Покупка доли земли: 18 проверок

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Предмет и пользование

- [ ] **Записать цель клиента.** отдельная земля или общее право. Если нет: уточнить ожидание.
- [ ] **Указать общий объект.** номер и площадь известны. Если нет: получить сведения.
- [ ] **Уточнить долю.** предмет продажи точный. Если нет: сверить право.
- [ ] **Описать постройки.** состав и права понятны. Если нет: проверить весь участок.
- [ ] **Запросить порядок пользования.** есть документы. Если нет: пометить неподтверждённое.
- [ ] **Сопоставить схему и показ.** расхождения выявлены. Если нет: передать на разбор.

Доступ и будущий план

- [ ] **Нарисовать проезд.** маршрут понятен. Если нет: отметить спорный отрезок.
- [ ] **Проверить основания доступа.** есть подтверждение. Если нет: получить документ.
- [ ] **Разобрать сети.** условия и расходы понятны. Если нет: запросить владельца.
- [ ] **Найти правила территории.** применимые требования определены. Если нет: получить источник.
- [ ] **Проверить выдел.** оценена конкретная схема. Если нет: поставить вопрос инженеру.
- [ ] **Отделить стройку.** проект проверяется отдельно. Если нет: не обещать любой дом.

Оформление и решение

- [ ] **Проверить преимущественное право.** процедура определена. Если нет: уточнить участников.
- [ ] **Сверить извещение.** есть нужные подтверждения. Если нет: получить документы.
- [ ] **Сопоставить условия.** договор и извещение согласованы. Если нет: проверить изменение.
- [ ] **Уточнить форму.** основание выбора понятно. Если нет: обратиться к специалисту.
- [ ] **Объяснить пробелы.** клиент видит неизвестное. Если нет: записать прямо.
- [ ] **Назначить следующий результат.** есть документ и ответственный. Если нет: не оставлять общую задачу.

Запишите факты и следующий шаг

Сначала установите предмет: доля в общем праве или самостоятельный участок. От этого зависит дальнейшая проверка ожиданий покупателя.

Код объекта: _____ Проверил: _____

Что не подтверждено	Какой результат нужен	Кто / контроль
Предмет / цель		
Использование земли		
Оформление		

Объявление обещает отдельные сотки. сверьте предмет с правом.

Порядок пользования только на словах. получите документ и оценку.

Проезд зависит от чужой земли. проверьте основание доступа.

Выдел обещан без местных правил. направьте конкретный запрос инженеру.

Клиенту нужен только отдельный участок. не подменяйте его цель покупкой доли.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: важные условия выясняются уже перед авансом?

Диагностическая карта поможет улучшить первый опрос, постановку задач специалистам и контроль подтверждений. Она не заменяет правовую и кадастровую проверку земли.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Доля в праве, порядок пользования и самостоятельный участок — разные результаты. Неизвестные условия надо подтвердить до обещаний клиенту. Подготовлено 19.09.2026.