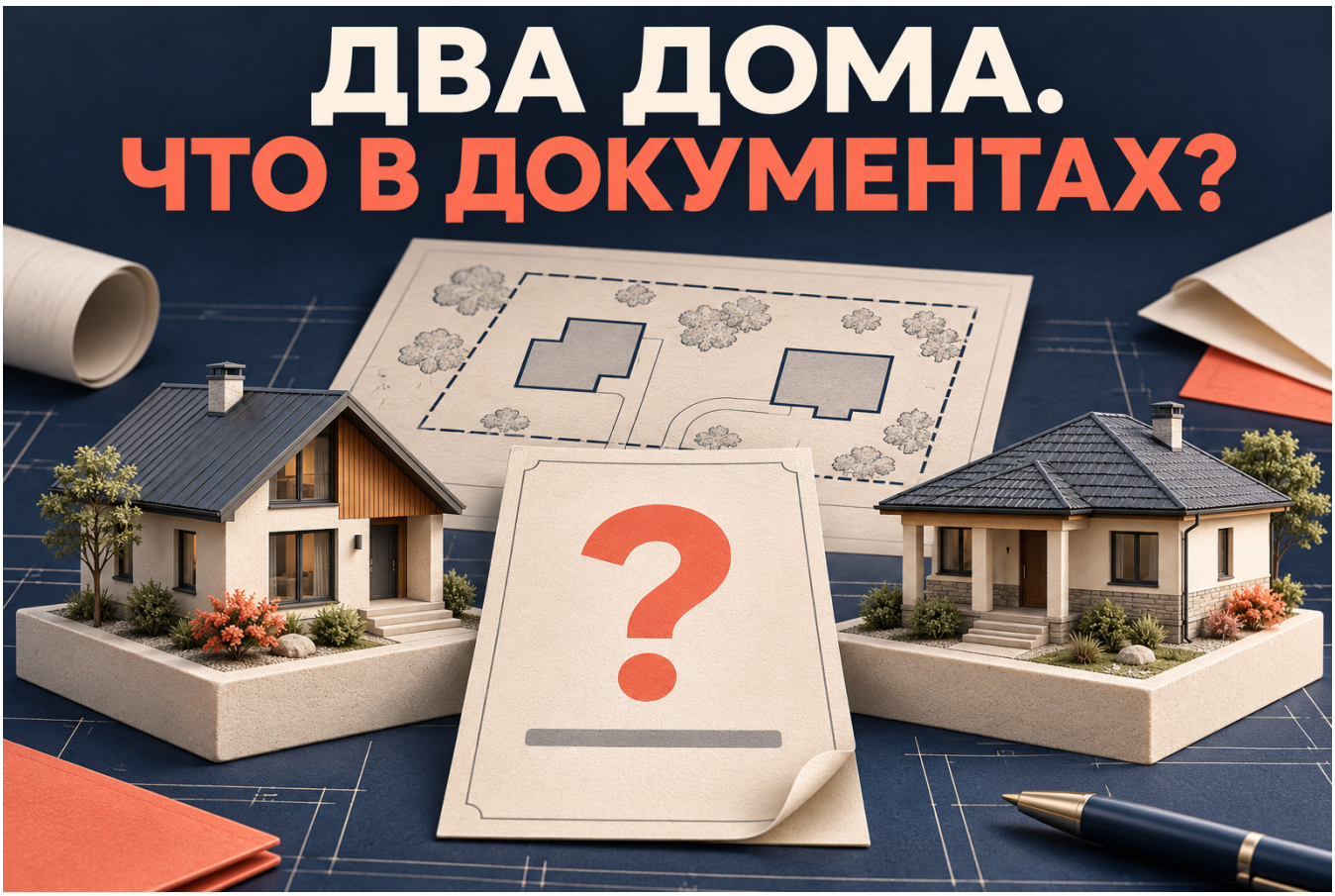
Два строения, один номер: карта Д751

Рабочая карта связи строений, участка и документов. Вымышленный разбор Д751, вопросы специалистам и проверка рекламных обещаний.



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. Карта Д751: что показывает продавец

Д751 полностью вымышлен. На показе два строения, но состав документов пока объясняет не всё. Названия А и Б являются рабочими обозначениями. Комплект помогает организовать проверку, но не устанавливает права.

Рабочая строка	Что заявлено	Что представлено
Земля	Участок 800 м²	Документ на участок
Строение А	Дом 110 м²	Документ на здание 110 м²
Строение Б	Второй дом 40 м²	Связь с документами не установлена

Моя строка	Обещание продавца	Найденное основание

2. Сначала вид объекта, потом номер

Перепишите реквизиты из читаемого документа, не из подписи в сообщении. Проверяйте, к какому виду объекта относится номер. Общий адрес не заменяет идентификацию.

Поле	Зачем нужно
Вид объекта	Не принять участок за дом
Кадастровый номер	Связать конкретную запись
Адрес / местоположение	Сопоставить с показом
Площадь и дата	Обнаружить расхождение или старую версию
Связь со схемой	Установить, о каком строении речь

Документ / дата	К какой строке относится	Оставшийся вопрос

3. Развилки одного номера

Наблюдение	Следующий вопрос
Номер относится к земле	Какие сведения есть о каждом строении?
Одно здание, два видимых объёма	Как состав и изменения отражены в документах?
Продавец говорит «комплекс»	На каком основании установлен такой статус?
Файлы противоречат друг другу	Какая версия актуальна и что объясняет расхождение?

Не присваивайте физическим объёмам правовой статус по фотографии. Общая ограда и отдельные коммуникации не отвечают на вопрос о зарегистрированной конструкции.

Выбранная развилка	Основание выбора	Что ещё выяснить

4. Площадь: не складывайте разные основания

Показатель Д751	Расчёт / значение
Заявление о двух строениях	110 + 40 = 150 м²
Представленное подтверждение здания	110 м²
Неподтверждённая связь в примере	150 - 110 = 40 м²
Документ на землю	800 м², отдельно от зданий

Не оценка законности
40 м² являются разницей между заявлением и представленным подтверждением. Это не доказательство нарушения, не стоимость оформления и не размер скидки.

Заявленная величина	Источник	Что подтверждено

5. Задание кадастровому инженеру

Передайте схему А/Б, читаемые документы и историю изменений, которую сообщил собственник. Сформулируйте вопрос о соответствии физических строений и учётных сведений, не требование выдать желаемый результат.

Вопрос	Что ожидаем в ответе
Как соотносятся А и Б с записью?	Обоснование по документам и необходимым исследованиям
Каких исходных данных не хватает?	Конкретный перечень и способ получения
Какие действия возможны?	Условия, необходимые документы и ограничения
Что остаётся неизвестным?	Граница вывода, без обещания результата заранее

Материал передан	Вопрос	Результат / ограничение

6. Задание юристу по составу продажи

Покажите, что покупатель хочет получить сейчас и что рассчитывает делать потом. Раздельное пользование, сдача, будущая продажа второго строения являются разными ожиданиями.

Ожидание клиента	Что проверить
Покупаю оба строения	Какой состав имущества и прав подтверждён
Позже продам второе отдельно	Правовые предпосылки, ограничения, необходимые действия
Оформлю после сделки	Кто принимает риск и как оценивается возможность
Покупаю с кредитом	Соответствие условиям конкретного кредитора

Цель клиента	Вопрос специалисту	Вывод и условие

7. Журнал расхождений и обещаний

Фраза	Рабочая корректировка
Два зарегистрированных дома	Не утверждать до подтверждения состава
Один номер значит всё оформлено	Установить, какой объект указан
Второй номер получите потом	Не обещать без оценки оснований и процедуры
Документов два, проверка почти завершена	Критичный вопрос не закрывается процентом папки

Для Д751: представлены сведения на участок и здание 110 м²; статус и состав второго строения уточняются. После проверки формулировку обновляют по установленному результату.

Обещание / расхождение	Исправление	Кто подтвердит

8. Решение по результату проверки

Отдельно запишите факт, вывод специалиста и решение покупателя. Получить письмо о начале работ не значит получить нужный результат. Если условие не выполнено, оно остаётся открытым.

Поле	Пример Д751
Подтверждено	Документы на землю и здание получены
Открыто	Соответствие строения Б составу продажи
Следующее действие	Исследовать документы с профильными специалистами
Критерий результата	Понятный состав объекта и объяснённые ограничения

Мой открытый вопрос	Кто / следующий результат	Решение после ответа

Диагностика помогает наладить передачу вопросов между участниками. Нейропомощник может составить обезличенный список уточнений, но не заменить правовое заключение.

Источники и проверка

218-ФЗ, статья 5: идентификаторы ЕГРН

Роскадастр: кадастровый номер объекта и земли

ГК РФ, статья 133.1: единый недвижимый комплекс