Лист проверки запрета и календарь подготовки к регистрации

Определите участников, проверьте запись по нужному объекту и согласуйте действия до окончательной даты сделки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три сценария, шесть шагов, 18 проверок, заполненный пример, лист сведений и календарь подтверждений.

Для записи по статье 36 закона № 218-ФЗ. Арест, ипотека и судебные запреты проверяются отдельно. С-4 и три сценария — учебные примеры; рабочий лист не заменяет правовую проверку конкретной сделки.

Три маршрута: что проверить первым

В ЕГРН есть запись о невозможности регистрации без личного участия, а собственник готовится продать квартиру лично, через представителя или у нотариуса.

Сценарий	Ключевой вопрос	Что подтвердить
А · Лично	Кто выполняет подачу?	Реальное участие и маршрут
Б · По доверенности	Нужно ли отдельное действие?	Полномочия и порядок отзыва
В · У нотариуса	Соблюдены ли условия исключения?	Личное участие при сделке и подача

Что подготовить к проверке

- Актуальные сведения по объекту, кадастровый номер и право.
- Содержание записи и подтверждение её фактического статуса.
- Все участники, основания полномочий и выбранный способ подачи.
- Предварительная дата сделки и связанные обязательства.
- Ответственные за уточнения и защищённая папка документов.

Запись, участники и способ подачи

1. Идентифицируйте запись

Сверьте объект, правообладателя, содержание и дату сведений. Отделите статью 36 от ареста и иных ограничений.

Готово: Понятно, какую запись и по какому праву проверяем.

Не делайте так: Считать слово «запрет» достаточным описанием.

2. Опишите участников

Укажите, кто совершает сделку и кто подаёт документы. Различайте собственника, законного представителя и представителя по доверенности.

Готово: У каждого действия есть лицо и основание полномочий.

Не делайте так: Приравнивать доверенность к законному представительству.

3. Согласуйте маршрут

Уточните применимые условия со специалистом по регистрации или нотариусом. Для электронной подачи отдельно проверьте статью 36.2.

Готово: Есть конкретный порядок, а не фраза «всё через сервис».

Не делайте так: Переносить исключение на любую нотариальную сделку.

Что пока не подтверждено по вашему объекту?

Действие, подтверждение и итог

4. Определите необходимые действия

Если нужен отзыв заявления, уточните заявителя, документы и срок. При личном участии не включайте снятие автоматически.

Готово: Каждое изменение записи связано с выбранной схемой.

Не делайте так: Снимать защиту заранее без понятной причины.

5. Получите подтверждение

Сохраните результат нужного действия, сверьте объект и участников перед подачей. При изменении схемы повторите проверку.

Готово: Подтверждён результат, а не только отправка заявления.

Не делайте так: Обещать дату по скриншоту статуса «отправлено».

6. Проверьте итог

После регистрации получите итоговые документы и проверьте зарегистрированное право. Закройте задачи только по результату.

Готово: Итог соответствует выбранной сделке и объекту.

Не делайте так: Считать передачу пакета завершённой регистрацией.

Какой результат нужен до согласования даты?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Квартира С-4: три возможных маршрута

Вымышленная квартира С-4. Три альтернативных маршрута, а не три последовательных шага. Возможность оформления проверяется по всем документам конкретной сделки.

Вариант	Участие	Проверка	Вывод для календаря
А	Собственник лично	Как подаётся заявление	Не назначать отзыв автоматически
Б	Доверенное лицо	Запись и применимый порядок	Уточнить необходимость отзыва
В	Лично у нотариуса	Условия п. 4 ст. 25	Согласовать подачу с нотариусом
Изменение Б	Продавец решил приехать	Новый маршрут	Пересмотреть действия
Электронно	Выбран сервис	Требования ст. 36 и 36.2	Подтвердить каждое отдельно

Запись «вопрос решён» допустима только после подтверждения нужного результата. Отправленное заявление, обещание представителя и сообщение сервиса сами по себе не закрывают проверку.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Запрет стоит — продавать нельзя	Уточним вид записи и выбранный способ оформления.
Доверенность нотариальная — вопрос закрыт	Отдельно проверим полномочия и последствия записи.
Заявление отправили — ставим дату	Сначала подтвердим результат необходимого действия.

От неизвестного к подтверждению

Что выяснилось	Действие	Подтверждение
Неизвестен вид запрета	Получить точные сведения	Объект, право, содержание
Участвует представитель	Проверить полномочия и запись	Применимый порядок действий
Подача электронная	Проверить отдельные требования	Кто, чем и как подписывает
Схема изменилась	Повторить оценку маршрута	Обновлённый календарь

Шесть вопросов до даты сделки

1. Какая именно запись есть в ЕГРН?
2. По какому объекту и праву получены сведения?
3. Кто совершает сделку, а кто подаёт заявление?
4. Какое исключение применимо и соблюдены ли его условия?
5. Нужно ли отдельное действие собственника?
6. Какой документ или статус подтвердит результат?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок перед подачей

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

1. Запись и объект

- [ ] **Объект.** Кадастровый номер сверён. Если нет: уточните идентификацию.
- [ ] **Право.** Правообладатель установлен. Если нет: получите сведения.
- [ ] **Вид записи.** Статья 36 отделена от ареста. Если нет: уточните основание.
- [ ] **Дата.** Сведения актуальны для проверки. Если нет: обновите подтверждение.
- [ ] **Несколько прав.** Проверены все участники. Если нет: не переносите вывод автоматически.
- [ ] **Документы.** Сохранены законно и безопасно. Если нет: ограничьте лишние копии.

2. Участники и подача

- [ ] **Лица.** Роли участников записаны. Если нет: уточните, кто что делает.
- [ ] **Полномочия.** Основание проверено. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Личное участие.** Понятно, как реализуется. Если нет: согласуйте маршрут.
- [ ] **Нотариус.** Условия исключения уточнены. Если нет: передайте сведения о записи.
- [ ] **Электронный путь.** Статья 36.2 учтена отдельно. Если нет: уточните требования сервиса.
- [ ] **Отзыв.** Необходимость обоснована. Если нет: не снимайте автоматически.

3. Календарь и результат

- [ ] **Приём.** Есть подтверждение заявления. Если нет: сохраните реквизиты.
- [ ] **Срок.** Рабочие дни не перепутаны. Если нет: уточните применимый отсчёт.
- [ ] **Результат.** Необходимое действие завершено. Если нет: дождитесь подтверждения.
- [ ] **Изменение схемы.** Повторная проверка проведена. Если нет: обновите календарь.
- [ ] **Дата сделки.** Не основана на обещании. Если нет: уточните готовность.
- [ ] **Итог.** Право после регистрации проверено. Если нет: получите итоговые документы.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Лист сведений по объекту

Разделяйте фактические сведения и предполагаемый порядок. Не записывайте пароли, коды и лишние паспортные данные.

Объект: _____ Дата сведений: _____ Проверяет: _____

Что проверить	Факт / подтверждение	Неизвестное / кому вопрос
Объект и право		
Содержание записи		
Участники		
Полномочия		
Способ подачи		
Нужное действие		

Какой маршрут подтверждён: _____

Что осталось неизвестным: _____

Что ещё нужно получить и к какому сроку: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Календарь подготовки к регистрации

Сроки привязывайте к применимой процедуре и подтверждениям. Изменение участника или способа подачи требует повторной проверки.

Контрольная точка	Ответственный / срок	Подтверждение / статус
До окончательной даты		
После выбора схемы		
Перед подачей		
После регистрации		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Просят снять защиту немедленно. Сначала выясните основание и маршрут.

Показывают старый скриншот. Получите актуальное подтверждение.

Нотариус якобы отменяет любую запись. Проверьте условия исключения.

Представитель заменил собственника в последний момент. Пересмотрите маршрут.

Для ускорения просят пароль или код. Не передавайте доступ к учётной записи.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение для согласования маршрута

«По объекту [условное обозначение] подтверждена запись [содержание, дата]. Сделку совершает [лицо], документы подаёт [лицо, способ]. Просим уточнить применимый порядок и необходимые действия собственника. Окончательную дату согласуем после подтверждения [результат]. Ответственный за проверку — [имя]».

Первое действие после чтения

Начните с одного объекта: заполните лист сведений, отметьте неизвестное и направьте конкретные вопросы специалисту, который готовит оформление. Не меняйте запись только ради заполнения календаря.

Кто получает подтверждения: _____

Следующая контрольная точка: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы готовы к следующему шагу?

Если договорённости срываются из-за забытых проверок, разберите процесс сопровождения в диагностической карте работы риелтора.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 17.09.2026 по статьям 25, 36 и 36.2 закона № 218-ФЗ в действующей на эту дату редакции. Учебные сценарии не охватывают все исключения. Для конкретного оформления проверяются документы и применимые условия.

Закон № 218-ФЗ: статья 36, запись и её погашение

Закон № 218-ФЗ: статья 25, основания возврата и исключения

Закон № 218-ФЗ: статья 36.2, электронные документы