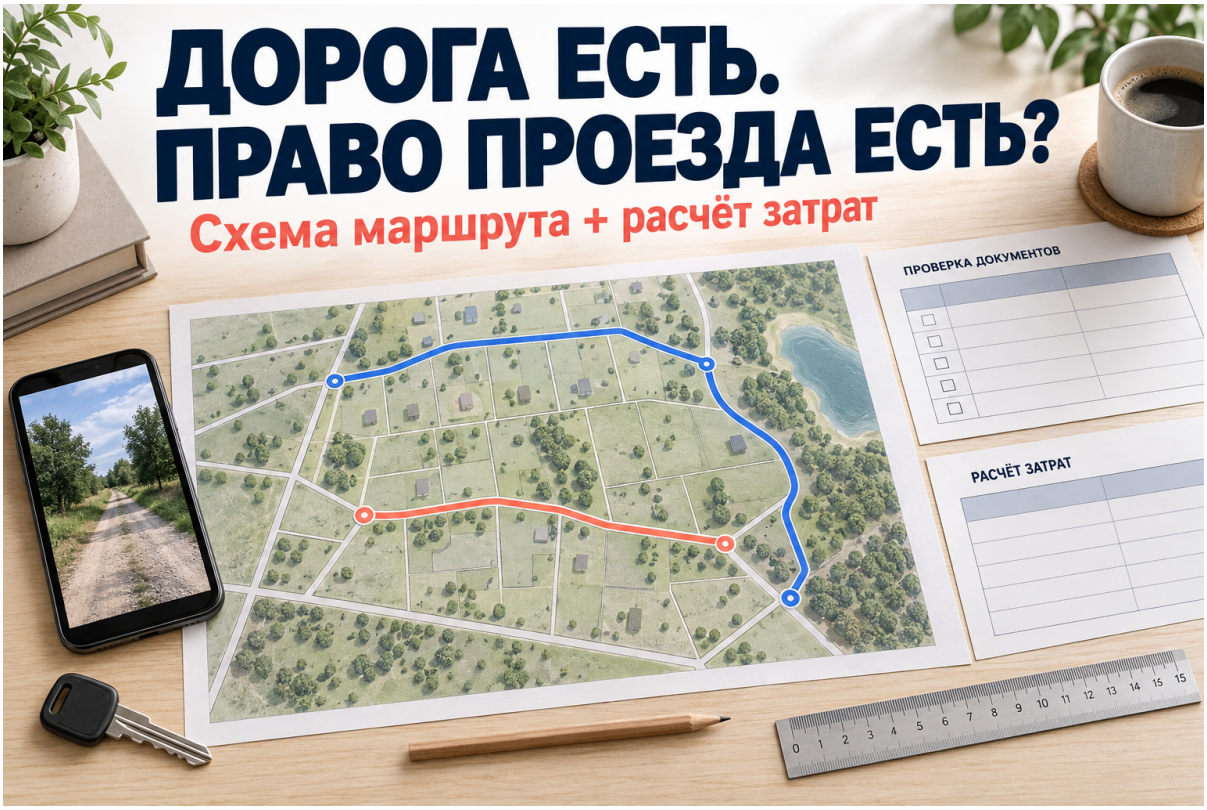
Дорога есть — право проезда есть?

Проверьте весь путь от общей дороги до участка. Заполненный П-83 показывает два альтернативных маршрута, документы по каждому отрезку и расходы на три года. Затем перенесите свои данные в рабочие таблицы.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

П-83: короткий путь 100 м через А и Б, длинный 160 м через В. Учебные затраты за три года: 560 000 и 730 000 ₽. Право проезда не подтверждено ни по одному варианту.

П-83 полностью вымышленный. Нет реальных участков, зарегистрированных сервитутов, согласованных платежей, смет или выполненных работ. Ширина 4 м — условие расчёта, не норматив. Суммы не являются рыночным ориентиром.

П-83: два пути к одному участку

Клиент выбрал участок, но продавец подтверждает подъезд только фотографией дороги, ключом от ворот или устным согласием соседа.

П-83	Короткий путь	Длинный путь
Земля на маршруте	А: 40 м + Б: 60 м	В: 160 м
Условный коридор	100 × 4 = 400 м²	160 × 4 = 640 м²
Право проезда	Не подтверждено	Не подтверждено

Что нужно для проверки доступа

- Потребность клиента: транспорт, сезон, время доступа, строительство и доставка.
- Схема всех отрезков, сведения о границах и правообладателях, документы доступа.
- Состав работ, предложения исполнителей, условия платы и обслуживания, альтернативы.

Потребность, маршрут и основания

1. Определите нужный транспорт и режим

Запишите, нужен ли проезд зимой, тяжёлой технике, доставке или только легковой машине летом. Отметьте ворота, узкие места, мосты и разворот. Один осмотр в сухой день не подтверждает доступ во все сезоны.

Готово: Потребность клиента описана проверяемыми условиями; назначена оценка технической пригодности.

Не делайте так: Заменить конкретный сценарий общей фразой «есть дорога».

2. Разбейте весь маршрут на отрезки

Начните с подтверждённой общей дороги и проследите путь до границы. П-83: А 40 м, Б 60 м; альтернатива В 160 м. У каждого отрезка свои границы, правообладатель и основание проезда. Пробел на карте не означает ничью землю.

Готово: Нет пропущенных промежутков; неизвестный статус явно записан.

Не делайте так: Проверить документы только на ближайший к участку кусок дороги.

3. Проверьте основание по каждой земле

Сопоставьте сведения ЕГРН и документ доступа, его содержание, срок и регистрацию. В П-83 по А только проект соглашения, по Б устное обещание, по В документы отсутствуют. Все три основания не подтверждены. Частный сервитут подлежит регистрации.

Готово: Юрист проверил применимое основание и его связь с нужным участком; открытые вопросы сохранены.

Не делайте так: Считать проект, фото колеи или обещание будущего суда готовым правом.

Какой отрезок ещё не проверен:

Условия, затраты и решение

4. Согласуйте пользование и работы

Разделите проход, проезд, тяжёлую технику, ремонт покрытия и коммуникации. Уточните ворота, снег, восстановление повреждений, плату и её изменение. Само право проезда не разрешает любые работы на чужой земле.

Готово: У каждого действия есть основание, исполнитель и понятные условия.

Не делайте так: Включить обязанности соседа со слов продавца без подтверждения.

5. Сравните одинаковый период затрат

П-83: короткий путь первоначально 350 + 60 + 30 = 440 тыс. ₽, ежегодно 15 + 25 = 40 тыс. ₽; за три года 560 тыс. ₽. Длинный: 560 + 80 + 30 = 670 тыс. ₽, ежегодно 20 тыс. ₽; за три года 730 тыс. ₽. Это только выбранные учебные строки.

Готово: Варианты посчитаны отдельно, неизвестные расходы не заменены нулём.

Не делайте так: Сложить альтернативы или назвать условный расчёт полной сметой.

6. Зафиксируйте результат до сделки

Сначала получите документы и техническую оценку, затем пересчитайте стоимость. С юристом согласуйте последовательность оформления и расчётов, условия при отсутствии нужного результата. Удобство короткого пути не гарантирует судебный сервитут.

Готово: Клиент знает, что подтверждено, чего не хватает и при каком результате можно двигаться дальше.

Не делайте так: Обещать доступ после покупки или считать скидку решением вопроса.

Что получить до расчётов:

Две альтернативы на три года

П-83 — две альтернативы. Ставка выбранного набора работ 3500 ₽/м условная. Грунт, дренаж, трубы, согласования, снег и обслуживание не оценены. Реальных соглашений и оплат нет.

Показатель	Короткий	Длинный
Длина / коридор	100 м / 400 м²	160 м / 640 м²
Дорожные работы	350 000 ₽	560 000 ₽
Документы + оборудование	90 000 ₽	110 000 ₽
Первоначальные затраты	440 000 ₽	670 000 ₽
Плата за 3 года	120 000 ₽	60 000 ₽
Итого выбранные строки	560 000 ₽	730 000 ₽

Разница 170 000 ₽ не определяет доступность маршрута. Ни один вариант не подтверждён юридически. 4 м — учебная ширина; 400 и 640 м² не являются приобретённой землёй или зарегистрированным сервитутом.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Все ездят — значит можно	У каждого отрезка проверены основание, условия и статус
Короткий дешевле, оформим потом	Сначала доступ и пригодность, затем сопоставимый бюджет

От фотографии дороги к подтверждению

Состояние	Что выяснить	Следующее действие
Дорога есть	Основание движения	Проверить документы
Право подтверждено	Содержание и режим	Сопоставить с потребностью
Нужны работы	Допустимость и состав	Проверить условия и смету
Есть альтернатива	Пригодность и затраты	Сравнить на один период
Нет подтверждения	Что нужно до денег	Согласовать порядок сделки

Вопросы продавцу и специалистам

1. Через какие земли проходит весь маршрут и кто вправе разрешать пользование?
2. Какое основание подтверждает доступ именно к покупаемому участку?
3. Разрешены ли нужный транспорт, сезон и планируемые работы?
4. Кто обслуживает дорогу и как меняется плата?
5. Какие документы и результаты нужны до расчётов по сделке?

18 проверок до покупки участка

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

Потребность и маршрут

- [ ] **Определить транспорт.** легковой, доставка, строительная техника. Если нет: не смешивать разные сценарии.
- [ ] **Проверить сезонность.** зима, вода, снег, уклоны. Если нет: не судить по одному сухому дню.
- [ ] **Найти начало пути.** статус общей дороги. Если нет: не считать любую колею публичной.
- [ ] **Разбить путь.** каждая промежуточная земля. Если нет: не пропускать последние метры.
- [ ] **Уточнить границы.** сведения и схема. Если нет: не считать пробел ничьей землёй.
- [ ] **Оценить разворот.** конкретная машина и препятствия. Если нет: не обещать техническую пригодность по фото.

Права и условия

- [ ] **Проверить основание.** документ, содержание, регистрация. Если нет: не считать проект оформленным правом.
- [ ] **Связать с объектом.** доступ именно к нужной земле. Если нет: не переносить чужой сервитут автоматически.
- [ ] **Прочитать режим.** срок, время, транспорт, ворота. Если нет: не считать проезд безусловным.
- [ ] **Отделить работы.** покрытие, расширение, сети. Если нет: не включать их в право проезда молча.
- [ ] **Проверить участников.** правообладатели и полномочия. Если нет: не опираться только на слова продавца.
- [ ] **Оценить альтернативы.** необходимость и интересы соседей. Если нет: не обещать короткий маршрут через суд.

Расходы и решение

- [ ] **Разделить платежи.** разовые работы и ежегодная плата. Если нет: не учитывать одну сумму дважды.
- [ ] **Выбрать горизонт.** одинаковые три года в П-83. Если нет: не сравнивать год с тремя.
- [ ] **Пометить неизвестное.** грунт, дренаж, снег и прочее. Если нет: не подставлять ноль.
- [ ] **Разделить альтернативы.** 560 и 730 тыс. ₽ в модели. Если нет: не складывать бюджеты двух дорог.
- [ ] **Получить предложения.** состав, срок, условия оплаты. Если нет: не выдавать учебные цифры за смету.
- [ ] **Согласовать результат.** документы и порядок до денег. Если нет: не считать скидку правом доступа.

Соберите документы всего маршрута

Запишите идентификатор и правообладателя. Нет документа — право не подтверждено.

Код участка: _____ Дата: _____

Отрезок / земля	Документ и статус	Открытый вопрос
Общая дорога		
Промежуток 1		
Промежуток 2		
Въезд		
Альтернатива		

Главный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий запрос: _____

Сравните затраты на один период

Сравнивайте один срок. Пустая сумма означает отсутствие данных, а не ноль.

Строка расходов	Короткий вариант	Альтернативный
Работы		
Документы		
Оборудование		
Плата за период		
Неоценённое		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Показывают только грунтовку. Разбейте маршрут и запросите основания пользования..

Документ только на один отрезок. Проверьте остальные земли до въезда..

Обещают любой сервитут через суд. Проверьте необходимость и альтернативы с юристом..

Стоимость без состава работ. Запросите объёмы, исключения и эксплуатационные расходы..

Техника не проходит поворот. Нужна техническая оценка конкретной доставки..

Согласуйте следующий шаг

Запросите основания проезда

Просим предоставить схему всего подъезда от общей дороги до участка и документы, подтверждающие основания пользования каждой промежуточной землёй. Уточните правообладателей, маршрут, срок и режим доступа, допустимый транспорт, плату, обслуживание и возможность необходимых работ. Просим отдельно отметить вопросы, по которым документов пока нет.

Первое действие после чтения

Начните с карты всего маршрута и одного запроса по отсутствующим документам. После ответа организуйте правовую и техническую проверку, затем сравните подтверждённые условия и бюджет до передачи денег.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ожидаемый документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как довести проверку участка до решения?

Разберите свой процесс в диагностической карте: документы, вопросы специалистам, контроль ответов и следующий шаг клиенту. Карта помогает наладить работу риелтора, но не устанавливает право проезда.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026: ГК РФ 274–275, ЗК РФ 23; пункты 7–10 обзора ВС РФ от 26.04.2017. П-83 учебный. Перед сделкой обновите сведения конкретных земель и условия доступа.

ГК РФ, статья 274: условия частного сервитута

ГК РФ, статья 275: переход прав на обременённый участок

Обзор Верховного Суда от 26.04.2017: необходимость и варианты проезда

ЗК РФ, статья 23: частный и публичный сервитут