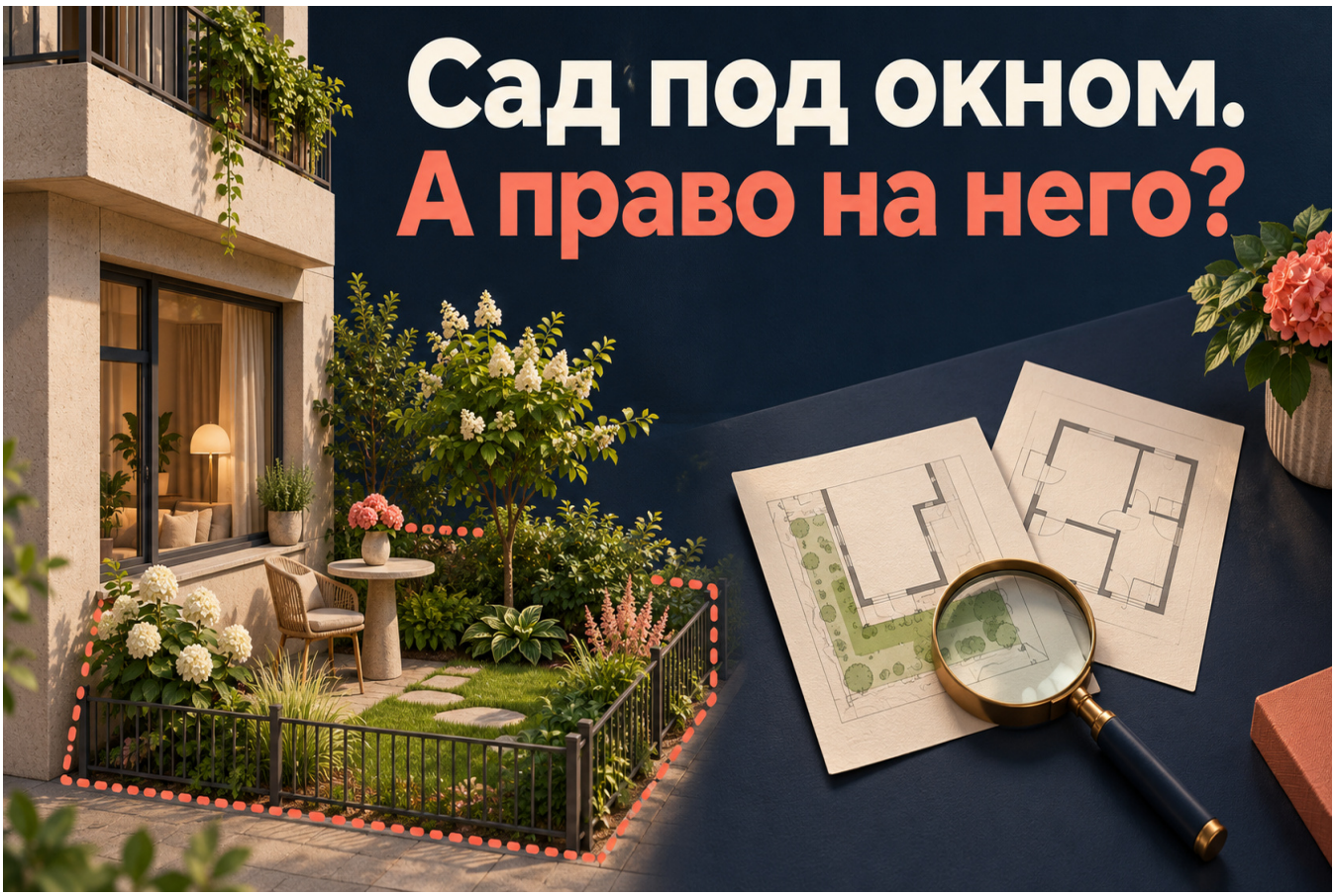
Палисадник у квартиры: факты, документы и условия

Карта использования территории, матрица документов и опись вещей. Учебная схема площади и отдельный чек-лист для риелтора.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Три разных описания

Раздел	Что известно	Источник
Объект продажи		
Фактическая территория		
Заявленное право / пользование		

Учебный старт
Продаётся квартира. Под окнами огорожена зона, которую использует продавец. Он называет её «своим садом». Статус конкретного фрагмента пока не подтверждён.

Цель покупателя	Что нужно проверить
Уход за цветами	
Личный отдых	
Ограждение	
Установка оборудования	

2. Пакет сведений по земле

Сведения	Получено / дата	Кто проверяет
Документы на квартиру		
Сведения по земельному участку		
Границы и сопоставление		
Основание пользования зоной		
Ограничения и обременения		
Противоречия в документах		

Пустая карта не даёт права
Если участок или границы неясны, вопрос остаётся открытым. Отсутствие отображения не означает возможность занять землю.

Запрос направлен: _____. Ответственный: _____. Срок ответа: _____.

3. Заполненная учебная схема

Вымышленный прямоугольник для тренировки описания фактического использования. Размеры не являются кадастровыми данными.

Элемент	Учебная площадь	Значение
Клумбы	6 м²	Фактическое использование
Дорожка	4 м²	Фактическое использование
Остальная зона	10 м²	Фактическое использование
Всего	20 м²	5 × 4; также 6 + 4 + 10

Расчёт не устанавливает право
20 м² не доказывают право собственности, законность ограды или исключительность пользования. Доля общего имущества не превращается в этот прямоугольник.

Размер / источник	Что измерено	Что не установлено

4. Матрица обещаний и оснований

Слова продавца	Что это подтверждает	Что запросить
Пользуемся десять лет	Историю по его словам	Правовое основание
Вот ключ от калитки	Наличие ключа	Статус ограды и пользования
Есть решение собрания	Заявлено наличие документа	Полный текст и приложения
Земля продаётся с квартирой	Заявление о составе сделки	Документы и юридический вывод

Утверждение	Документ / статус	Допустимая формулировка

Полномочия, применимость и достаточность документов оценивает юрист.

5. Проверить условия пользования

Параметр	Что указано	Открытый вопрос
Территория в документе		
Пользователь / основание		
Разрешённое использование		
Срок и условия		
Изменение собственника квартиры		
Доступ других лиц		

Доля и зона различаются
Статья 37 ЖК РФ не позволяет выделить долю в общем имуществе в натуре. Наличие доли не подтверждает исключительное право на конкретный сад под окнами.

Юрист / дата заключения: _____. Условия применимости: _____.

6. Опись вещей и обслуживания

Элемент	Чей / передаётся ли	Состояние / документ
Переносимая мебель		
Ограда / калитка		
Покрытие		
Инвентарь		
Иные элементы		

Работа	Кто выполняет	Основание оплаты
Полив		
Уборка		
Обслуживание		

Опись вещей не устанавливает права на землю. Проходы и доступ к общим объектам уточняются отдельно.

7. Пожелания покупателя на проверку

Планируемое действие	Какое подтверждение нужно	Кто отвечает
Новый навес		
Высадка дерева		
Замена ограды		
Выход из квартиры		
Размещение оборудования		
Ограничение доступа		

Не переносить разрешение
Возможность ухода за клумбой не означает разрешение на строительные или иные изменения. Нужный порядок устанавливают по конкретной ситуации.

Ничего не менять во время показа. Работы обсуждать после правовой и технической проверки.

8. Описание предложения

Ситуация	Как обозначить
Статус не установлен	Факт благоустройства и открытый вопрос о правах
Документы представлены	Передать на проверку; не объявлять итог заранее
Условия подтверждены	Описать реальный объём и ограничения
Есть противоречие	Указать конкретное расхождение и запросить ответ

Учебная формулировка
Квартира на первом этаже, под окнами благоустроенная зона. Продавец сообщил об использовании; правовой режим и условия уточняются.

Утверждение в карточке	Основание	Согласовано

Площадь палисадника не добавлять к площади квартиры.

9. Решение покупателя

Заполненный учебный итог
Описана фактическая зона 20 м². Исключительное пользование пока не подтверждено. Покупателю важно пользоваться одному. До согласования этого преимущества нужны документы и правовой вывод.

Вопрос	Ответ / следующий шаг
Подходит ли квартира сама по себе	
Критично ли пользование землёй	
Какие права подтверждены	
Что осталось проверить	
Следующий контакт	

Диагностика Нейросистемы помогает фиксировать основания обещаний и следующий шаг сопровождения. Комплект организует проверку и не является заключением о праве на землю.

Источники и проверка

ЖК РФ: статья 36 об общем имуществе

ЖК РФ: статья 37 о долях в общем имуществе