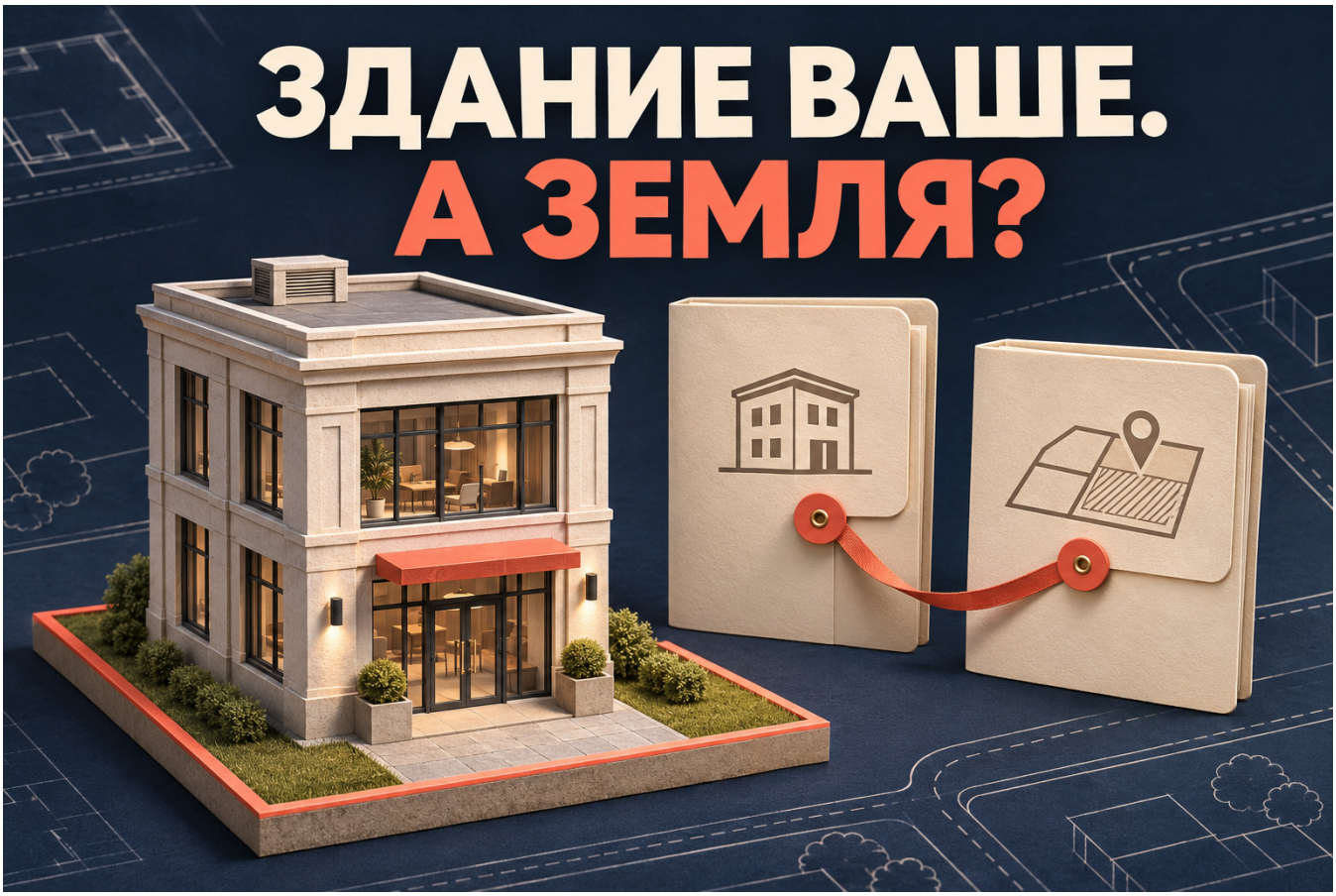
Здание и земля: рабочее досье 3491

Карта двух прав, доступ, условия аренды и бюджет использования до обещаний покупателю.



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. Две карточки вместо одного обещания

Карта предназначена для подготовки покупателя здания на арендованной земле. Она помогает собрать вопросы и документы для компетентной проверки. Юрист определяет правовые последствия и оформление, агент контролирует полноту досье и понятность условий для клиента.

Карточка	Учебный пример 3491
Здание	300 м²; условная цена 18 000 000 ₽
Участок	900 м²; земля используется по аренде
План покупателя	Эксплуатация здания и боковая разгрузка
Что не обещаем	Собственность на участок и свободный весь двор

Реплика
Проверим отдельно, что покупаете и на каких условиях используете землю. Слова продавца о переоформлении не заменяют документов.

Мой объект	Право / источник	Что выяснить

2. Связь прав и границы вывода

Статьи 552 ГК РФ и 35 ЗК РФ связывают передачу здания с использованием соответствующей земли. Для чужого участка существенны прежние условия и объём. Это не обещание собственности на землю, нового срока аренды или свободного использования всей территории.

Вопрос юристу	Что приложить
Применимость условия о согласии	Закон и полный договор, включая изменения
Земельное право покупателя	Документы здания и участка
Необходимые действия	Статус сторон, вид права, условия сделки
Будущий выкуп или продление	Отдельные основания, без предположений

Пункт 3 статьи 552 допускает продажу без согласия собственника земли с оговоркой об условиях закона или договора. Не сокращайте эту норму до слова «всегда».

Вывод специалиста	Основание	Дальнейшее действие

3. Реестр двух объектов

Блок	Что собрать
Здание	Идентификатор, право, назначение, площадь, обременения
Земля	Идентификатор, границы, собственник и право продавца
Аренда	Полный договор, приложения, изменения, уведомления
Связь	Расположение здания и нужных функций на участках
Несовпадения	Обе версии сведений и источник каждой

300 м² здания и 900 м² участка не дают 600 м² свободного двора: площадь здания может быть многоэтажной, существуют проезды, сети и права других лиц. Проверьте план и основания использования. Для нескольких участков ведите отдельные строки.

Объект / документ	Версия / пункт	Открытый вопрос

4. Условия против намерения клиента

Проверяем	Зачем
Начало и окончание аренды	Оценить временной горизонт
Изменения и переписка	Не пропустить действующее условие
Режим использования	Сопоставить с бизнесом покупателя
Содержание и ограничения	Увидеть обязанности и запреты
Прекращение / споры	Понять незакрытые обстоятельства

При истёкшем сроке не делайте вывод о прекращении или продолжении отношений без разбора оснований. Опыт продавца «продлевают всегда» не доказывает результат для покупателя.

Пункт договора	Намерение клиента	Что подтвердить

5. Маршрут доступа 3491

Покупателю нужна боковая разгрузка. Осмотр показал пересечение соседней территории. Это повод проверить основание маршрута и альтернативы, а не самостоятельный вывод о сервитуте или невозможности использования здания.

Функция	Нужный ответ
Вход и проезд	Какие участки пересекаются и на каком основании
Ворота	Кто контролирует доступ после сделки
Разгрузка	Место, режим и ограничения
Сети	Документы и условия обслуживания
Парковка / оборудование	Где и на каком основании допускаются

Фиксация
Фотография, точка на схеме, вопрос о правовом основании, ответственный специалист. Не обещайте маршрут только по наличию ключа.

Моя функция	Территория / основание	Открытое действие

6. Бюджет с проверкой чувствительности

Показатель 3491	База	Сценарий
Цена здания	18 000 000 ₽	Не меняется
Аренда земли за год	180 000 ₽	198 000 ₽
Прочая эксплуатация без земли	420 000 ₽	420 000 ₽
Сумма двух годовых статей	600 000 ₽	618 000 ₽
Среднее за месяц	50 000 ₽	51 500 ₽

Сценарий увеличивает только земельную плату на 10%:180000 ×1,10 =198000. Это вымышленная проверка, не прогноз индексации. Среднее за месяц не является графиком по договору. Налоги, кредит, ремонт и неучтённые позиции добавляйте отдельно.

Моя статья	Период / основание	Сумма / исключения

7. Прежние расчёты и новые действия

Позиция	Что установить
Задолженность	Период, основание, размер и статус
Спорная сумма	Содержание претензии и позиция сторон
Аванс	Кто, когда и за что перечислил
Будущий платёж	Условие, срок и плательщик
Порядок сделки	Последовательность и подтверждения

Не обещайте автоматический переход всех долгов продавца или отсутствие любых рисков. Юрист определяет последствия и механизм расчётов. В 3491 открыты два вопроса: основание бокового проезда и действующая плата после уведомления. Они не становятся закрытыми от регистрации здания.

Вопрос / период	Документы	Кто отвечает и что выдаёт

8. Передача досье покупателю

Стороны должны видеть, что подтверждено, что остаётся открытым и что необходимо сделать. Зафиксируйте результаты специалистов, относящиеся версии и согласованный календарь действий. Не подменяйте этапы общим словом «переоформлено».

Передать	Контроль
Две карточки	Объекты и связь понятны
Полные документы	Приложения и изменения включены
Бюджет	Источники и исключения видны
Действия	Ответственные и подтверждения названы
Календарь	Договорные даты отделены от предположений

Диагностика «Нейросистемы риелтора» помогает не терять задачи между участниками. Юридическую проверку и профессиональные выводы она не заменяет.

Результат / документ	Кому передан	Следующий контроль

Источники и проверка

ГК РФ, статья 552: права на землю при продаже недвижимости

ЗК РФ, статья 35: переход земельных прав