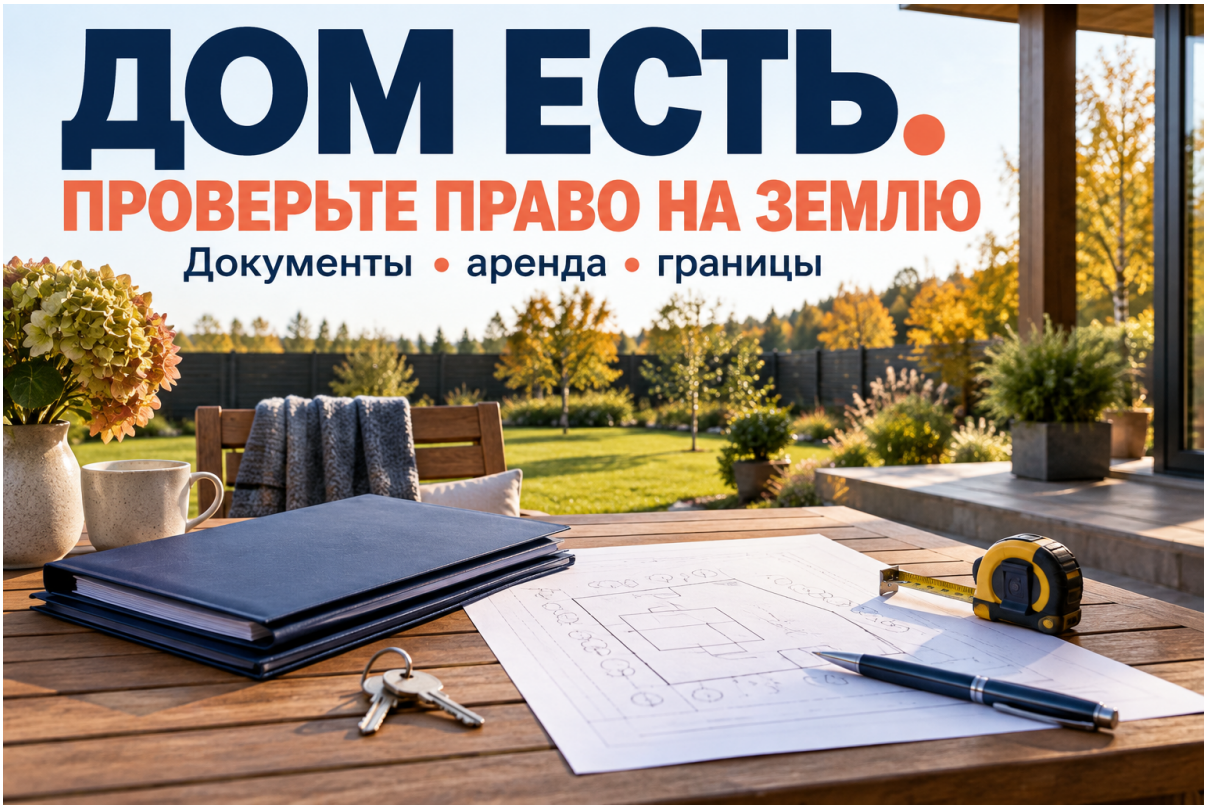
Дом есть. А право на землю какое?

Разделите три сценария права на землю, сопоставьте документы с показом и составьте карточку аренды. Покупатель должен понимать, что именно он приобретает.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-20: дом 120 м², восемь соток в объявлении, шесть в аренде. Дополнительные 200 м² требуют подтверждения. Цена дома не включает обещание будущего выкупа земли.

Для риелтора. Д-20 вымышлен: зарегистрированный жилой дом и муниципальная аренда. Пример не относится к доле дома или помещению. Оценка перехода прав и условий делается по конкретным документам.

Д-20: дом свой, земля в аренде

В объявлении продают дом с участком, но документы подтверждают аренду, меньшую площадь либо пока не позволяют установить основание пользования землёй.

Д-20	Заявлено / подтверждено	Что выяснить
Дом	120 м², собственность продавца	Сверить объект и право
Двор	800 м² со слов продавца	Сопоставить с границами
Участок	600 м² муниципальной аренды	Условия пользования
Разница	200 м² без подтверждения	Принадлежность и основание
Срок аренды	До 31.12.2032	Не обещать новый срок

Документы и вопросы до решения

- Цель покупателя: нужна собственность на землю или допустим иной сценарий.
- Сведения ЕГРН и документы возникновения права по дому и участку.
- Договор аренды или иное основание, приложения и дополнительные соглашения.
- Сведения о границах, расположении дома, постройках и фактическом использовании.
- Начисления, платежи, претензии и планы покупателя по реконструкции или выкупу.

Сценарий, объекты и границы

1. Назовите сценарий права на землю

Различите: земля и дом у одного собственника; дом свой, земля чужая с установленным пользованием; документы о земле пока не представлены. Не давайте одинаковый ответ всем трём случаям.

Готово: Сценарий записан вместе с документом или статусом неизвестности.

Не делайте так: Считать любой дом без собственной земли обычной покупкой участка.

2. Сверьте два объекта

Сопоставьте кадастровые номера, площади, права, назначение и расположение. Проверьте пристройки и другие существенные части продажи. Дом на показе и зарегистрированный объект должны быть связаны документами.

Готово: Понятно, что приобретается и какое право относится к земле.

Не делайте так: Распространить право на всё, что находится за одним забором.

3. Закройте расхождение площади

В Д-20 показано 800 м², договор аренды относится к 600 м². Разница 200 м² требует проверки принадлежности и основания пользования. Сопоставление границ поручите специалисту, а обещание лишней площади уберите.

Готово: Расхождение имеет точную задачу и не продаётся как бонус.

Не делайте так: Объявить две сотки собственностью клиента или самозахватом без проверки.

Что обещано без подтверждения:

Условия, деньги и цель покупателя

4. Прочитайте условия пользования

По аренде отметьте стороны, объект, срок, плату, её изменение и обязанности. Проверьте приложения, платежи и претензии. Передайте специалисту вопросы перехода права и необходимых действий по оформлению.

Готово: Карточка отражает действующие условия, а не старую первую страницу.

Не делайте так: Обещать покупателю новый срок аренды автоматически.

5. Посчитайте разные виды денег

В Д-20 цена 6,8 млн, ремонт 350 тысяч, проверки и подготовка 30 тысяч: разовый план 7,18 млн. Аренда 48 тысяч в год считается отдельно. Выкуп, услуги и резерв не оценены; нули вместо них не ставьте.

Готово: Цена, разовые затраты, регулярные платежи и неизвестное разделены.

Не делайте так: Назвать разовый план полной стоимостью владения.

6. Проверьте критичную цель клиента

Если важны выкуп, реконструкция или собственность на всю землю, получите предметное подтверждение по конкретному участку. До этого оставьте условие открытым и обсудите альтернативные объекты.

Готово: Решение клиента опирается на подтверждённое право и условия.

Не делайте так: Обещать выкуп за небольшой процент по рассказу соседа.

Какой ответ нужен для цели клиента:

Д-20: площадь и деньги считаем раздельно

Д-20 вымышлен. Предъявлена аренда 600 м² до 31.12.2032; право на дополнительные 200 м² не подтверждено. Текущая учебная плата 48 тысяч за год. Ставка в будущем и возможность выкупа не гарантируются.

Проверка	Д-20	Рабочий вывод
Площадь в рекламе	800 м²	Со слов продавца
Площадь по аренде	600 м²	Сверить договор и границы
Разница	200 м² / 2 сотки	Основание не подтверждено
Цена + ремонт + подготовка	6,8 + 0,35 + 0,03 млн	7,18 млн разово
Аренда за полный год	48 000 ₽	Отдельный текущий расход
Пять лет при той же плате	240 000 ₽	2027–2031, условно

240 тысяч — пять полных лет при неизменных 48 тысячах. Это не прогноз тарифа, не весь остаток аренды до конца 2032 года и не стоимость выкупа. Разовый план 7,18 млн не включает аренду и прочие неоценённые суммы.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Восемь соток ваши, вот забор	Документы на 600 м² аренды; по 200 м² нет подтверждения
После покупки легко выкупите	Проверим основание, процедуру и расчёт для этого участка

Пять подтверждений предмета покупки

Вопрос	Подтверждение	Следующее действие
Кому принадлежит земля	Сведения и правоустанавливающие документы	Назвать сценарий
Какое пользование переходит	Договор и применимые правила	Оценка специалиста
Где границы	Сведения и проверка расположения	Разобрать расхождение
Что платить	Начисления и условия изменения	Разделить периоды и суммы
Возможен ли нужный план	Документы по выкупу или изменению	Проверить цель до обещания

Проверьте итог досье

1. Какое право покупатель считает частью предложения?
2. Совпадают ли площадь в рекламе, документы и показ?
3. Договор пользования действующий и прочитан со всеми изменениями?
4. Какие суммы и процедуры подтверждены именно для этого объекта?
5. Какой отсутствующий документ может изменить предмет покупки?

18 проверок дома и земли

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

Дом и участок

- [ ] **Определить цель клиента.** нужное право названо. Если нет: не подменять собственность арендой.
- [ ] **Назвать сценарий.** основание записано. Если нет: получить документы.
- [ ] **Сверить дом.** объект и право совпадают. Если нет: проверить расхождения.
- [ ] **Сверить землю.** номер и площадь понятны. Если нет: получить сведения.
- [ ] **Проверить постройки.** состав продажи ясен. Если нет: уточнить статус.
- [ ] **Сопоставить границы.** документы и показ связаны. Если нет: обратиться к специалисту.

Пользование и условия

- [ ] **Прочитать полный договор.** приложения собраны. Если нет: запросить изменения.
- [ ] **Уточнить срок.** дата и условия известны. Если нет: не обещать продление.
- [ ] **Проверить плату.** расчёт и изменение прочитаны. Если нет: получить начисления.
- [ ] **Разобрать претензии.** период и основание ясны. Если нет: передать специалисту.
- [ ] **Определить переход права.** маршрут оценён. Если нет: не обещать автоматическую собственность.
- [ ] **Проверить действия с домом.** планы клиента учтены. Если нет: уточнить ограничения.

Бюджет и решение

- [ ] **Отделить лишнюю площадь.** неподтверждённое видно. Если нет: убрать обещание из описания.
- [ ] **Разделить виды затрат.** разовые и регулярные отдельно. Если нет: пересчитать план.
- [ ] **Сохранить неизвестные.** пустые суммы подписаны. Если нет: не заменять нулём.
- [ ] **Проверить выкуп.** основание и порядок оценены. Если нет: запросить ответ по объекту.
- [ ] **Сверить условия сравнения.** права и расходы сопоставимы. Если нет: не сравнивать только цены.
- [ ] **Назначить подтверждение.** есть ответственный. Если нет: поставить точную задачу.

Карта дома и права на землю

Один объект — одна карта. Отсутствие документа отмечайте как неизвестность; не делайте из неё готовое положительное или отрицательное заключение.

Код объекта: _____ Дата: _____

Блок	Подтверждено / документ	Неизвестно / действие
Дом и право		
Земля и основание		
Границы / лишняя площадь		
Пользование / платежи		
Цель клиента / выкуп		

Первое расхождение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Контроль получения документа: _____

Карточка действующей аренды

Старые долги и будущие платежи не смешиваются. Путь оформления проверяется для конкретного основания пользования.

Условие аренды	Факт / пункт / дата	Вопрос / кто уточнит
Стороны / участок		
Срок / изменения		
Плата / перерасчёт		
Обязанности / претензии		
Переход / оформление		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Восемь соток показаны, шесть в документах. уточните основание пользования разницей.

Есть только первая страница аренды. получите весь договор и изменения.

Предлагают землю оформить когда-нибудь. установите текущий статус и порядок.

Выкуп обещают по чужому примеру. проверьте свой объект и расчёт.

Дом и земля одного владельца разделены без объяснения. передайте схему на правовую оценку.

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю состав предложения

«Дом подтверждён [документом]. На землю установлено [право и площадь]. По [расхождение] основание пока не представлено. Для вашей цели [какой] сначала получаем [ответ или документ]. В бюджет отдельно включаем [виды платежей]».

Первое действие после чтения

Выберите одно объявление о доме в текущем подборе. Перепишите его обещание в четыре строки: дом, земля, право, площадь. Сопоставьте с документами и назначьте проверку первого расхождения.

Ответственный за получение: _____

Следующее подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: расхождения в объектах выясняются поздно?

Диагностическая карта поможет улучшить отбор предложений, проверку описаний и работу с ожиданиями покупателя. Она разбирает ваш процесс и не подтверждает право на землю.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026: ГК 552, ЗК 35 и 39.20, 218-ФЗ 26. Не заявляются гарантии выкупа, нового срока аренды или оформления всей огороженной территории. Д-20 — учебный пример.

ГК РФ, статья 552: права на землю при продаже

ЗК РФ, статья 35: связь здания и участка

ЗК РФ, статья 39.20: предоставление земли

218-ФЗ, статья 26: основания приостановления