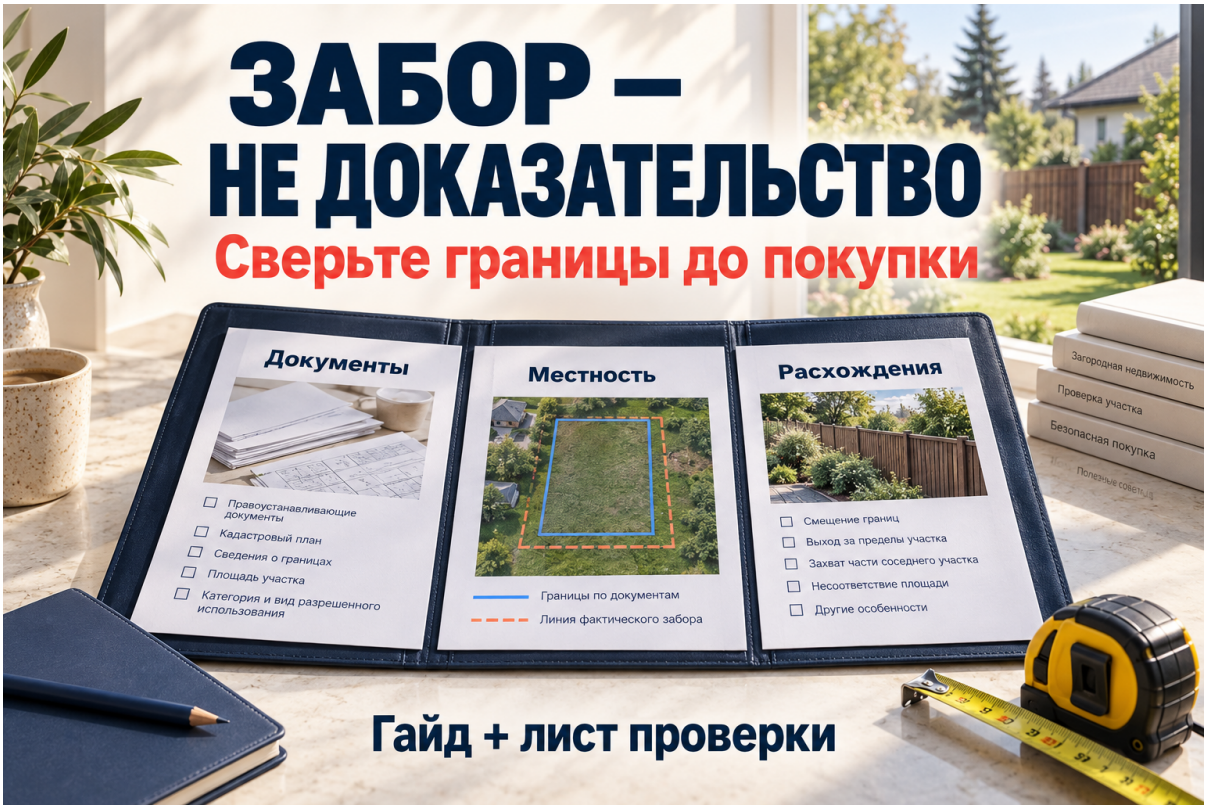
Забор не доказательство: лист проверки границ

Сверьте площадь, положение границ и фактическое ограждение. Разберите Г-22, заполните карту источников и поставьте инженеру задачу с проверяемым результатом.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

В Г-22 оба прямоугольника по 800 м², но один сдвинут на 1,2 м. Общая часть — 752 м². Две полосы по 48 м² находятся в разных местах; равенство площадей не устраняет расхождение.

Для риелтора. Г-22 — вымышленная геометрическая модель, не реальный участок и не кадастровое заключение. Измерения в модели условно выполнены специалистом. 1,2 м не являются допустимой погрешностью или основанием переноса забора.

Г-22: одна площадь, разное положение

В объявлении и выписке одинаковая площадь, продавец показывает забор как готовое доказательство, а совпадение контуров на местности ещё не проверено.

Г-22	Контур документа	Ограждение
Размеры	20 × 40 м	20 × 40 м
Площадь	800 м²	800 м²
Горизонтальный интервал	От 0 до 20 м	От 1,2 до 21,2 м
Общая часть	752 м²	752 м²
Несовпадающая полоса	48 м² вне забора	48 м² вне контура

Исходные данные для сверки

- Актуальные сведения ЕГРН и документ возникновения права.
- Имеющиеся межевые и иные материалы с датами и идентификацией участка.
- Результат осмотра: углы забора, въезд, постройки, фотографии с пояснениями.
- Рассказы продавца о переносе ограждения, переписка и документы о спорных местах.
- Цель покупателя, вопросы для специалиста и критерий завершения проверки.

Три вида сведений и проверка на местности

1. Разведите три вида сведений

Запишите отдельно площадь по документу, статус координат и фактическое пользование. Формулировка «800 м²; координаты есть; совпадение с забором не проверено» точнее, чем общий зелёный статус по участку.

Готово: В карточке видно, что известно и что ещё требует сопоставления.

Не делайте так: Принять наличие кадастрового номера за проверенные границы.

2. Сверьте объект и даты источников

Проверьте номер во всех материалах и на осмотре. Если за общим забором несколько территорий, разделите их. Старый план сравните с актуальными сведениями; каждый источник подпишите датой.

Готово: Материалы относятся к одному объекту и нужной версии сведений.

Не делайте так: Сопоставлять соседний участок или прежний план с текущим показом.

3. Закажите проверку положения

Передайте специалисту документы и задачу сопоставить границы с ограждением; при необходимости вынести точки. Попросите схему, описание расхождений, исходные данные и пояснение точности.

Готово: Есть результат измерений с понятными выводами и ограничениями.

Не делайте так: Оценить смещение в метрах по спутниковой подложке или телефону.

Какие данные пока отсутствуют:

Смещение, причина и завершение

4. Прочитайте расхождение Г-22

Контуры по 800 м² смещены на 1,2 м. Общая часть: (20 − 1,2) × 40 = 752 м². По 48 м² с двух сторон относятся к разным местам; нулевая разница площадей не означает совпадение.

Готово: Покупатель различает площадь, положение и две спорные полосы.

Не делайте так: Считать одну полосу законной компенсацией за другую.

5. Установите причину и маршрут

Попросите инженера объяснить, что подтверждено, а что требует исследования. Уточнение, исправление сведений и разрешение спора имеют разные основания. Юрист подключается по правовому вопросу, а не для формальной галочки.

Готово: Названы нужные действия, документы, участники и неизвестные.

Не делайте так: Назвать любое расхождение реестровой ошибкой и обещать быстрый результат.

6. Проверьте завершение перед обещанием

Если продавец исправляет ситуацию, согласуйте конечный документ и повторное сопоставление. Обновите сведения и презентацию. Договор со специалистом сам по себе не доказывает завершения работ.

Готово: Клиент получает актуальный итог, понятные ограничения и следующий шаг.

Не делайте так: Оставить старую схему после изменения сведений или ограждения.

Какой результат требуется получить:

Г-22: равные площади не означают совпадение

Г-22 учебный. Прямоугольник документа 20×40 м; ограждение той же формы сдвинуто вправо на 1,2 м. Координаты условные в метрах, без привязки к местности. Ни виновность, ни причина расхождения не установлены.

Показатель	Расчёт	Итог
Площадь документа	20 × 40	800 м²
Площадь ограждения	20 × 40	800 м²
Разница площадей	800 - 800	0 м²
Общая часть	18,8 × 40	752 м²
Документ вне забора	1,2 × 40	48 м²
Забор вне контура	1,2 × 40	48 м²

752 + 48 = 800 для каждого контура отдельно. Две полосы не превращаются в обмен землёй и не доказывают право на дополнительную территорию. Для реального участка нужно профессиональное сопоставление с пояснением точности.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
В выписке восемь соток, забор тоже восемь	Площадь совпала; положение ограждения ещё проверяется
Недобрали слева, зато справа столько же	Это разные территории; требуется причина и правовая оценка

Разные причины — разные действия

Наблюдение	Чего не хватает	Следующее действие
Нет сведений о границах	Основания и маршрут уточнения	Кадастровая оценка ситуации
Контур и забор не совпали	Причина и точность сопоставления	Вывод специалиста
Предполагается ошибка ЕГРН	Подтверждение и применимый порядок	Документы для исправления
Есть возражение соседа	Содержание и правовое основание	Оценка спора
Продавец сообщил об исправлении	Конечный результат и актуальные данные	Повторная сверка

Пять вопросов кадастровому инженеру

1. Какие документы и даты использованы в сопоставлении?
2. Какие точки или стороны не совпали, в каких единицах это показано?
3. Что установлено о причине, а что пока неизвестно?
4. Какие документы и действия нужны для устранения?
5. Нужно ли согласование или отдельная правовая оценка спора?

18 проверок границ перед покупкой

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

Документы и объект

- [ ] **Сверить номер.** во всех материалах один объект. Если нет: уточнить принадлежность схемы.
- [ ] **Записать площадь.** есть источник и дата. Если нет: запросить актуальные сведения.
- [ ] **Проверить статус границ.** координаты и отметки понятны. Если нет: передать вопрос инженеру.
- [ ] **Собрать старые материалы.** версии подписаны. Если нет: не смешивать планы.
- [ ] **Разделить соседние территории.** состав продажи ясен. Если нет: проверить общее ограждение.
- [ ] **Уточнить цель клиента.** план использования записан. Если нет: выделить критичные зоны.

Осмотр и сопоставление

- [ ] **Зафиксировать углы.** фото имеют пояснения. Если нет: снять нужные точки.
- [ ] **Проверить въезд.** доступ обозначен. Если нет: уточнить спорный проход.
- [ ] **Описать постройки.** расположение понятно. Если нет: сопоставить с контуром.
- [ ] **Уточнить историю забора.** слова отделены от документов. Если нет: запросить подтверждение.
- [ ] **Поставить задачу измерений.** ожидаемый результат назван. Если нет: уточнить объём работ.
- [ ] **Получить схему.** единицы и точность объяснены. Если нет: не мерить по картинке.

Причина и завершение

- [ ] **Разделить полосы.** расхождения показаны отдельно. Если нет: не взаимозачитывать землю.
- [ ] **Уточнить причину.** есть вывод или точный вопрос. Если нет: не назначать виновного.
- [ ] **Определить процедуру.** основания и участники ясны. Если нет: передать правовой вопрос.
- [ ] **Записать маршрут.** действие и ответственный есть. Если нет: не обещать одну общую дату.
- [ ] **Проверить результат.** актуальные документы получены. Если нет: назначить повторную сверку.
- [ ] **Обновить презентацию.** план соответствует итогу. Если нет: убрать старое обещание.

Лист сверки документов и местности

Площадь, положение и пользование — разные строки. Слова продавца записывайте отдельно от документального или измеренного подтверждения.

Кадастровый номер: _____ Дата: _____

Блок	Документ / факт / дата	Расхождение / действие
Номер и площадь		
Статус координат		
Забор и фактический показ		
Въезд и постройки		
Результат сопоставления		

Главное расхождение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата получения подтверждения: _____

Задание и ответы кадастрового инженера

Вопрос должен завершаться ответом, документом или конкретной следующей проверкой. «Нужно разбираться» без предмета задачи недостаточно.

Вопрос инженеру	Ответ / документ	Неизвестно / следующий шаг
Исходные сведения		
Точки и точность		
Причина расхождения		
Порядок и документы		
Согласование / спор		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Забор принимают за окончательную границу. сопоставьте фактическое положение с документами.

Совпала только площадь. проверьте координаты и ограждение.

Метры смешаны с квадратными метрами. уточните, что измерено.

Причина объявлена без исследования. получите вывод специалиста.

Исправление подтверждают только договором. проверьте завершённый результат.

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю разницу

Площадь совпала, но положение забора надо сопоставить с границами. В учебном Г-22 оба контура по 800 м², общая часть 752 м². Две полосы по 48 м² не компенсируют друг друга. Причину и нужные действия устанавливаем по результату проверки.

Первое действие после чтения

Выберите один участок. Разделите сведения о площади, координатах и фактическом пользовании, затем сформулируйте инженеру вопрос, который пока не закрыт документами.

Ответственный за получение: _____

Следующее подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: расхождения находите уже после задатка?

Диагностическая карта поможет улучшить отбор объектов, порядок проверок и объяснение следующего шага клиенту. Она оценивает вашу работу, а не устанавливает границы участка.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по действующим редакциям 218-ФЗ и 221-ФЗ. Г-22 условный, не кадастровое заключение. Конкретные основания, точность и процедура определяются по документам и результату профессиональной работы.

218-ФЗ, статья 26: сведения о границах

218-ФЗ, статья 61: исправление ошибок ЕГРН

221-ФЗ, статья 39: согласование границ