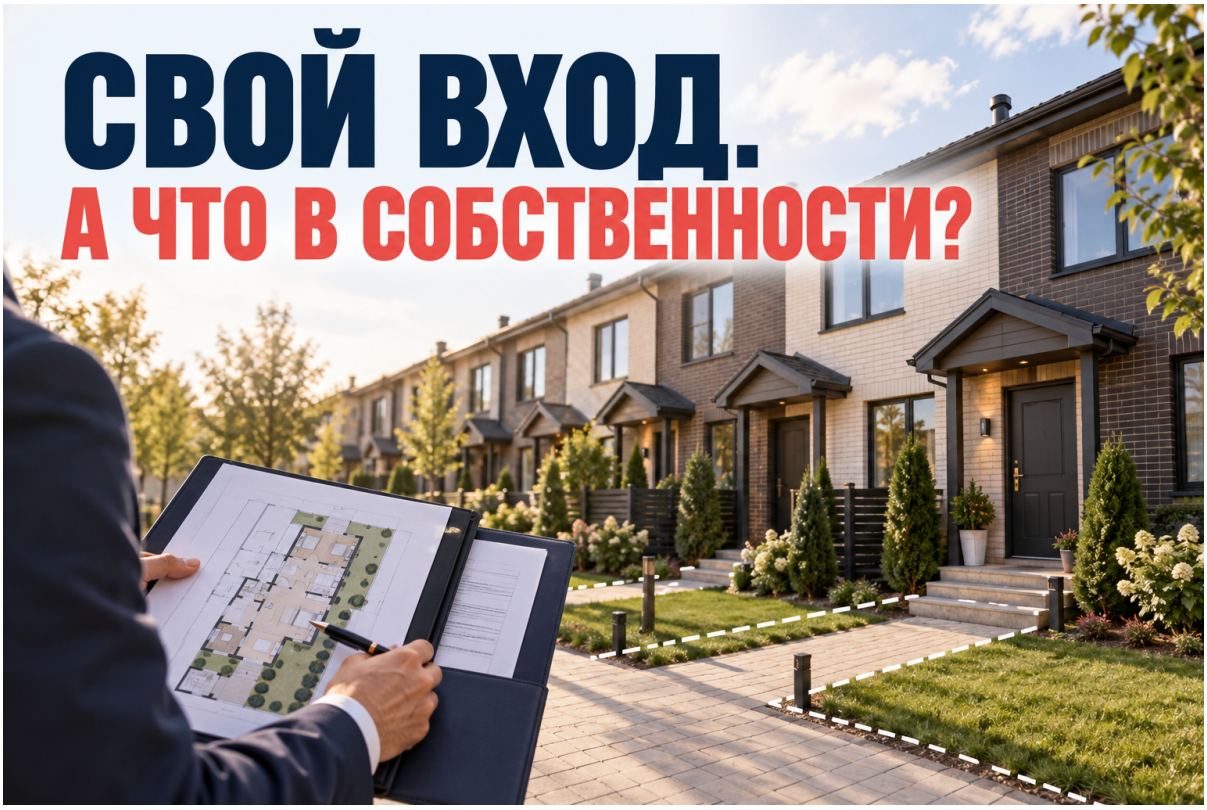
Таунхаус по документам: карта объекта, земли и коммуникаций

Сведите объект, права, доступ и обязательства в один понятный паспорт до покупки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта пяти элементов, учебный бюджет 12,67 млн, вопросы исполнителям и 18 проверок.

Рабочий инструмент риелтора. Правовой статус, кадастровые вопросы, техническое состояние и договорные условия проверяются специалистами по конкретному случаю.

Состав покупки за словом таунхаус

За рекламным названием таунхаус нужно увидеть, что именно приобретает клиент и от чего зависит использование.

Элемент	Подтверждение	Не подменять
Дом	Актуальные сведения и основание права	Рекламным названием
Земля	Вид права, границы, документы	Забором и газоном
Проезд	Правовое основание и условия	Открытыми воротами
Сети	Договоры и ответственность	Одним счётчиком

Что подготовить

• Актуальные документы дома, земли и основания права.

• История учёта и изменения статуса при расхождениях.

• Документы по доступу, сетям, эксплуатации и платежам.

• Потребности покупателя, условия банка и результаты обследования.

Предмет, земля и доступ

1. Определите предмет

Сопоставьте записи и фактические признаки. Квартира, доля и самостоятельный дом не взаимозаменяемы по названию.

Готово: Понятно, что продаётся.

Не делайте так: Считать слово таунхаус правовым статусом.

2. Проверьте землю

Укажите номера, границы, вид права и ограничения. Исторические записи разбирайте по применимым переходным правилам.

Готово: Газон не выдается за доказанную собственность.

Не делайте так: Обещать простое переоформление без проверки.

3. Установите доступ

Проверьте маршрут, основания пользования проездом, обязанности и платежи.

Готово: Понятны условия ежедневного въезда.

Не делайте так: Считать открытые ворота бессрочной гарантией.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Эксплуатация, бюджет и решение

4. Разберите зависимости

Сведите стены, кровлю, сети и обслуживаемые зоны с правами, обязанностями и исполнителями.

Готово: Режим конкретного имущества установлен.

Не делайте так: Автоматически переносить правила МКД или обещать полную независимость.

5. Проверьте состояние и бюджет

Организуйте обследование в нужном объёме. Сложите необходимые работы, подготовку и подтверждённые платежи, отделите резерв.

Готово: Неизвестное не исчезло из расчёта.

Не делайте так: Любой счёт признать обязанностью покупателя.

6. Согласуйте маршрут покупки

Передайте особенности банку, определите документы до обязательств и действия при неисполнении обещаний.

Готово: Выбранная схема опирается на подтверждения.

Не делайте так: Считать будущий раздел или переоформление завершённым.

Ответственный и срок следующего действия:

11,5 млн за дом —12,67 млн запас

Все суммы условные. Инфраструктурный платёж включён только как пример подтверждённого обязательства, не как универсальная обязанность покупателя.

Строка	Учебная сумма	Проверка
Дом	11,5 млн ₽	Состав покупки
Работы	0,6 млн ₽	Необходимость и объём
Подготовка/переезд	0,15 млн ₽	Не дублировать работы
Разовый платёж	0,12 млн ₽	Основание и обязанность
Резерв	0,3 млн ₽	Отдельно от расхода
Всего	12,67 млн ₽	При 12 млн дефицит 670 тыс.

Ежемесячное содержание и потребление считают отдельно по периоду. Налоги, финансирование и иные обязательства добавляют по фактической ситуации.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Отдельный вход — значит свой участок	Проверим права и границы земли
После покупки всё переоформите	Установим применимость процедуры, условия и ответственного до обязательств

Выберите следующее действие

Вопрос	Кто проверяет	Результат
Запись не совпадает с видом	Правовая/кадастровая проверка	Обоснованный статус и маршрут
Неясные границы	Кадастровый специалист	Сопоставление сведений и факта
Спорный платёж	Правовая проверка документов	Основание и обязанное лицо
Конструктивные замечания	Профильный специалист	Объём и действия
Кредит под вопросом	Выбранный банк	Решение по конкретному объекту

Вопросы для рабочего разговора

1. Какой объект и право покупает клиент?
2. Что подтверждает землю и проезд?
3. Кто отвечает за связанные элементы?
4. Какие платежи обязательны именно покупателю?
5. Какие обещания должны стать документами до сделки?

18 проверок результата

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

Права

- [ ] **Объект.** Определён. Если нет: сверьте.
- [ ] **Основание.** Проверяется. Если нет: запросите.
- [ ] **История.** Расхождения разобраны. Если нет: уточните.
- [ ] **Земля.** Вид права известен. Если нет: проверьте.
- [ ] **Границы.** Сопоставлены. Если нет: не судите по забору.
- [ ] **Доступ.** Основание установлено. Если нет: запросите.

Эксплуатация

- [ ] **Стены/кровля.** Зависимости понятны. Если нет: разберите.
- [ ] **Сети.** Ответственность указана. Если нет: уточните.
- [ ] **Учёт.** Договоры известны. Если нет: сверьте.
- [ ] **Сервис.** Исполнитель определён. Если нет: подтвердите.
- [ ] **Зима.** Подъезд и очистка обсуждены. Если нет: проверьте.
- [ ] **Изменения.** Допустимость выясняется. Если нет: не обещайте.

Решение

- [ ] **Осмотр.** Объём раскрыт. Если нет: назначьте специалиста.
- [ ] **Работы.** Смета по задаче. Если нет: уточните.
- [ ] **Платежи.** Основание подтверждено. Если нет: не принимайте вслепую.
- [ ] **Резерв.** Отдельно. Если нет: разделите.
- [ ] **Банк.** Объект раскрыт. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Обещания.** Есть условие и срок. Если нет: зафиксируйте.

Паспорт пяти элементов

Пять элементов могут иметь разные правовые основания. Каждый должен быть понятен без рекламных слов.

Объект / код: _____ Дата: _____

Элемент	Право / документ	Обязанность	Что уточнить
Дом			
Земля			
Проезд			
Сети			
Обслуживание			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Подтверждения перед обязательствами

Статусы: подтверждено, требуется уточнение, препятствие выбранной схеме. Последнее не равнозначно универсальному запрету покупки.

До решения	Подтверждение	Кто / срок
Статус		
Доступ		
Замечания		
Финансирование		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Название заменяет сведения. определите предмет.

Забор называют доказательством земли. сверьте права.

Соседская дружба заменяет обязательства. запросите документы.

Чужой долг предлагают погасить без основания. проверьте обязанное лицо.

Банк одобрил человека, значит примет дом. получите решение по объекту.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Вы приобретаете [объект] и [право на землю]. Доступ подтверждается [основание], сети зависят от [условия]. До решения остаются [вопросы]. Следующий шаг — [проверка/документ] к [дата]».

Первое действие после чтения

Составьте паспорт одного объекта: дом, земля, доступ, сети и расходы, отдельно выделив неизвестное.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент видит красивый дом, но не понимает состав покупки?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить задачу, доказательства и объяснение следующего шага.

Разобрать загородное предложение →

Пункт 40 статьи 1 ГрК РФ и статья 16 закона 476-ФЗ проверены 24.09.2026. Переходный статус старой записи не объявляется нарушением автоматически. Бюджет и сценарии учебные; вывод по конкретным правам требует проверки документов.

ГрК РФ: статья 1, пункт 40

476-ФЗ: статья 16, переходные правила