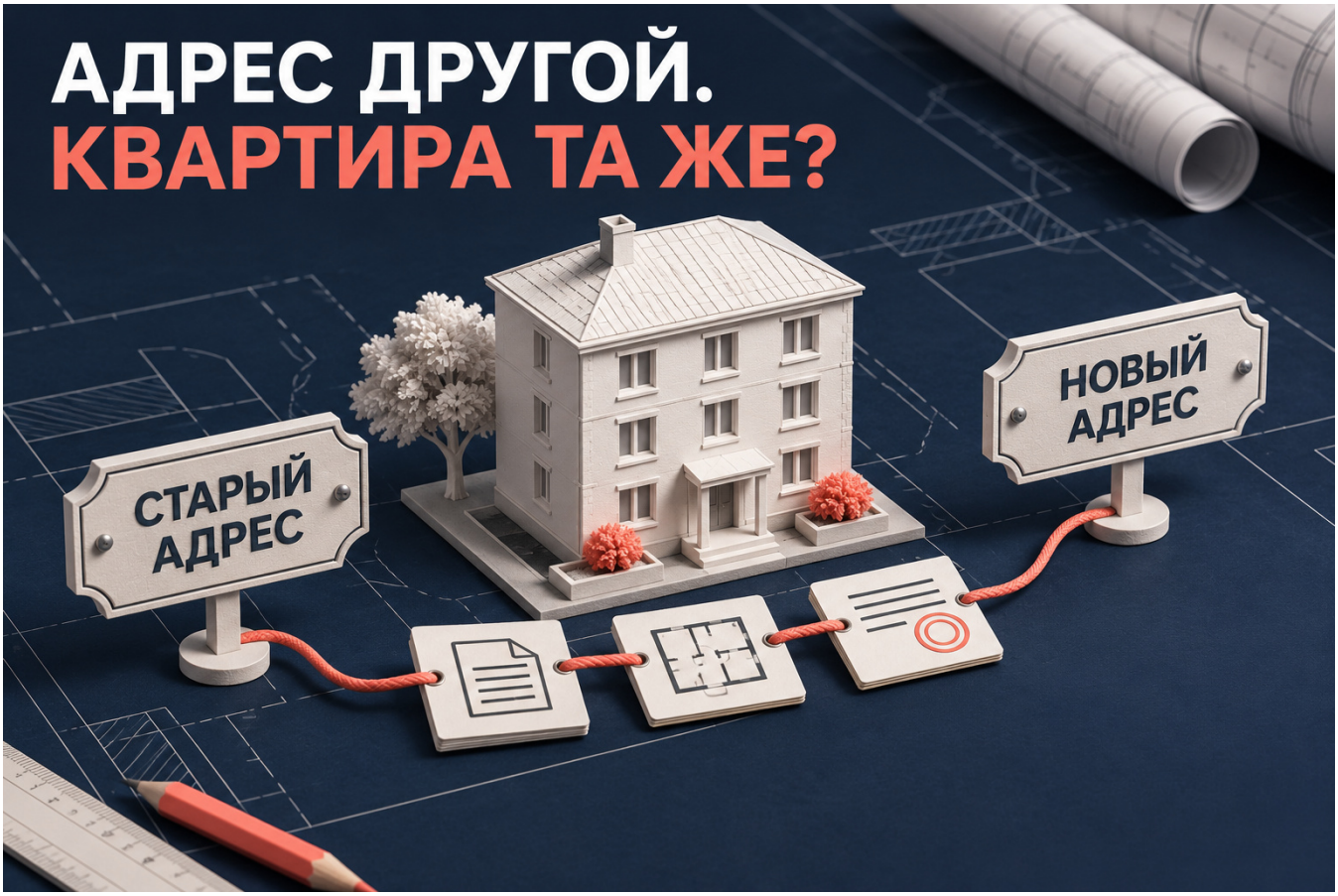
Один объект, два адреса: папка подтверждений

Папка подтверждений после переименования улицы: карта сопоставления, реестр оснований, готовый запрос участнику сделки и чек-лист передачи документов.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Определите причину разных адресов

Цель комплекта: собрать проверяемую цепочку между прежним названием улицы и новым адресом конкретной квартиры. Рабочая папка помогает риелтору передать вопрос специалисту и участнику сделки. Она не заменяет юридическую проверку объекта и не является заявлением об изменении сведений реестра.

Наблюдение	Что уточняем
Поменялось только название улицы	Официальное основание и территория его действия
Изменился номер дома или корпус	Отдельное основание этой части изменения
Другой номер квартиры или площадь	Причина расхождения; нельзя объяснить одной сменой улицы
В старом документе нет кадастрового номера	Какими документами подтверждается связь с объектом
Адрес в рекламе отличается от документов	Источник рекламной записи и необходимость её исправления

Что изменилось дословно	Источник / дата	Что пока неизвестно

Первое решение
Переименование подтверждено документом, является объяснением собственника или только вашей гипотезой? Запишите статус до дальнейших обещаний.

2. Паспорт сопоставления

Переносите сведения из документа без самостоятельной нормализации корпуса, строения и номера квартиры. Пустое поле означает «нет сведений», а не совпадение. Кадастровый номер важен, но остальные расхождения тоже подлежат разбору.

Поле	Старый документ	Актуальный источник
Дата и название	Договор, учебный пример	Документ об объекте, дата проверки
Улица	Садовая	Академика Орлова
Дом / квартира	12 / 24	12 / 24
Кадастровый номер	Перенесён из оригинала	Сопоставлен со старым
Остальные характеристики	Записаны отдельно	Расхождения перечислены

Поле вашего объекта	Старая запись	Новая запись / источник

Граница примера
Город, названия улиц и номера условные. Таблица демонстрирует способ сверки. Она не подтверждает существование или безопасность реального объекта.

3. Реестр официальных оснований

Проверяем	Что сохранить
Кто принял документ	Название компетентного органа
Реквизиты	Название, номер, дата документа
Содержание изменения	Прежнее название и новое обозначение
Территория	Населённый пункт, участок улицы, приложения
Доступ к источнику	Официальная ссылка или полученный документ
Проверка связи	Как основание относится к нужному дому

Если опубликована только новость, используйте её для поиска самого основания. Приложение может содержать существенную часть сведений, поэтому сохраните его вместе с основным текстом. Если менялись улица и номер дома, не объединяйте два события без подтверждения каждого.

Основание / дата	Какое изменение объясняет	Открытый вопрос

Не подменяйте отсутствие доказательства
Совпадение адреса доставки, подпись на карте или объяснение соседей не превращаются в официальный документ. Укажите, у кого и каким способом запрашивается подтверждение.

4. Заполненная карта решения

Шаг учебной ситуации	Наблюдение	Статус
Исходный договор	Садовая, 12, кв. 24	Запись сохранена без правки
Актуальные сведения	Академика Орлова, 12, кв. 24	Идентификаторы сопоставлены
Акт № 18 с приложением	Связывает названия нужной улицы	Основание найдено в примере
Адресная сверка	Подтверждает новую запись на дату просмотра	Дата зафиксирована
Требования банка	Ответ по конкретному пакету ещё не получен	Вопрос открыт

Акт № 18 здесь выдуман для обучения. В реальной папке нужны настоящие реквизиты. Даже при совпадении всех строк агент не объявляет всю сделку юридически проверенной: эта карта закрывает только ограниченную задачу сопоставления адресов.

Проверка альтернативы
Если приложение не охватывает нужный дом, строка основания остаётся открытой. Следующее действие: уточнить адресное подтверждение по конкретному объекту. Нельзя переносить вывод с соседнего дома.

Ваш открытый вопрос	Кто уточняет	Когда проверяем ответ

5. Запрос участнику сделки

Учебный текст: «В договоре от [дата] указан прежний адрес [дословно]. В актуальных сведениях от [дата] указан [новый адрес]. Направляем таблицу сопоставления и основание изменения с приложением. Просим уточнить необходимые для вашей процедуры подтверждения и порядок описания объекта в пакете этой сделки».

Перед отправкой	Почему нужно проверить
Получатель и его роль	Ответ должен относиться к процедуре конкретного участника
Список приложений	Иначе нельзя понять, что именно было рассмотрено
Согласованный канал	Документы собственника не публикуются в открытой переписке
Объём сведений	Передаются необходимые для рассмотрения материалы
Открытый вопрос	Нужен конкретный ответ вместо общего «подойдёт»

Кому / когда	Какие приложения	Какой ответ нужен

Точка завершения
Сохраните ответ, должность или роль адресата и перечень рассмотренного. «Обычно хватает» до изучения пакета является предварительной репликой, а не подтверждением именно вашей ситуации.

6. Пояснение покупателю

Короткий вариант после проверки: «В старом договоре сохранилось прежнее название улицы. Мы собрали основание переименования и сопоставили записи по объекту. В папке указаны источники и дата проверки. По требованиям вашего банка ожидаем ответ на конкретный пакет. До его получения не утверждаем, что дополнительных документов не потребуется».

Слишком широкая фраза	Более точное пояснение
Все базы уже обновились	Проверены перечисленные источники на указанную дату
Это просто старое название, не смотрите	Вот документ, связывающий прежнее название с новым
Банк точно примет	Вот ответ банка по переданным приложениям, либо вопрос ещё открыт
Я исправил договор	Оригинал сохранён; подготовлена отдельная поясняющая записка

Что подтверждено	Что ещё уточняем	Следующий контакт

Объясняйте предел результата
Проверка адресной цепочки не заменяет проверку продавца, права, ограничений и других обстоятельств сделки. Не расширяйте вывод за пределы просмотренных документов.

7. Рабочий журнал обновлений

После установления актуального адреса проверьте рабочие материалы агента. Не редактируйте исходный договор или чужой официальный документ. Исправление собственной карточки и изменение сведений в реестре являются разными действиями с разными основаниями.

Где проверяем	Что фиксируем
Объявление	Подтверждённая запись и отсутствие путаницы корпуса
Карточка CRM	Актуальный адрес; прежнее название в служебном пояснении
Маршрут показа	Точка встречи, ориентир, при необходимости предупреждение о навигаторе
Папка сделки	Индекс файлов, даты и отдельная поясняющая записка
Запрос участнику	Получатель, переданные версии, ответ и открытые пункты

Материал / версия	Что изменено	Кто / подтверждение

Без автоматических выводов
Новая запись в объявлении не подтверждает изменения в ЕГРН, квитанциях или системе банка. Каждый результат проверяется по собственному источнику.

8. Индекс готовой папки

Документ	Назначение
Исходный документ собственника	Сохраняет первоначальную запись без вмешательства
Актуальные сведения об объекте	Даёт данные для сопоставления
Основание с приложениями	Объясняет официальную цепочку изменения
Результат адресной сверки	Фиксирует просмотренные сведения и дату
Таблица расхождений	Показывает подтверждённое и неизвестное
Переписка с участником сделки	Сохраняет конкретные требования к его пакету

Открытый пункт	Ответственный	Следующее действие / дата

Папку подготовил _____. Проверил _____. Что можно сообщить клиенту сейчас _____. Какой вывод пока не подтверждён _____. Дата следующей связи _____.

Применение в работе
Если уточнения теряются между участниками, диагностическая карта Нейросистемы риелтора поможет разобрать передачу задачи и следующий шаг. Адресное или правовое подтверждение она не выдаёт.

Источники и проверка

ФНС: Федеральная информационная адресная система

ДОМ.РФ: что делать собственнику при переименовании улицы