Территория и участок: карта документов без подмены понятий

Связать чертёж территории с продаваемым участком и увидеть, какие утверждения подтверждены документами, а какие требуют проверки.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта документов, пример расхождения площади и вопросы специалисту.

Рабочая карта для риелтора. Проект межевания территории, межевой план и сведения ЕГРН имеют разные задачи. Комплект не заменяет кадастровые работы, юридический анализ и проверку возможности строительства. Учебные площади не относятся к реальному участку.

С чего начать

Продавец показывает схему посёлка, но площадь, номер или дорога на ней не согласуются с документами объекта.

Источник	Что выясняем	Чего не выводим автоматически
ПМТ	Проектируемые границы и относящиеся сведения	Право продавца на каждый контур
Межевой план	Сведения для кадастрового учёта	Учёт уже завершён
Выписка ЕГРН	Сведения реестра на дату выдачи	Любой желаемый дом допустим
Осмотр / реклама	Факт наблюдения / обещание	Документальное подтверждение границ

Подготовьте исходные данные

• Кадастровый номер продаваемого участка и актуальные документы по объекту.

• Полное название проекта, территория, акт утверждения и приложения.

• Редакция, изменения, легенда и относящиеся текстовые сведения.

• Сведения о связи условного номера проекта с существующим объектом.

• Конкретная задача покупателя: площадь, доступ, образование участка или возможность дальнейшего использования.

Соберите и сопоставьте факты

1. Назовите документ

Прочитайте титул и назначение, не полагайтесь на имя файла.

Готово: ПМТ отделён от межевого плана и рекламной схемы.

Не делайте так: Файл «генплан финал» не подтверждает статус.

2. Проверьте версию

Найдите официальный источник, акт утверждения, приложения и изменения.

Готово: Известны дата, редакция и стадия документа.

Не делайте так: Проект для обсуждения не называют утверждённым.

3. Свяжите идентификаторы

Сопоставьте кадастровый и условный номера, местоположение и историю образования.

Готово: Есть основание считать контуры одним объектом.

Не делайте так: Похожая форма и улица не доказывают соответствие.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разнесите сведения

Выпишите площади, границы и доступ по каждому источнику отдельно.

Готово: Расхождения видимы, происхождение значения сохранено.

Не делайте так: Нельзя выбирать большую площадь как более выгодную.

5. Получите профильный ответ

Передайте конкретное расхождение кадастровому инженеру или запрос о версии уполномоченному источнику.

Готово: Ответ касается объекта и исходного вопроса.

Не делайте так: Совмещение картинок на глаз не является кадастровой проверкой.

6. Объясните решение

Покажите покупателю подтверждённое, расхождения и следующие действия.

Готово: Реклама и расчёт опираются на подтверждённые характеристики.

Не делайте так: Не обещайте лишние метры или построенную дорогу по чертежу.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленный пример. На чертеже условный участок — 600 м², в представленной выписке по объекту продавца — 550 м², в рекламе — «6 соток». Причина ещё не установлена.

Источник	Запись	Следующее действие
Чертёж ПМТ	600 м² / условный номер	Проверить редакцию и соответствие объекту
Выписка ЕГРН	550 м² / кадастровый номер	Сопоставить с историей образования
Объявление	6 соток	Убрать неподтверждённое обещание площади
Разница	50 м²	Не считать автоматически ошибкой или бесплатным приростом
Вывод до проверки	Соответствие не установлено	Запросить документы и профессиональное пояснение

600 - 550 = 50 м² — только арифметика. Она не определяет причину расхождения, право на землю и возможность присоединения. Сначала устанавливают один ли это объект и какие документы действуют.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
На рисунке шесть соток — столько и продаём	Площадь по выписке 550 м²; проектное значение требует сопоставления.
Красная линия — граница вашего забора	Нужно выяснить назначение линии и отдельно границы участка.
Дорога нарисована, значит будет в этом году	Нужны документы о реализации и доступе; срок пока не подтверждён.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Условие продолжения
Только рекламная схема	Запросить документацию	Назначение и статус установлены
Есть проект без акта	Проверить утверждение	Получены действующие реквизиты
Номера не связаны	Восстановить соответствие	Есть документальное основание
Разная площадь	Запросить объяснение	Причина подтверждена
Неясен доступ	Разделить физический проезд и основание пользования	Получены ответы на оба вопроса

Уточните перед решением

1. Каким актом утверждена именно эта версия и были ли изменения?
2. Как условный номер связан с кадастровым номером продаваемого участка?
3. Что объясняет различие площади и на каком документе основан ответ?
4. Чем подтверждены доступ, стадия дороги и обещанный срок её реализации?

18 проверок результата

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

Документ и версия

- [ ] **Прочитать название.** Точное назначение. Не имя папки.
- [ ] **Установить территорию.** Документ относится к месту. Не соседний проект.
- [ ] **Найти акт.** Номер и дата. Не устное утверждение.
- [ ] **Проверить изменения.** Действующая редакция. Не старый чертёж.
- [ ] **Получить приложения.** Текст, листы, легенда. Не один фрагмент.
- [ ] **Сохранить источник.** Официальная ссылка и дата. Не пересланный скрин без происхождения.

Соответствие объекта

- [ ] **Записать кадастровый номер.** Идентификатор продажи. Не только адрес.
- [ ] **Записать условный номер.** Обозначение проекта. Не замена кадастрового.
- [ ] **Связать номера.** История и основание. Не похожая форма.
- [ ] **Разнести площади.** Значение и источник. Не большая цифра по выбору.
- [ ] **Показать расхождение.** Конкретный вопрос. Не «всё нормально».
- [ ] **Разделить осмотр.** Факт забора и въезда. Не подтверждение права.

Решение покупателя

- [ ] **Прочитать линии.** Назначение по легенде. Не каждый контур — граница.
- [ ] **Проверить доступ.** Проезд и основание отдельно. Не полоса на рисунке.
- [ ] **Уточнить стадию дороги.** Факт и документы реализации. Не гарантированный срок.
- [ ] **Передать специалисту.** Вопрос с исходными файлами. Не желаемый ответ заранее.
- [ ] **Исправить рекламу.** Подтверждённые характеристики. Не лишние метры в цене.
- [ ] **Зафиксировать итог.** Подтверждено / неизвестно / следующий шаг. Не скрытая неопределённость.

Заполните свой рабочий лист

Одна строка — один источник. Не переносите значение из проекта в графу сведений ЕГРН и не смешивайте условный номер с кадастровым.

Код задачи: _____ Дата: _____

Документ / версия / источник	Номер / площадь / относящийся лист	Что подтверждает / что не установлено

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Внутренняя дата проверки агентом не является обещанием срока ответа органа или специалиста. Отдельно согласуйте условия дальнейшей сделки.

Расхождение / вопрос	Кому / какие файлы передать	Ответ / основание / следующее действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет акта утверждения. Выяснить статус документа.

Условный номер выдан за кадастровый. Установить соответствие.

Разницу площади обещают бесплатно. Проверить правовые и кадастровые основания.

Проезд подтверждают только рисунком. Проверить фактический и документальный доступ.

Расхождение скрывают в рекламе. Раскрыть вопрос и исправить характеристику.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

У этих документов разные задачи. Сначала свяжем участок на проектном чертеже с объектом в ЕГРН, затем объясним расхождения. До подтверждения не будем включать дополнительные метры и сроки дороги в обещания покупателю.

Первое действие после чтения

Возьмите один участок и заполните первые три строки карты: ПМТ, межевой план при наличии, выписка ЕГРН. Напротив каждой запишите, какой вопрос она действительно решает.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Как превратить разбор участка в понятный следующий шаг?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить, как вы объясняете ценность проверки и сопровождаете клиента от вопроса до решения.

Проверить сопровождение клиента →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Градостроительный кодекс, статья 43: проект межевания территории

Закон № 218-ФЗ, статья 22: требования к межевому плану

Два точных запроса вместо «пришлите всё»

Замените квадратные скобки данными объекта. Получателя выбирают по происхождению документа и содержанию вопроса.

Адресат	Предмет запроса
Источник документа / уполномоченный орган	Укажите действующую утверждённую редакцию для [территория], акт, изменения и приложения для сопоставления участка [номер].
Кадастровый инженер	Проверьте соответствие условного участка [номер] объекту [кадастровый номер], объясните расхождение площади и перечислите недостающие документы.

Приложите читаемые файлы с названием, датой и источником. Отдельно приложите наблюдения осмотра, не выдавая их за официальные сведения.

Не формулируйте запрос «подтвердите, что можно присоединить 50 м²». Нужен разбор оснований и ограничений, а не заранее выбранный ответ.

Одна страница для решения покупателя

Итоговая карта показывает границы уверенности, а не скрывает их за объёмом папки.

Раздел	Что записать
Подтверждено	Объект, документы, согласующиеся значения
Расходится	Два конкретных значения и их источники
Не установлено	Соответствие, причина или недостающий документ
Следующий шаг	Кто получает какой ответ и как он влияет на решение
Версия проверки	Дата, проверивший и сохранённые файлы

Чертёж территории не заменяет проверку права продавца и индивидуальной возможности строительства. Эти вопросы выделяют отдельными задачами.

Если пришла новая редакция, повторно проверьте затронутые сведения и обновите карту. Не оставляйте покупателю старую рекламу с уже опровергнутой площадью.