Своя половина дома: что действительно отдельно?

Отделите бытовую самостоятельность от оформления прав. Сверьте дом, землю, доступ, сети и общие расходы, чтобы покупатель понимал предмет сделки до аванса.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-99 вымышлен: дом 120 м², участок 800 м², продаётся по 1/2 права на каждый объект. Отдельный вход не доказывает выдел. Учебная доля ремонта — 300 тысяч ₽, доступно после цены, расходов и резерва 260 тысяч: не хватает 40 тысяч.

Обычная покупка гражданином предлагаемой половины дома. Не инструкция по судебному выделу, реконструкции или автоматическому преобразованию ИЖС в блокированную застройку. Конкретные старые права, решения суда и ограничения требуют оценки документов.

Д-99: две двери не делят право

В объявлении обещают отдельную половину дома с участком, но в документах и порядке пользования покупатель ещё не разобрался.

Д-99	Дано в модели	Чего это не доказывает
Дом	120 м²; доля 1/2	Отдельный объект 60 м²
Земля	800 м²; доля 1/2	Отдельный участок 400 м²
Вход	Отдельная дверь	Завершённый выдел
Общие работы	Доля расходов 300 000 ₽	Долг без проверки основания

Что собрать по дому, земле и сделке

• Актуальные сведения ЕГРН по дому и участку, основание права продавца, планы, имеющиеся соглашения, судебные решения и документы о разделе.

• Фактический вход, проход и проезд, расположение сетей, приборов учёта и общих элементов. Отдельно — документы о порядке пользования и обслуживании.

• Состав сделки и участников, сведения для проверки преимущественного права, предполагаемая форма договора, требования банка при кредите, сметы и бюджет покупателя.

Предмет покупки, выдел и участок

1. Назовите предмет покупки по документам

Выпишите объект, кадастровый номер, площадь, вид и размер права продавца. В Д-99 это 1/2 права на дом и участок, а не зарегистрированная отдельная половина. Если заявлен самостоятельный объект, найдите именно его сведения и право. Адрес и дверь этого не подтверждают.

Готово: Понятно, продаётся целый самостоятельный объект или доля права.

Не делайте так: Заменить вид права словом «выделенная» из объявления.

2. Уточните, какой выдел уже оформлен

Разделите фактическое пользование, соглашение или решение о пользовании и документы о разделе с актуальными записями. Если самостоятельность обещают потом, нужен разбор пути кадастровым инженером и юристом. Для ИЖС и блокированной застройки действуют разные определения; одна общая стена не меняет статус.

Готово: Завершённые действия отделены от обещаний и открытых вопросов.

Не делайте так: Считать две двери гарантией выдела либо объявить любые старые части дома незаконными.

3. Проверьте землю и доступ отдельно

Запишите номер участка, право, долю, границы и ограничения. В Д-99 800 × 1/2 = 400 м² — только арифметика, не выделенная территория. Пройдите маршрут от улицы, уточните ворота, парковку, доступ к сетям и ремонту. Сверьте приобретаемые права на дом и землю.

Готово: Установлены предмет сделки по земле и основания пользования нужными местами.

Не делайте так: Принять забор за юридическую границу самостоятельного участка.

Какое обещание ещё не подтверждено:

Процедура, расходы и объяснение клиенту

4. Согласуйте порядок сделки с долей

Для продажи постороннему лицу проверьте преимущественное право других участников, извещение, цену, условия и подтверждения процедуры. Месячный срок и письменные отказы разбирают по статье 250. Уточните нотариальную форму и применимость исключений статьи 42 закона № 218-ФЗ. При кредите банк оценивает именно этот объект.

Готово: Есть проверенный комплект и маршрут сделки без выдуманной даты готовности.

Не делайте так: Подменить процедуру словами «сосед не против» или обещать кредит без проверки.

5. Соберите общие обязанности и бюджет

Уточните обслуживание крыши, фундамента, сетей и доступ к работам. Д-99: крыша 420 тысяч + септик 180 тысяч = 600 тысяч; по учебной доле 1/2 покупателю 300 тысяч. После цены 5,8 млн, расходов 90 тысяч и резерва 150 тысяч из 6,3 млн остаётся 260 тысяч: дефицит 40 тысяч.

Готово: Видны основания общих расходов, известный бюджет и неизвестные сметы.

Не делайте так: Назвать любую смету соседа долгом или потратить сохраняемый резерв дважды.

6. Объясните покупателю результат проверки

Сведите предмет покупки, землю и доступ, совместные обязанности и открытые условия в одну карточку. Если клиенту нужен самостоятельный объект, сравните это требование с документами. В Д-99 выдел, порядок пользования, реальные сметы и готовность сделки не подтверждены. До ответа специалистов не обещайте их получить.

Готово: Покупатель понимает разницу между ожиданием и подтверждённым правом.

Не делайте так: Компенсировать неясные документы красивым рассказом о планировке.

Что нужно уточнить до аванса:

Общие работы меняют бюджет покупки

Д-99 — вымышленная покупка по 1/2 права на дом и участок. Суммы, площади и сметы заданы для упражнения. Реальных выписок, соглашений, уведомлений, смет, одобрений банка и документов о выделе нет.

Строка бюджета	Расчёт модели	Сумма
Крыша: доля будущих работ	420 000 × 1/2	210 000 ₽
Септик: доля будущих работ	180 000 × 1/2	90 000 ₽
Итого доля ремонта	210 000 + 90 000	300 000 ₽
Деньги покупателя	Задано	6 300 000 ₽
Цена покупки	Задано	5 800 000 ₽
Другие расходы сделки	Условно	90 000 ₽
Сохраняемый резерв	Не расходуется	150 000 ₽
Остаток на ремонт	6 300 000 - 6 040 000	260 000 ₽
Не хватает на ремонт	300 000 - 260 000	40 000 ₽

Модель не устанавливает долг или обязанность оплатить любую названную соседом смету. Основание, необходимость, распределение и порядок работ проверяют отдельно. Прочие расходы и реальное решение покупателя неизвестны.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Своя дверь — значит отдельный объект	Отдельный вход описывает быт; права проверены по документам
Половина участка — вот эта часть за забором	Записаны доля, порядок пользования и подтверждённые границы

Три расхождения, которые нужно закрыть

Обнаружено	Что уточнить	До аванса
В ЕГРН доля, в рекламе «отдельный»	Предмет и документы о выделе	Исправить описание и ожидания
Земля или доступ неясны	Права, границы, порядок прохода	Получить правовое основание
Общие работы не учтены	Основание, смета, распределение	Пересчитать бюджет без выдуманных цен

Пять вопросов о самостоятельности

1. Как именно записаны объект и право продавца?
2. Что подтверждает выдел, а что только пользование частью дома?
3. Какие права на землю и доступ получит покупатель?
4. Как соблюдается порядок продажи доли и какая форма нужна?
5. Какие элементы общие, как их обслуживают и сколько потребуется денег?

18 проверок перед покупкой половины

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

Дом и права

- [ ] **Назвать объект.** вид и кадастровый номер. Если нет: не ограничиться адресом.
- [ ] **Прочитать право.** размер и владелец. Если нет: не заменить рекламным словом.
- [ ] **Сверить основание.** документ приобретения. Если нет: не оставить цепочку без проверки.
- [ ] **Разобрать выдел.** документы и актуальные записи. Если нет: не путать с пользованием.
- [ ] **Уточнить будущие действия.** применимый правовой путь. Если нет: не обещать автоматический раздел.
- [ ] **Проверить ограничения.** актуальные сведения. Если нет: не объявить готовность по фотографии.

Земля и пользование

- [ ] **Проверить землю.** отдельный объект и право. Если нет: не переносить данные с дома.
- [ ] **Сверить долю.** фактическое оформление. Если нет: не считать произведение площадью участка.
- [ ] **Разобрать границы.** документы и местность. Если нет: не считать забор достаточным.
- [ ] **Пройти доступ.** улица, вход, проезд. Если нет: не забыть чужую землю.
- [ ] **Уточнить порядок.** соглашение или решение. Если нет: не полагаться на привычку продавца.
- [ ] **Проверить сети.** доступ и обслуживание. Если нет: не считать квитанцию выделом.

Сделка и деньги

- [ ] **Проверить преимущественное право.** извещение и условия. Если нет: не подменять устным согласием.
- [ ] **Уточнить форму.** нотариус и исключения. Если нет: не обещать простой договор всем.
- [ ] **Уточнить кредит.** конкретный объект у банка. Если нет: не выдавать заявку за одобрение.
- [ ] **Посчитать общее содержание.** основание и распределение. Если нет: не принимать любую смету как долг.
- [ ] **Сохранить резерв.** отдельная строка. Если нет: не расходовать его повторно.
- [ ] **Объяснить итог.** права и открытые условия. Если нет: не скрывать отличие от ожиданий.

Дом и участок на одной странице

Запишите точные формулировки без персональных данных. Площадь общего объекта × доля не образует новый объект.

Объект / дата: _____

Объект / право	Что в документах	Что требует проверки
Дом		
Право продавца		
Земельный участок		
Выдел / пользование		
Проход и сети		

Следующий результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая сверка: _____

Совместные обязанности и бюджет

Сначала основание и необходимость, затем сумма. Неизвестный расход остаётся вопросом, не нулём.

Общая часть / вопрос	Документ и расходы	Ответственный / срок
Крыша / конструктив		
Коммуникации		
Земля и доступ		
Порядок сделки		
Бюджет и резерв		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

В рекламе отдельный объект, в записи доля. Уточнить предмет и исправить описание.

Документы о выделе обещают после покупки. Получить оценку применимого пути до обязательств.

Проход и сети зависят от устной договорённости. Проверить основания и порядок доступа.

Процедура продажи доли не подтверждена. Передать комплект нотариусу или юристу.

Общие работы исключены из бюджета. Проверить основания, сметы и доступные деньги.

Согласуйте следующий шаг

Запрос документов и условий пользования

Проверяем предложенную половину дома перед покупкой. Просим предоставить актуальные сведения по дому и участку, основание права, имеющиеся документы о разделе или выделе и порядке пользования, планы и сведения об ограничениях. Нужно уточнить доступ от улицы, общие конструкции и сети, условия обслуживания и необходимые работы. Если продаётся доля, просим обозначить состав сделки, документы по преимущественному праву и предполагаемую форму. Будущие изменения просим отделить от уже оформленных результатов.

Первое действие после чтения

Начните с двух строк: что продаётся по дому и что по земле. Затем сопоставьте право с ожиданием покупателя. Открытые вопросы о выделе, пользовании и процедуре передайте специалистам, а общие работы вынесите в отдельный бюджет.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы отвечают ожиданиям покупателя?

Диагностическая карта поможет найти пропуск между выявлением потребности и проверкой объекта. Если клиент хочет независимый дом, фиксируйте это до подбора, затем проверяйте оформление и совместные обязанности до аванса.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Нормы проверены 21.09.2026: ГК, ЗК, ГрК и 218-ФЗ. Историю конкретного объекта, применимость исключений и содержание документов оценивают отдельно. Д-99 вымышлен, расчёт не является юридическим заключением или реальной сметой.

ГК РФ, статья 247: порядок пользования

ГК РФ, статья 252: раздел и выдел

ГрК РФ, статья 1: ИЖС и блокированная застройка

ЗК РФ, статья 35: права на строение и землю

ГК РФ, статья 250: преимущественная покупка

218-ФЗ, статья 42: нотариальное удостоверение

ГК РФ, статья 249: содержание общего имущества