Промпт на вымышленных данных

«Составь таблицу: утверждение, источник, неизвестное, вопрос специалисту. Для каждой даты назови событие. Не оценивай добросовестность, не объявляй сделку безопасной, не додумывай документы».

Проверка ответа модели

Она не спутала дату подписания со сроком освобождения? Не заменила отсутствие данных нарушением? Не придумала разрешение продолжать?

Когда возвращать вопрос

Новые документы, изменённые условия или неясный ответ требуют уточнения. Таблица помогает организовать его, но не подменяет профильную оценку.