Выписка без сюрпризов: лист сверки и маршрут исправления

Сопоставьте сведения одного объекта, найдите основание записи и организуйте уточнение. Сохраняйте доказательства вместо обещания исправить любой случай за несколько дней.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный журнал расхождений, шесть шагов, восемнадцать проверок, два рабочих листа и точный запрос собственнику или специалисту.

Рабочий инструмент для квартиры, не заключение о праве и не инструкция по исправлению границ участка. Ситуация с площадью и номером квартиры полностью вымышлена.

Одно расхождение — два источника

Площадь, адрес, номер или другое поле в документах не совпадают. Сначала выясните источник различия; отсутствие объяснения не означает доказанную ошибку.

Поле	Учебный пример	Ваш объект
Объект	Одна квартира, совпадающий кадастровый номер	
ЕГРН	Площадь 42,6 м²	
Копия плана	Площадь 46,2 м²	
Старая схема	Квартира 118 вместо текущей 126	
Первый вопрос	Какое основание использовано для записи?	
Статус	Расхождения проверяются	

Соберите полные версии документов

• Полная актуальная выписка по проверяемому объекту.

• Доступные документы, на основании которых внесены сведения.

• Технический план и сведения о последующих изменениях, если вопрос о характеристиках.

• Документ о присвоении адреса или соответствии номеров, если нужен.

• Дата, источник получения каждого файла и перечень недостающих материалов.

Объект, спорное поле и основание

1. Идентифицируйте объект

Сверьте кадастровый номер, вид объекта и адрес во всех материалах. Строительный номер может отличаться от действующего; это пока вопрос, не вывод об ошибке.

Готово: Все сравниваемые документы относятся к одному объекту.

Не делайте так: Сравнить похожие квартиры или ориентироваться только на номер двери.

2. Запишите расхождение

Для каждого поля выпишите оба значения, дату, документ и страницу. Сохраните полный исходный файл, комментарии ведите отдельно.

Готово: Другой человек может воспроизвести сравнение.

Не делайте так: Исправить PDF вручную и потерять исходное значение.

3. Найдите основание записи

Уточните, какой документ использован для текущих сведений, были ли изменения позднее. Отдельно отметьте материалы, которых пока нет.

Готово: Происхождение спорного значения подтверждено или явно неизвестно.

Не делайте так: Назвать опечаткой разницу без проверки основания.

Какой документ пока отсутствует?

Маршрут, обращение и результат

4. Уточните маршрут

Версия переноса и версия ошибки исходного документа требуют разной проверки. По техническому плану нужен кадастровый специалист, по спору о правах — профильный юрист.

Готово: Есть обоснованный следующий запрос и ответственный.

Не делайте так: Выбрать вид ошибки по размеру расхождения.

5. Контролируйте обращение

Зафиксируйте состав комплекта, получение обращения, номер и статус. Причину отказа разбирайте отдельно; обещанный срок не заменяет требуемые сведения.

Готово: Следующая контрольная дата привязана к конкретному событию.

Не делайте так: Считать три или пять дней сроком всей подготовки сделки.

6. Проверьте результат

Сопоставьте новые сведения с исходным вопросом. Сохраните объяснение либо исправленную запись; обновите зависимые материалы и передайте результат участникам.

Готово: У каждой закрытой строки есть подтверждающий документ.

Не делайте так: Закрыть вопрос по квитанции о приёме заявления.

Кто проверит первое открытое условие?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

42,6 или 46,2 м²: сначала основание

Учебный журнал одной квартиры. Числа, номера и ситуация придуманы. Ни одна строка пока не является заключением регистратора об ошибке.

Поле	Источник А	Источник Б	Что запросить
Площадь	ЕГРН: 42,6 м²	План: 46,2 м²	Подтверждение, что этот план использован для действующей записи
Номер	Схема: 118	Текущие бумаги: 126	Документ об адресе и соответствии номеров
Версия	Новая выписка	Более ранний план	Сведения о последующих изменениях и основаниях

Совпадение объекта и происхождение значений проверяются раньше выбора процедуры. При доказанной ошибке переноса уточняют техническое исправление; при ошибке исходных сведений сначала разбирают основание. Старый номер может объясняться адресацией.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Всего две цифры перепутали	Есть расхождение; ищем использованное основание
Заявление приняли — готово	Нужно проверить результат в новых сведениях
За три дня выйдем на сделку	Сначала определим процедуру и подготовим сведения

Выберите вопрос, а не удобный ответ

Что известно	Следующий вопрос	Рабочий статус
Документ-основание отличается от записи	Подтверждён ли перенос именно из него?	Проверить техническую ошибку
Сведения совпадают с ошибочным основанием	Какие исправленные сведения нужны?	Разобрать исходный документ
Документы разных дат	Были ли более поздние изменения?	Проверить актуальность
Затронуты права других лиц	Какой правовой маршрут применим?	Передать профильному юристу

Шесть вопросов по спорной записи

1. Какой объект и какое поле проверяем?
2. Где стоят оба спорных значения?
3. Какое основание использовано в реестре?
4. Есть ли последующие документы или изменения?
5. Кто готовит необходимые сведения и к какой контрольной дате?
6. Каким документом подтвердим закрытие вопроса?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок расхождения в ЕГРН

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

Объект и документы

- [ ] **Сверить кадастровый номер.** Один объект. Если нет: не объединять разные.
- [ ] **Сверить вид и адрес.** Есть соответствие. Если нет: запросить основание адреса.
- [ ] **Сохранить полные файлы.** Контекст не обрезан. Если нет: получить полный документ.
- [ ] **Указать даты.** Версии различимы. Если нет: уточнить дату.
- [ ] **Записать два значения.** Сравнение воспроизводимо. Если нет: указать поле и страницу.
- [ ] **Отметить недостающее.** Нет выдуманных данных. Если нет: назначить запрос.

Основание и маршрут

- [ ] **Найти основание записи.** Источник подтверждён. Если нет: уточнить у специалиста.
- [ ] **Проверить изменения.** Учтены поздние документы. Если нет: запросить историю изменений.
- [ ] **Разделить факт и версию.** Тип ошибки не угадан. Если нет: не обещать процедуру.
- [ ] **Выбрать специалиста.** Вопрос по компетенции. Если нет: уточнить адресата.
- [ ] **Проверить интересы лиц.** Правовой спор замечен. Если нет: обратиться к юристу.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** Исполнитель и дата ясны. Если нет: не оставлять «в работе».

Обращение и результат

- [ ] **Сохранить подачу.** Есть номер и состав. Если нет: получить подтверждение.
- [ ] **Проверить статус.** Понятно событие. Если нет: не считать подачу результатом.
- [ ] **Разобрать причину отказа.** Вопрос конкретизирован. Если нет: не повторять вслепую.
- [ ] **Получить новые сведения.** Проверено спорное поле. Если нет: не закрывать по обещанию.
- [ ] **Обновить материалы.** Старое значение убрано. Если нет: проверить объявление и пакет.
- [ ] **Передать результат.** Есть документ и решение. Если нет: сообщить оставшуюся неясность.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш журнал расхождений

Укажите дату и страницу каждого документа. Если сведения не представлены, так и запишите. Не переносите персональные данные в публичную переписку или открытый помощник.

Объект / код: _____ Дата сверки: _____

Поле / вопрос	Значение А / источник	Значение Б / источник	Что нужно уточнить
Объект			
Площадь			
Адрес / номер			
Дата / версия			
Основание записи			
Поздние изменения			
Другое поле			

Подтверждено: _____ Неясно: _____

Что осталось неизвестным: _____

Контрольная дата: _____ Ответственный: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш контроль уточнения и результата

Отделяйте запрос, получение документов, подачу и проверку результата. Закрытие строки требует подтверждения; дату сделки не приравнивайте к контрольной дате уточнения.

Вопрос / шаг	Кто / к какой дате	Обращение / статус	Документ результата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Разные кадастровые номера. Не объединяйте сведения разных объектов.

Основание не найдено. Не обещайте вид и срок исправления.

Предлагают отредактировать PDF. Сохраняйте оригинал, выясняйте официальную процедуру.

Затронуты чужие права. Передайте документы профильному юристу.

Есть только квитанция о подаче. Проверьте результат в новых сведениях.

Согласуйте следующий шаг

Запрос о происхождении спорного значения

Проверяем квартиру [кадастровый номер]. В выписке от [дата] указано [поле и значение], в [документ, дата, страница] — [значение]. Прилагаем полные документы. Просим уточнить, какое основание использовано для действующей записи, были ли последующие изменения и какие сведения необходимы для устранения подтверждённого расхождения. Если вопрос вне вашей компетенции, подскажите, кому его адресовать.

Первое действие после чтения

Выберите одно спорное поле. Внесите два значения с источниками и сформулируйте один вопрос об основании записи. Назначьте ответственного за получение документа и дату следующей проверки.

Адресат запроса: _____

Следующий шаг: _____ Дата: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: вопросы по документам всплывают перед сделкой?

Пройдите диагностическую карту своей работы. Проверьте подготовку объекта, передачу запросов и следующий шаг клиента. Карта не является юридической проверкой квартиры.

Проверить подготовку и сопровождение →

Проверено 16.09.2026 по статье 61 закона № 218-ФЗ. Общее различие технической и реестровой ошибки; специальные процедуры по границам участков не охватываются. Журнал и шаги агента авторские.

Закон № 218-ФЗ, статья 61: порядок исправления ошибок ЕГРН