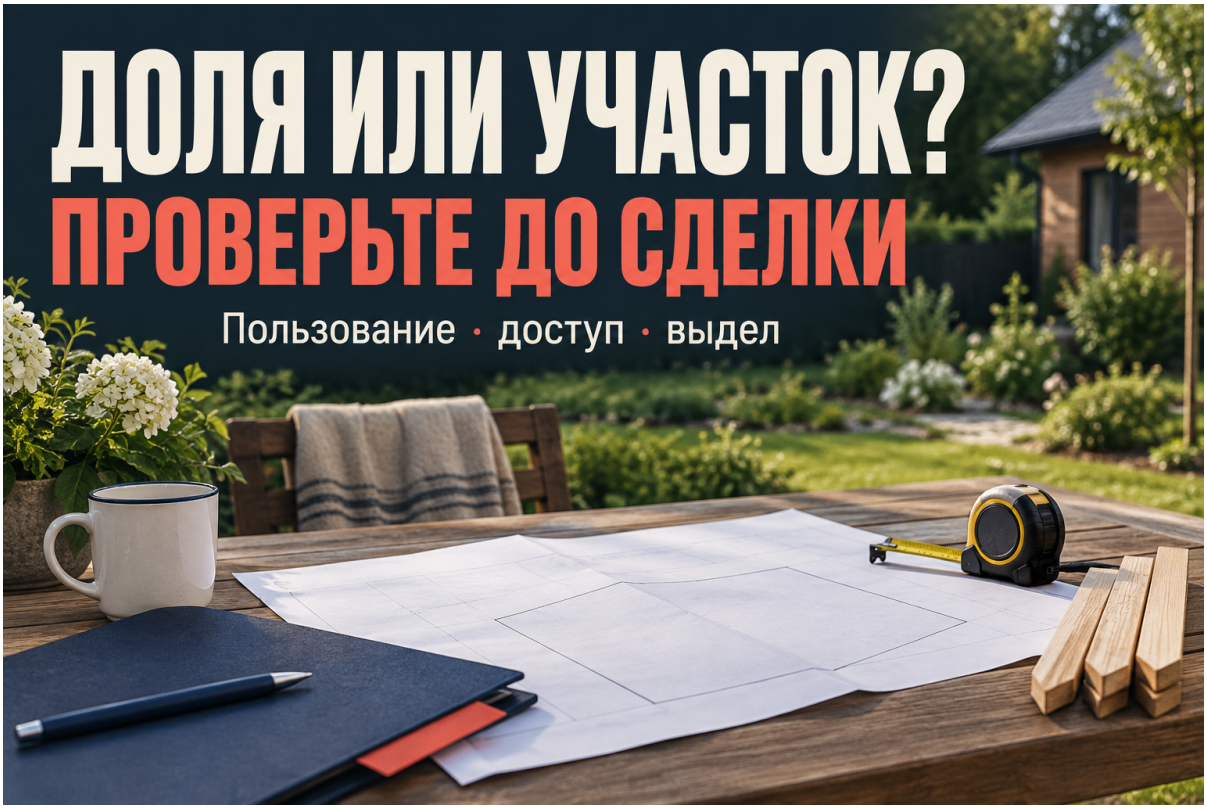
Доля — не отдельный участок: карта проверки

Сопоставьте цель покупателя с приобретаемым правом. Отделите показанную часть сада от подтверждённого порядка пользования и возможного выдела.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-16: 600 м² общего участка, 1/2 в праве и 300 м² арифметического ориентира. Пять блоков подтверждений, вопросы инженеру и рабочие листы перед решением.

Для риелтора. Д-16 вымышлен. Рассматривается частная земля в населённом пункте; специальные сельскохозяйственные земельные доли не входят. Выдел и стройка в примере не подтверждены.

Цель клиента и предмет Д-16

Продавец показывает огороженную часть земли, а клиент рассчитывает получить отдельный участок для дома. В документах предлагается доля в общем праве.

Д-16	Учебные данные	Что это означает
Общий участок	600 м², земля населённого пункта	Проверяем весь объект
Предмет продажи	1/2 в праве	Не новый участок
Арифметический ориентир	600 × 1/2 = 300 м²	Не границы на местности
Цель клиента	Отдельная земля для дома	Соответствие не подтверждено

Что собрать перед предметным разбором

• Сведения ЕГРН об общем участке, правах, границах и ограничениях.

• Точная доля продавца, предмет продажи и цель покупателя.

• Имеющийся порядок пользования: документы, схемы, судебные акты.

• Сведения о постройках, маршруте доступа и коммуникациях.

• Применимые правила территории и документы для оценки выдела.

Право, пользование, доступ

1. Назовите приобретаемое право

Запишите номер и площадь общего участка, долю и цель клиента. В Д-16 покупается 1/2 в праве на 600 м². Число 300 м² — только произведение площади и доли, не отдельный участок.

Готово: В подборке указан предмет сделки без подмены доли физической половиной.

Не делайте так: Назвать огороженную часть самостоятельной землёй по фотографии.

2. Уточните порядок пользования

Запросите имеющиеся документы и сопоставьте их с забором, воротами, общими зонами и постройками. Применимость порядка к будущему покупателю передайте юристу для оценки.

Готово: Понятно, что подтверждено и что пока известно только со слов продавца.

Не делайте так: Считать, что многолетнее пользование автоматически закрывает вопросы нового владельца.

3. Проверьте доступ и коммуникации

Нарисуйте маршрут проезда и запишите основания пользования спорными отрезками. Для сетей узнайте владельца, условия подключения и расходов. В Д-16 условия счётчика соседа пока неизвестны.

Готово: Есть схема вопросов по доступу и сетям с нужными подтверждениями.

Не делайте так: Принять калитку или близкую трубу за доказательство доступности.

Какое обещание пока не подтверждено:

Выдел, оформление и решение

4. Поставьте задачу о выделе

Передайте инженеру исходные сведения и желаемый результат. Попросите проверить применимые размеры, ограничения и возможную схему. В Д-16 местный минимум неизвестен; положительный ответ не заявлен.

Готово: Есть конкретный запрос и список документов для предметной оценки.

Не делайте так: Обещать выдел только потому, что половина площади равна 300 м².

5. Согласуйте оформление продажи

Проверьте преимущественное право, документы извещения и итоговые условия. Уточните применимую форму у нотариуса или юриста. Специальные исключения нельзя выбирать по одному слову «земля».

Готово: Определены нужные действия и подтверждения по этому составу сделки.

Не делайте так: Заменить документы словами «сосед не против».

6. Сведите пять блоков решения

Разделите предмет, пользование, доступ и сети, выдел и стройку, оформление. В каждом — факт, пробел, следующий документ и ответственный. Если клиент хочет отдельный участок, сначала проверьте достижимость именно этой цели.

Готово: Покупатель понимает право, открытые вопросы и следующий результат.

Не делайте так: Компенсировать неподтверждённую цель низкой ценой или красивым видом.

Какой результат нужен до обязательств:

Д-16: пять открытых блоков

Д-16 — вымышленный пример частной земли в населённом пункте. Отсутствие ответа означает вопрос для проверки, а не установленное нарушение или невозможность сделки.

Блок	Что известно	Что ещё нужно
Предмет	1/2 в праве на 600 м²	Сверить документы и состав продажи
Пользование	Продавец показал часть сада	Документ и оценка применимости
Доступ и сети	Калитка; счётчик соседа	Основания и условия пользования
Выдел и стройка	Клиент хочет отдельный участок	Правила территории и оценка схемы
Оформление	Планируется продажа постороннему	Извещение, условия, форма

600 × 1/2 = 300 м² — арифметика, а не образование участка. В Д-16 нет подтверждённого отдельного объекта и ответа о допустимости выдела. Главный пробел — соответствие приобретаемого права цели клиента.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Ваши отдельные три сотки	1/2 в праве на общий участок 600 м²; самостоятельный объект не подтверждён
Потом без проблем выделим	Получаем оценку схемы по конкретным правилам и документам; результат пока неизвестен

Кому и какой вопрос передать

Вопрос	К кому адресовать	Какой результат нужен
Предмет и права	Продавец, юрист	Документы и точный состав
Порядок пользования	Участники, юрист	Документ и применимость
Доступ и сети	Правообладатели, поставщик	Основания и условия
Возможность выдела	Кадастровый инженер	Оценка конкретной схемы
Оформление продажи	Нотариус, юрист	Процедура и документы

Пять вопросов для следующего шага

1. Какую цель клиент хочет реализовать на земле?
2. Какие права и факты уже подтверждены документами?
3. Что не совпадает между показом и документами?
4. Какое подтверждение закроет первый критичный вопрос?
5. Кто его получает и когда возвращается с результатом?

18 проверок перед покупкой доли

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

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.

Карта подтверждений по земле

Внесите один объект. Отличайте документ, факт осмотра и слова продавца. Не превращайте отсутствие ответа в положительную отметку.

Код объекта: _____ Цель: _____

Блок	Подтверждено / источник	Неизвестно / что получить
Предмет		
Пользование		
Доступ и сети		
Выдел и стройка		
Оформление		

Главное расхождение с целью: _____

Что осталось неизвестным: _____

Контроль получения ответа: _____

Поставьте задачу специалисту

Начните с вопроса, который определяет соответствие цели клиента. Один ответственный и один проверяемый результат для каждой задачи.

Критичный вопрос	Нужный документ / ответ	Кто / срок
Цель и предмет		
Пользование и доступ		
Выдел и стройка		
Оформление продажи		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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.

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю, что приобретается

«Предлагается [доля] в праве на общий участок [площадь]. Показанная часть [подтверждение или неизвестно]. Для вашей цели [цель] нужно получить [документ / оценку]. Ответственный [кто], контроль [дата]».

Первое действие после чтения

Откройте одну подборку с долей земли. Перепишите строку о предмете так, чтобы клиент не спутал право с самостоятельным участком. Затем назначьте подтверждение первого открытого вопроса.

Ответственный за подтверждение: _____

Первый требуемый результат: _____

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 →

Проверено 19.09.2026 по ГК РФ, ЗК РФ и 218-ФЗ. Правила конкретной территории в Д-16 не заданы. Пример не подтверждает возможность выдела, стройки или условия реальной сделки.

ГК РФ, статья 247: пользование общим имуществом

ЗК РФ, статья 11.5: выдел участка

ЗК РФ, статья 11.9: требования к образуемой земле

ГК РФ, статья 250: преимущественная покупка

218-ФЗ, статья 42: форма сделки с долей