Дом на бумаге: проверьте маршрут согласования

Свяжите документы земли, выбранный дом и подтверждённый результат процедуры. Н-79 показывает две версии проекта: оба габарита помещаются, но увеличение пятна нарушает учебный предел застройки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Н-79: участок 600 м², условный предел застройки 20%, то есть 120 м². Дом 80 + гараж 30 = 110 м²; изменённый дом 100 + 30 = 130 м². Первый результат частичный, второй превышает заданный предел.

Н-79 вымышленный: нет реального участка, кадастрового номера, ГПЗУ, уведомления или реестровой записи. Отступы 3 м и предел 20% придуманы для расчёта, не являются универсальными нормами. Размещение гаража, соседние объекты, сети и ограничения не проверены.

Н-79: дом поместился, проверка не закончена

Клиент выбирает землю под конкретный дом, продавец ссылается на старое согласование, а параметры проекта и действующий порядок ещё не сопоставлены.

Н-79	Вариант А	Вариант Б
Дом	8 × 10 = 80 м²	10 × 10 = 100 м²
С гаражом 30 м²	110 м²	130 м²
Предел 120 м²	Запас 10 м²	Превышение 10 м²

Соберите землю, проект и подтверждения

• ЕГРН, права, границы, разрешённое использование и документы территории.

• ГПЗУ, версия проекта, пятна строений, высота, этажи и отступы.

• Применимый порядок, заявитель, статус обращения и подтверждение результата.

Маршрут, документы и параметры

1. Определите объект и правовой маршрут

Уточните ИЖС или садовый дом, использование земли и специальные условия. Уведомительный порядок статьи 51.1 и упрощённый учёт по статье 70 закона № 218-ФЗ — разные маршруты. Возможность упрощения до 01.03.2031 не разрешает любой дом на любой земле.

Готово: Выбран применимый порядок с основанием и проверенными условиями.

Не делайте так: Обещать обязательное уведомление всем либо отсутствие любых проверок при амнистии.

2. Соберите документы участка

Сопоставьте ЕГРН, границы, права, ВРИ и градостроительные документы. Запросите ГПЗУ с датой. Красные линии, зоны, проезд, сети и особые согласования вынесите отдельно. В Н-79 подтверждений по ним нет.

Готово: Каждое ограничение имеет источник либо открытый запрос.

Не делайте так: Считать отсутствие сведений в объявлении отсутствием ограничений.

3. Сравните конкретные версии дома

Н-79: 20 × 30 = 600 м², условные отступы 3 м дают прямоугольник 14 × 24. Предел 20% равен 120 м². А: дом 80 + гараж 30 = 110; Б: 100 + 30 = 130. Высота обоих 8,5 м, два надземных этажа. Это не полная проверка размещения.

Готово: Показатель, исходные данные и вывод по каждой версии записаны отдельно.

Не делайте так: Назвать вписавшийся прямоугольник разрешённой стройкой.

Какой исходный документ отсутствует:

Заявитель, результат и изменения

4. Проверьте заявителя и сведения

Сопоставьте права на участок, полномочия представителя, параметры и приложения. Покупатель до приобретения прав не подаётся как правообладатель. Для исторического поселения и подряда через эскроу учитываются дополнительные сведения по действующей процедуре.

Готово: Надлежащий заявитель и состав сведений подтверждены.

Не делайте так: Выдавать интерес к покупке за право на участок.

5. Проверьте результат по правилам сентября

С 01.09.2026 положительное подтверждение связано с записью в реестре и выпиской. Общий срок по части 7 — пять рабочих дней; для указанного в части 8 исторического поселения отдельный порядок до двадцати. Возврат без рассмотрения не равен согласованию.

Готово: Есть проверенный статус и официальный результат, а не только квитанция отправки.

Не делайте так: Использовать старый совет семь дней или нет ответа — стройте.

6. Сверьте изменение проекта и следующий этап

Согласование относится к указанным параметрам. При их изменении действует часть 14 статьи 51.1. В Н-79 переход от 8 × 10 к 10 × 10 меняет расчёт и требует проверки. Запись о планируемом строительстве не заменяет оформление законченного дома.

Готово: Версия проекта, результат и оставшиеся действия связаны между собой.

Не делайте так: Переносить документ продавца на любой новый проект покупателя.

Что ещё не подтверждено официально:

Два проекта — два разных расчёта

Два варианта одного вымышленного участка. Гараж 30 м² учитывается в проценте по условию модели. Проценты округлены только для отображения.

Проверка	А: 8 × 10	Б: 10 × 10
Пятно дома	80 м²	100 м²
С гаражом	110 м²	130 м²
Доля участка	18,33%	21,67%
К пределу 120 м²	Запас 10 м²	Превышение 10 м²

Оба габарита укладываются в условный прямоугольник 14 × 24. Вариант Б превышает предел застройки. Вариант А не одобрен: расстояния до гаража, соседей и остальные ограничения ещё неизвестны.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Дом помещается — строительство разрешено	Габариты проходят, но процент и остальные условия проверяются отдельно
Продавец согласовал дом — можно менять как угодно	Сопоставлены параметры и процедура их изменения

Пять блоков перед обязательствами

Блок	Что получить	Результат
Права	ЕГРН и основания	Надлежащий заявитель
Территория	ГПЗУ и действующие документы	Применимые параметры
Проект	Габариты, высота, этажи	Проверенная версия
Процедура	Статус и официальный результат	Не только отправка
Изменения	Новые параметры и обращение	Актуальное согласование

Что уточнить по участку

1. Какой порядок применим именно к этому дому и земле?
2. Из какого документа взяты отступы и процент?
3. Какие строения включаются в расчёт застройки?
4. Кто вправе направить уведомление и какие приложения нужны?
5. Какая версия проекта соответствует подтверждённому результату?

18 проверок участка и дома

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

Участок и маршрут

- [ ] **Определить объект.** ИЖС, садовый или иной дом. Если нет: не применять один порядок ко всему.
- [ ] **Проверить использование.** ВРИ и права на землю. Если нет: не полагаться на рекламное назначение.
- [ ] **Выбрать маршрут.** статья 51.1 либо применимое упрощение. Если нет: не обещать отсутствие проверок.
- [ ] **Сверить границы.** ЕГРН и фактическое положение. Если нет: не мерить только по забору.
- [ ] **Получить ГПЗУ.** дата и применимость сведений. Если нет: не называть его одобрением проекта.
- [ ] **Проверить ограничения.** зоны, линии, проезд и сети. Если нет: не заменять неизвестное отсутствием.

Дом и расчёт

- [ ] **Указать версию.** габариты и дата проекта. Если нет: не смешивать два варианта.
- [ ] **Сверить отступы.** в Н-79 условно 3 метра. Если нет: не превращать пример в общий норматив.
- [ ] **Посчитать пятна.** 80 + 30 либо 100 + 30. Если нет: не забыть гараж.
- [ ] **Проверить процент.** 120 м² предел только в модели. Если нет: не путать пятно с суммой этажей.
- [ ] **Сверить высоту и этажи.** 8,5 м и два этажа в Н-79. Если нет: не отменять местные ограничения.
- [ ] **Открыть остальные вопросы.** соседние объекты и размещение. Если нет: не объявлять два расчёта полной проверкой.

Обращение и результат

- [ ] **Проверить заявителя.** права и полномочия. Если нет: не подменять владельца покупателем.
- [ ] **Собрать сведения.** состав по статье 51.1. Если нет: не подавать случайный набор сканов.
- [ ] **Разделить статусы.** подготовлено, подано, результат. Если нет: не считать отправку согласованием.
- [ ] **Учитывать редакцию.** сентябрь 2026: реестр и выписка. Если нет: не копировать старые сроки.
- [ ] **Сверить изменения.** часть 14 и новый проект. Если нет: не редактировать копию продавца.
- [ ] **Запланировать завершение.** оформление готового дома отдельно. Если нет: не считать предварительную запись собственностью.

Сверьте параметры своей земли

Не переносите придуманные пределы Н-79 на реальную землю. Укажите источник и дату.

Участок: _____ Дата: _____

Параметр	Ваши данные	Документ / вопрос
Права / ВРИ		
Границы		
Отступы		
Процент / пятна		
Высота / этажи		

Открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего действия: _____

Запишите статус и ответственного

Запись о планируемом строительстве не равна регистрации готового здания.

Блок	Подтверждение / статус	Следующее действие
Ограничения		
Заявитель		
Состав сведений		
Результат		
Изменения		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Пятно дома проверили, остальные строения забыли. Пересчитайте показатель с учётом применимых правил..

Учебные 3 метра и 20% называют нормами для всех. Получите документы конкретной территории..

Нет сведений о зоне — значит зоны нет. Назначьте запрос и подтверждение..

Квитанция отправки заменяет положительный результат. Проверьте реестр и официальный статус..

Проект увеличили, старый документ оставили. Сверьте процедуру изменения параметров..

Согласуйте следующий шаг

Запросите документы под выбранный дом

Для выбранного дома нужно сопоставить права и границы участка, местные параметры и ограничения. Пришлите имеющиеся ГПЗУ и документы о рассмотрении уведомления. Проверим их дату и соответствие версии проекта, затем зафиксируем открытые вопросы до следующего платежа.

Первое действие после чтения

Зафиксируйте одну версию дома и источник каждого предела. Запросите недостающие документы у продавца и уполномоченных участников. Проверяйте результат по действующему порядку; не обещайте стройку по одной геометрической схеме.

Ответственный: _____

Нужный документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: проверка участка движется вместе со сделкой?

Если вопросы по дому теряются между показом и авансом, разберите историю клиента и контроль следующего действия в диагностической карте. Допустимость стройки устанавливается отдельно по документам и профильной проверке.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено21.09.2026: ГрК РФ1,51.1,57.3 и закон218-ФЗ70 в действующих редакциях. Учтены изменения с01.09.2026:реестровая запись и общий срок5рабочих дней. Н-79 полностью вымышленный.

ГрК РФ, статья 51.1: уведомление, реестр и изменения

ГрК РФ, статья 1, пункт 39: объект ИЖС

ГрК РФ, статья 57.3: сведения ГПЗУ

Закон № 218-ФЗ, статья 70: упрощённая регистрация