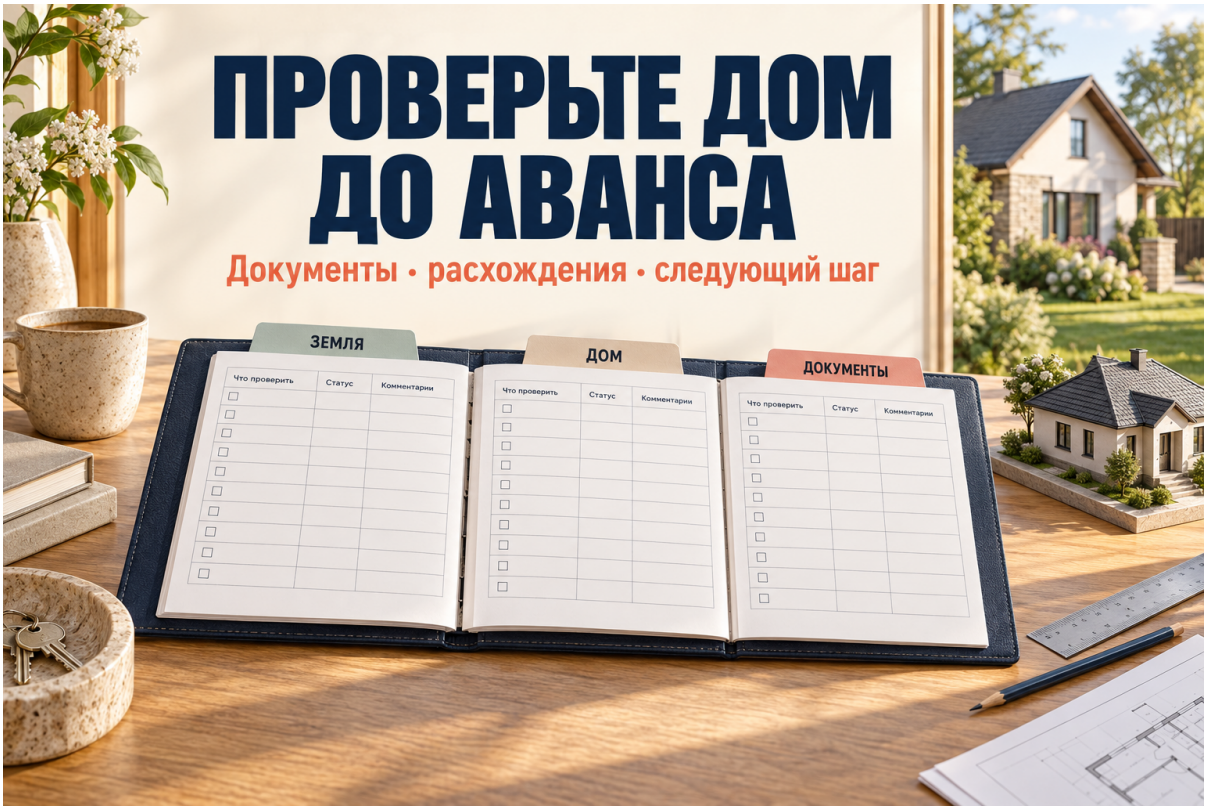
Дом виден, в документах его нет

Сверьте землю, историю дома и расхождения до передачи денег. Внутри заполненный Д-81, список документов, бюджет с неизвестными расходами и задачи для продавца, инженера и юриста.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-81: 120 м² в объявлении и 96 м² в старом документе. Разница 24 м² ещё не доказывает пристройку. Цена 6,4 млн, план работ 100 тыс., резерв 200 тыс.: выбранные строки 6,7 млн ₽.

Д-81 вымышленный: документы, размеры, цена и затраты придуманы. Нет реального адреса, выписки, замеров или решения о регистрации. Наличие границ и право на дом не подтверждены. Суммы работ не являются тарифами, прочие расходы неизвестны.

Д-81: красивый дом и открытые вопросы

Продавец предлагает готовый дом, но вместо актуальных сведений о нём показывает старый технический документ или обещает оформление после покупки земли.

Д-81	Что есть в модели	Что ещё выяснить
Площадь дома	120 м² / 96 м²	Почему разница 24 м²?
Участок	600 м² по исходным данным	Границы и ограничения
Бюджет	6,7 млн по выбранным строкам	Прочие расходы и оформление

Что собрать до выбора оформления

- Сведения ЕГРН, основания прав на землю и дом, старые номера и адресная история.
- Технический документ, план, осмотр, сведения о строительстве и изменениях.
- Цена, деньги покупателя, согласованный состав работ и неизвестные расходы.

Статус, земля и история

1. Уточните, каких сведений о доме нет

Разделите отсутствие контура на карте, отсутствие сведений об объекте, незарегистрированное право и расхождение характеристик. В Д-81 свежая выписка по дому не получена: статус пока неизвестен. Проверьте старый номер и адрес.

Готово: Статус описан точной фразой и связан с документом либо конкретным запросом.

Не делайте так: Считать отсутствие картинки на карте доказательством отсутствия права.

2. Проверьте землю и координаты границ

Установите право продавца, разрешённое использование, ограничения, доступ и сведения о границах. В Д-81 по исходным данным 600 м², но координаты не подтверждены. Отсутствие границ может стать основанием приостановления по статье 26.

Готово: Каждая характеристика земли подтверждена либо назначен отдельный запрос.

Не делайте так: Принимать забор или техплан дома за подтверждение границ участка.

3. Восстановите историю и выберите процедуру

Выясните дату создания, прежний учёт, основания права и изменения дома. Старый объект, новая постройка и реконструкция требуют своего разбора. Упрощённый порядок до 01.03.2031 применяется при условиях статьи 70; не обещайте его любой постройке.

Готово: Инженер и юрист определили необходимые работы и правовые основания.

Не делайте так: Начать оформление без проверки земли или назвать любой старый дом самовольным.

Главный неподтверждённый факт:

Расхождения, расходы и условия

4. Объясните расхождения характеристик

В Д-81 объявление содержит 120 м², старый документ — 96 м²: разница 24 м². Сверьте планы, фактическую конфигурацию и способ определения площади. Пока неизвестно, были ли пристройка, иной подсчёт или несоответствие документа объекту.

Готово: Расхождение получило подтверждённое объяснение и необходимое действие.

Не делайте так: Объявлять 24 м² незаконной пристройкой по одному вычитанию.

5. Разложите расходы и плательщиков

Модель: работы по земле 35 тыс., по дому 45 тыс., правовая проверка 20 тыс. — всего 100 тыс. При цене 6,4 млн и резерве 200 тыс. выбранная потребность 6,7 млн; денег 6,8 млн. Прочие расходы не заданы.

Готово: Известные строки посчитаны, неизвестные оставлены открытыми, плательщики согласованы.

Не делайте так: Считать разницу 100 тыс. доказательством достаточного бюджета или гарантией регистрации.

6. Согласуйте результат до аванса

Обсудите оформление продавцом до основной сделки. С юристом определите документы результата, срок, расходы и последствия приостановления или отказа. При ипотеке получите ответ по объекту. Подача заявления не равна успешной регистрации.

Готово: У каждого условия есть проверяемый результат, ответственный и следующий шаг.

Не делайте так: Передать деньги только под обещание «потом оформите» или гарантию инженера.

Какой результат нужен до денег:

Бюджет не закрывает вопрос о правах

Д-81: все выбранные расходы для сравнения несёт покупатель. Это условие учебного расчёта, не договорённость сторон. Резерв сохраняется отдельно.

Строка модели	Сумма ₽	Пояснение
Цена покупки	6 400 000	Рассматриваемая цена
Земля + дом + проверка	100 000	35 000 + 45 000 + 20 000
Резерв	200 000	Не потрачен на цену
Выбранная потребность	6 700 000	Без неизвестных расходов
Деньги минус потребность	100 000	6 800 000 - 6 700 000

Госпошлины, устранение нарушений, повторные работы, ремонт и ипотечные расходы неизвестны. Запас 100 тыс. относится только к выбранным строкам и не делает объект готовым к сделке.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
На карте нет дома — продаём землю	Проверяем учёт, право, историю и предмет договора
Площадь больше на 24 м² — незаконная пристройка	Устанавливаем причину расхождения планов и измерений

Пять ситуаций — разные действия

Ситуация	Следующий шаг	Что считать результатом
Не найден на карте	Проверить ЕГРН и старые номера	Подтверждённый статус
Есть старые документы	Восстановить учёт и право	Основание процедуры
Площадь расходится	Сверить план, осмотр, историю	Причина и нужное действие
Нет сведений о границах	Уточнить сведения по земле	Проверяемые границы
Документы поданы	Получить результат рассмотрения	Не только квитанцию

Что спросить у продавца и специалистов

1. Какие документы относятся именно к этому дому?
2. Какая процедура подходит истории объекта и почему?
3. Какие работы по земле нужны до действий с домом?
4. Чем объясняется разница площади и какие изменения были?
5. Какой результат стороны должны получить до передачи денег?

18 проверок дома до аванса

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

Статус и земля

- [ ] **Разделить статусы.** карта, учёт, право, характеристики. Если нет: не делать вывод по одному изображению.
- [ ] **Проверить идентификаторы.** адрес, старый номер, номер дома. Если нет: не искать дом только по номеру земли.
- [ ] **Сверить основания.** документы продавца на оба объекта. Если нет: не считать технический паспорт правом.
- [ ] **Проверить границы.** координаты в ЕГРН. Если нет: не принимать забор за юридическую границу.
- [ ] **Уточнить назначение.** земля и допустимый объект. Если нет: не считать любую землю пригодной для дома.
- [ ] **Выявить ограничения.** зоны, доступ и споры. Если нет: не считать отсутствие ответа отсутствием риска.

Дом и оформление

- [ ] **Восстановить историю.** создание, учёт, изменения. Если нет: не применять одну процедуру ко всем.
- [ ] **Проверить старый документ.** относится ли к этому зданию. Если нет: не игнорировать прежний учёт.
- [ ] **Сопоставить площадь.** 120 и 96 м² в Д-81. Если нет: не назвать 24 м² доказанной пристройкой.
- [ ] **Осмотреть конфигурацию.** план и фактические части. Если нет: не ограничиваться фото фасада.
- [ ] **Определить процедуру.** основания и состав работ. Если нет: не обещать амнистию без условий.
- [ ] **Разделить роли.** продавец, инженер, юрист. Если нет: не ждать правовой гарантии от одного замера.

Деньги и следующий шаг

- [ ] **Посчитать выбранные затраты.** 35 + 45 + 20 = 100 тыс.. Если нет: не выдавать модель за тариф.
- [ ] **Сохранить резерв.** 200 тыс. отдельно в Д-81. Если нет: не тратить его незаметно на цену.
- [ ] **Оставить неизвестное открытым.** пошлины, исправления и другие суммы. Если нет: не подставлять нули.
- [ ] **Установить плательщиков.** кто заказывает и оплачивает. Если нет: не считать расходы автоматически согласованными.
- [ ] **Определить условия денег.** результат, срок, последствия отказа. Если нет: не полагаться только на слово «аванс».
- [ ] **Проверить итог.** оформление и ответ банка при ипотеке. Если нет: не считать квитанцию готовой регистрацией.

Запишите факты и недостающие сведения

Не вписывайте личные данные в общую таблицу. Неизвестный статус оставьте открытым.

Код объекта: _____ Дата: _____

Блок	Подтверждённый факт	Документ / запрос
Статус дома		
Земля и границы		
Старая история		
Расхождение площади		
Порядок оформления		

Что пока неизвестно: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка: _____

Назначьте действия и плательщиков

Назначьте ответственного и проверяемый результат. Сумма модели не заменяет смету.

Задача / расход	Кто отвечает / платит	Результат / срок
Работы по земле		
Технические работы		
Правовая проверка		
Прочие расходы		
Условия расчётов		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Дом предлагают скрыть в договоре. Разберите фактический предмет и основания прав..

Площадь отличается без объяснения. Нужны документы, осмотр и причина расхождения..

Границы участка неизвестны. Уточните сведения до назначения процедуры..

Обещают оформить любой дом. Проверьте условия и реальные препятствия..

Показывают только квитанцию. Получите результат регистрационных действий..

Согласуйте следующий шаг

Сформулируйте запрос продавцу

До согласования аванса просим предоставить основания прав на землю и дом, сведения ЕГРН, старые технические документы и пояснение изменений. Нужно установить статус дома, границы участка и причину расхождения площади. После ответа специалистов согласуем необходимые действия, плательщиков и документы результата.

Первое действие после чтения

Начните с одного открытого вопроса: что подтверждено об учёте и праве на дом? Назначьте запрос продавцу и срок ответа. Не переходите к финансовым обещаниям, пока предмет и порядок оформления не определены.

Ответственный: _____ Срок: _____

Нужный документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы не теряются между показом и авансом?

В диагностической карте разберите, как вести запросы продавцу, ответы специалистов и следующий шаг клиента. Карта оценивает рабочий процесс риелтора; юридического заключения о доме она не выдаёт.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026: №218-ФЗ, статьи 26, 69, 70; ГК РФ, статьи 219, 222; ЗК РФ, статья 35. Д-81 учебный. Перед реальной сделкой обновите сведения по объекту и действующей процедуре.

Закон №218-ФЗ, статья 69: прежние права и учёт

Закон №218-ФЗ, статья 26: основания приостановления

Закон №218-ФЗ, статья 70: упрощённый порядок

ГК РФ, статья 219: право на новый объект

ГК РФ, статья 222: самовольная постройка

ЗК РФ, статья 35: земля и расположенные на ней объекты