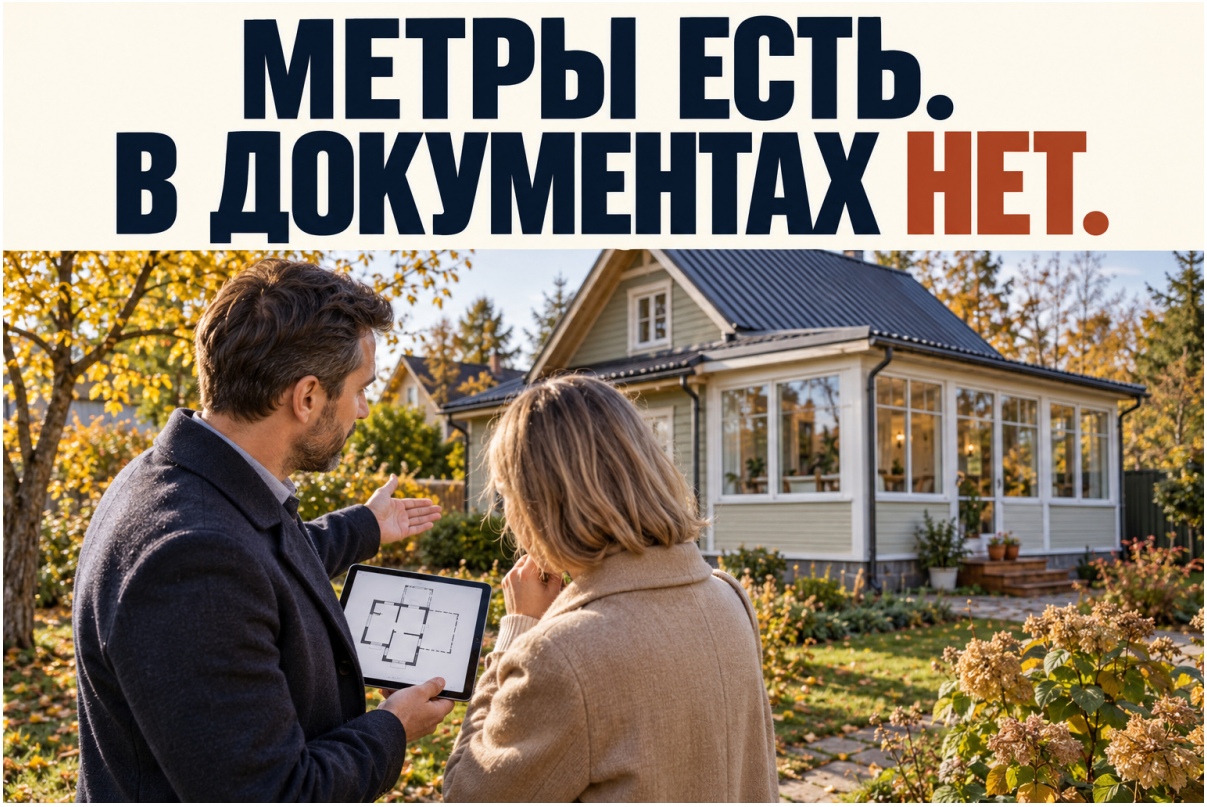
Пристройка вне документов: карта расхождений и бюджет проверки

Соберите исходники для кадастрового инженера, технического специалиста и юриста до решения о покупке.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

84 и 110 м² в разных источниках, карта вопросов, учебный бюджет проверки и 18 контрольных пунктов.

Авторская карта подготовки проверки. Не техническое заключение, проект или гарантия оформления. Вид работ, характеристики объекта и возможный порядок действий определяют по фактам и документам профильные специалисты.

С чего начать

Фактический дом, веранда или дополнительная часть не совпадают с документами либо площадью в объявлении.

Источник	Сведения	Что это означает
Документ	84 м²	Проверить актуальность
Объявление	110 м²	Уточнить источник числа
Разница	26 м²	Расхождение, не готовый обмер

Подготовьте исходные данные

- Актуальные сведения о доме и земле
- Доступные планы и техническая документация
- История пристройки и датированные фотографии
- Документы по проведённым работам
- Ответы органов, предписания и переписка при наличии
- Условия покупки и требования кредитора при ипотеке

Соберите и сопоставьте факты

1. Зафиксируйте расхождение

Сравните контур, помещения, этажность и площади с указанием источника.

Готово: Видно, какие данные не совпали.

Не делайте так: Разницу объявили точной площадью пристройки.

2. Восстановите историю изменений

Уточните когда, кем и что сделано; отделите документы от слов.

Готово: Известна последовательность и пробелы.

Не делайте так: Старый план назван актуальным без сверки.

3. Сформируйте задачи специалистам

Кадастровому инженеру — характеристики; техническому специалисту — состояние; юристу — основания и порядок.

Готово: Роли и ожидаемые результаты разделены.

Не делайте так: Один обмер принят за решение всех вопросов.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте условия участка и дома

Сопоставьте расположение, ограничения, права и сведения о споре или предписаниях.

Готово: Проверка охватывает объект в окружении.

Не делайте так: Отсутствие жалоб принято за законность.

5. Разделите бюджет по стадиям

Отделите сбор данных, заключения, оформление и возможные работы.

Готово: Неоценённое не спрятано в итог.

Не делайте так: Цена технического плана названа полной легализацией.

6. Согласуйте условие решения

Покупатель видит, что подтверждено, какой результат нужен и кто его получает.

Готово: Следующий шаг имеет документ и ответственного.

Не делайте так: Скидка подменяет устранение неопределённости.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный объект: 84 м² в представленном документе, 110 м² в объявлении. Разница 26 м² не признана площадью пристройки: источники и метод измерения ещё проверяются.

Проверка	Условная цена	Граница результата
Сбор и сверка характеристик	12 000 ₽	Исходные данные
Техническое обследование	18 000 ₽	Согласованный объём
Правовой разбор	10 000 ₽	Варианты действий
Начальная проверка	40 000 ₽	12 000+18 000+10 000
Оформление и переделки	Не оценены	В итог не включены

Учебные 40 000 ₽ не являются ценой узаконивания. Возможность, порядок и окончательный бюджет ещё не установлены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Всё можно оформить по амнистии	Уточняем применимый порядок по объекту
Пристройка 26 метров	Числа 84 и 110 расходятся на 26; нужен обмер
Уступим на документы	Сначала определим действия и неизвестные расходы

Промпт: карта расхождений по дому

Правила. Сравни обезличенные записи из документов, объявления и осмотра. Сделай строки: признак, источник, дата, расхождение, вопрос специалисту. Не признавай постройку самовольной, не обещай регистрацию и не складывай площади с разными методами измерения.

Образец 1. Вход: Документ 84 м², объявление 110 м², веранда видна на фото.

Выход:
Числовое расхождение 26 м². Площадь веранды и актуальные характеристики не установлены. Нужны источники, план и профессиональная сверка.

Образец 2. Вход: Смета 12+18+10 тысяч, оформление и работы не рассчитаны.

Выход:
40 000 ₽ на описанную начальную проверку. Итоговая стоимость решения вопроса неизвестна.

Новый объект: Документы:[сведения]. Факт:[наблюдение]. История:[даты]. Предложения:[состав]. Верни расхождения и три адресных списка вопросов.

18 проверок результата

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

Исходные данные

- [ ] **Дом идентифицирован.** Документы относятся к объекту. Не путайте соседние строения.
- [ ] **Земля проверяется.** Права и границы известны. Дом не отдельно от участка.
- [ ] **Планы сопоставлены.** Есть дата и источник. Старый план не текущий.
- [ ] **Площади разнесены.** Метод и источник указаны. Не складывайте несопоставимое.
- [ ] **Контур описан.** Видимые изменения отмечены. Цифра не вся геометрия.
- [ ] **История собрана.** Слова и документы разделены. Давность не автоматическая законность.

Профессиональная проверка

- [ ] **Кадастровая задача ясна.** Нужные характеристики. Обмер не разрешение.
- [ ] **Техническая задача ясна.** Состояние и связь частей. Вид снаружи не экспертиза.
- [ ] **Юридическая задача ясна.** Основания и порядок. Чужой случай не рецепт.
- [ ] **Ограничения учтены.** Расположение и условия. Нет жалоб не подтверждение.
- [ ] **Переписка раскрыта.** Предписания и ответы. Не прячьте отказ.
- [ ] **Ипотека учтена.** Требования кредитора уточняются. Одобрение клиента не объекта.

Бюджет и сделка

- [ ] **Стадии разделены.** Проверка, оформление, работы. Не называйте одну услугу всем решением.
- [ ] **Состав цены виден.** Включения и исключения. Прайс без задачи не итог.
- [ ] **Неизвестное отмечено.** Нет ложного нуля. Скидка не оценка риска.
- [ ] **Результат описан.** Какой документ будет получен. Обещание не завершение.
- [ ] **Условия согласуются.** Ответственный и порядок. Не переносите всё на потом.
- [ ] **Покупатель получил карту.** Есть следующий шаг. Не закрывайте вопрос словами.

Заполните свой рабочий лист

Разница чисел — повод к сверке. Она не заменяет профессиональное определение характеристик.

Код задачи: _____ Дата: _____

Признак / источник / дата	Фактическое отличие / история	Вопрос / специалист / подтверждение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Пока последующие стадии неизвестны, не подписывайте общий итог как стоимость оформления.

Стадия / работа / результат	Цена / основание / исключения	Кто выполняет / срок / условие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Просят скрыть пристройку от банка. Передать достоверные сведения.

Оформление гарантируют по фото. Запросить разбор исходников.

Есть нераскрытое предписание. Получить полный документ.

Обследование заменили обмером. Разделить профессиональные задачи.

Скидка вместо ответа о статусе. Вернуться к условиям решения.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По документу____указано____, на осмотре____. Расхождение____требует____. Проверка стоит____за____; не включено____. Для решения о покупке нужен результат____.

Первое действие после чтения

Сопоставьте один план с фактическим домом и выпишите три главных расхождения с источниками.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Расхождения по дому выявляются до обсуждения оплаты?

Диагностика для риелтора поможет выстроить проверку загородного объекта и передавать покупателю понятный итог вместо разрозненных обещаний.

Проверить работу с загородными объектами →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ 222: признаки и последствия самовольной постройки

Три специалиста — три результата

Состав команды зависит от ситуации; роли здесь разделены для постановки задач.

Задача	Что передать	Ожидаемый ответ
Характеристики	Планы и сведения	Какие данные требуется уточнить
Техническое состояние	История и доступ	Что обследовано и установлено
Правовой порядок	Весь пакет и переписка	Основания, варианты, ограничения
Цена работ	Определённый объём	Расчёт с исключениями
Сделка	Условия покупателя	Последовательность и документы

ГК РФ 222 определяет признаки самовольной постройки и последствия при их наличии. Одного расхождения с документом недостаточно для самостоятельной квалификации риелтором.

Отсутствие регистрации нельзя автоматически приравнивать ни к гарантированному сносу, ни к простому оформлению. Нужен разбор конкретного объекта и применимого порядка.

Бюджет без обещания «всё за 40 000»

Условные суммы иллюстрируют границы расчёта, а не рыночные цены.

Стадия	Известно сейчас	Что уточнить
Проверка	40 000 ₽ по составу примера	Точное задание
Подготовка документов	Не оценена	Какие нужны
Оформление	Порядок не установлен	Основания и действия
Переделки	Не оценены	Нужны ли и какие
Итог покупки	Не рассчитан	Все подтверждённые статьи

Когда появляется заключение, бюджет обновляют: добавляют только установленный состав, не складывая альтернативные варианты как обязательные одновременно.

Если продавец обещает привести сведения в порядок до сделки, согласуйте проверяемый результат и последствия незавершения с юристом. Оплата услуги сама по себе не подтверждает результат.