Участок по частям: схема использования и маршрут согласований

Покажите покупателю, что именно он приобретает и от каких условий зависит использование каждой части.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример 12+6 соток, расчёт 150 тыс. ₽/сотка, матрица маршрутов, 18 проверок и вопросы по изменению конфигурации.

Организация проверки, не кадастровое или юридическое заключение. Термины и допустимые действия уточняются по документам. Пример с двумя самостоятельными участками иллюстрирует проверку предложения, а не официальную квалификацию чересполосицы.

С чего начать

Земельное предложение состоит из разнесённых частей или нескольких участков, а доступ и будущая конфигурация объясняются на словах.

Проверка	Вопрос	Итог
Состав	Один объект или несколько?	Опись прав и номеров
Доступ	Как пользоваться каждой частью?	Маршруты и основания
Изменение	Что допустимо и от кого зависит?	Ответ специалиста

Подготовьте исходные данные

- Кадастровые номера и актуальные сведения всех объектов
- Документы по правам и составу предложения
- Материалы границ и относящиеся исходные документы
- Маршруты прохода, проезда и коммуникаций
- План клиента для каждой части
- Предложения специалистов и сведения о необходимых участниках

Соберите и сопоставьте факты

1. Установите состав предложения

Различите один объект, несколько участков, долю и фактическое пользование.

Готово: Каждая позиция имеет документ.

Не делайте так: Общая площадь названа единым двором.

2. Соберите рабочую схему

Сопоставьте документы со специалистом; обозначьте части А/Б для обсуждения и соседние земли.

Готово: Видны границы и вопросы.

Не делайте так: Условная буква заменяет кадастровый номер.

3. Опишите маршруты использования

Для людей, машин, техники и сетей укажите путь и основание.

Готово: Фактический и правовой доступ разделены.

Не делайте так: Открытые ворота считаются правом.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте возможные изменения

Передайте пакет кадастровому инженеру и юристу; уточните процедуру, участников и зависимости.

Готово: Есть адресный ответ, не обещание.

Не делайте так: Любой разрыв назван исправляемой ошибкой.

5. Сравните текущий и будущий сценарии

Посчитайте цену и открытые расходы; отдельно покажите неподтверждённое изменение.

Готово: Нет гарантированного объединения в цене.

Не делайте так: Чужая земля дорисована в двор.

6. Согласуйте решение клиента

Уточните готовность использовать землю как есть и назначьте следующий запрос.

Готово: Клиент знает условия и альтернативы.

Не делайте так: Потом договоримся заменяет решение.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебное предложение: два самостоятельных участка 12 и 6 соток, между ними соседняя земля. Вместе 18 соток за 2,7 млн ₽. Это не определение правового статуса чересполосицы.

Позиция	Известно	Открытый вопрос
Участок А	12 соток у дороги	Размещение дома и сети
Участок Б	6 соток за соседней землёй	Доступ и мастерская
Общая площадь	18 соток	Не единый двор
Средняя цена	150 тыс. ₽/сотка	2,7 млн /18
Изменение границ	Не подтверждено	Варианты и участники

Средняя цена не означает одинаковую полезность 12 и 6 соток. Доступ и допустимость проекта проверяются отдельно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
18 соток одним двором	Два объекта с разными условиями.
Сосед всегда пускает	Уточнить оформленное основание для покупателя.
Межевальщик всё объединит	Запросить допустимый вариант и зависимости.

Нейросеть для матрицы маршрутов

Правила. По обезличенной описи составь: объект, цель, маршрут, подтверждение, пробел и вопрос специалисту. Не квалифицируй разрыв как ошибку, не обещай сервитут, объединение или чужую землю.

Образец 1. Вход: А 12 соток у дороги; Б 6 соток; проход к Б по словам продавца.

Выход:
Для Б правовое основание не представлено. Уточнить маршрут и документы, отдельно от фактической тропинки.

Образец 2. Вход: Продавец предлагает после покупки объединить объекты.

Выход:
Это неподтверждённый сценарий; запросить допустимую процедуру, участников, ограничения и возможные причины отказа.

Новый объект: Не загружайте лишние персональные данные. Проверьте номера, даты и каждое утверждение по документу.

18 проверок результата

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

Состав

- [ ] **Объекты перечислены.** Номера и права. Не только 18 соток.
- [ ] **Форма права ясна.** Собственность/доля/иное. Не фактический забор.
- [ ] **Границы сопоставлены.** Специалист и документы. Не картинка объявления.
- [ ] **Части обозначены.** Условные А/Б связаны с объектами. Не новые номера.
- [ ] **Соседние земли видны.** На схеме и в вопросах. Не включены в покупку.
- [ ] **Термин не заменяет анализ.** Причины по документам. Не готовый диагноз.

Использование

- [ ] **Цель каждой части есть.** Дом, мастерская и прочее. Не общая мечта.
- [ ] **Пеший доступ проверяется.** Маршрут и основание. Не привычная тропинка.
- [ ] **Проезд проверяется.** Право и технические условия. Не открытые ворота.
- [ ] **Техника учтена.** Потребность клиента. Не легковая машина вместо грузовой.
- [ ] **Сети уточняются.** Условия и маршрут. Не столб рядом.
- [ ] **Ограничения учтены.** По конкретной земле. Не площадь вместо пригодности.

Изменение и решение

- [ ] **Варианты проверены.** Кадастрово и юридически. Не обещанное объединение.
- [ ] **Участники определены.** Соседи, органы по ситуации. Не решим без них.
- [ ] **Ошибка не выдумана.** Есть основания анализа. Не любой разрыв.
- [ ] **Расходы разделены.** Подтверждённые и неизвестные. Не 0 ₽ по умолчанию.
- [ ] **Текущий сценарий принят.** Ответ клиента. Не только будущее улучшение.
- [ ] **Контроль записан.** Запрос, кто, дата. Не после сделки.

Заполните свой рабочий лист

Не объединяйте строки разных кадастровых объектов в одно подтверждение.

Код задачи: _____ Дата: _____

Объект / площадь / цель	Доступ и подтверждение	Пробел / запрос / ответственный

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Будущее изменение храните отдельно от того, что оформлено сейчас.

Текущее положение / вариант	Условия / участники / расходы	Ответ специалиста / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Площадь продают как единый двор. Уточните состав объектов..

Проход только на словах. Проверьте основание доступа..

Любой разрыв называют ошибкой. Нужна проверка документов..

Чужая земля на рекламной схеме. Отделите текущую границу от идеи..

Изменение гарантируют одной ценой работ. Уточните условия и участников..

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

В предложение входят[объекты и площади]. Для части[какой] требуется подтвердить[доступ/использование]. Изменение конфигурации пока[статус]. Готовы ли вы рассматривать текущий вариант, если изменение не состоится?

Первое действие после чтения

Сначала составьте опись объектов и назначение каждой части. Затем проверьте самый слабый маршрут доступа.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Вы сравниваете участки по реальной полезности?

Диагностика для риелтора поможет организовать аналитику вариантов, документы и понятные следующие действия для покупателя.

Оценить сопровождение подбора →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ЗК РФ 11.9: требования к образуемым и изменённым участкам

Письмо Росреестра 04.04.2024№18-1 062/24, вопрос 10

Маршрут — четыре разных задачи

Одна тропинка не подтверждает возможность всех видов использования.

Кому / чему	Что нужно	Подтверждение
Человек	Проход к нужной части	Основание и маршрут
Легковой автомобиль	Подъезд и место	Право и фактические условия
Строительная техника	Доставка и манёвры	Техническая оценка
Коммуникации	Трасса и обслуживание	Условия и документы

На осмотре записывайте видимые препятствия, не определяя грузоподъёмность дороги самостоятельно.

Сервитут или иной вариант доступа не обещайте как формальность: условия и порядок проверяет юрист.

150 тыс. ₽ за сотку — только среднее

Учебный расчёт 2,7 млн ₽ /18 соток; полезность частей может отличаться.

Показатель	В примере	Чего не означает
Площадь А	12 соток	Готовый проект дома
Площадь Б	6 соток	Подтверждённый доступ
Общая площадь	18 соток	Единый двор
Средняя цена	150 тыс. ₽/сотка	Одинаковая ценность частей

Дополнительные расходы и сроки зависят от реального решения. Неизвестное оставляйте отдельной строкой.

Сравнивайте текущий вариант и вариант после возможных изменений, не смешивая их в одной обещанной цене.