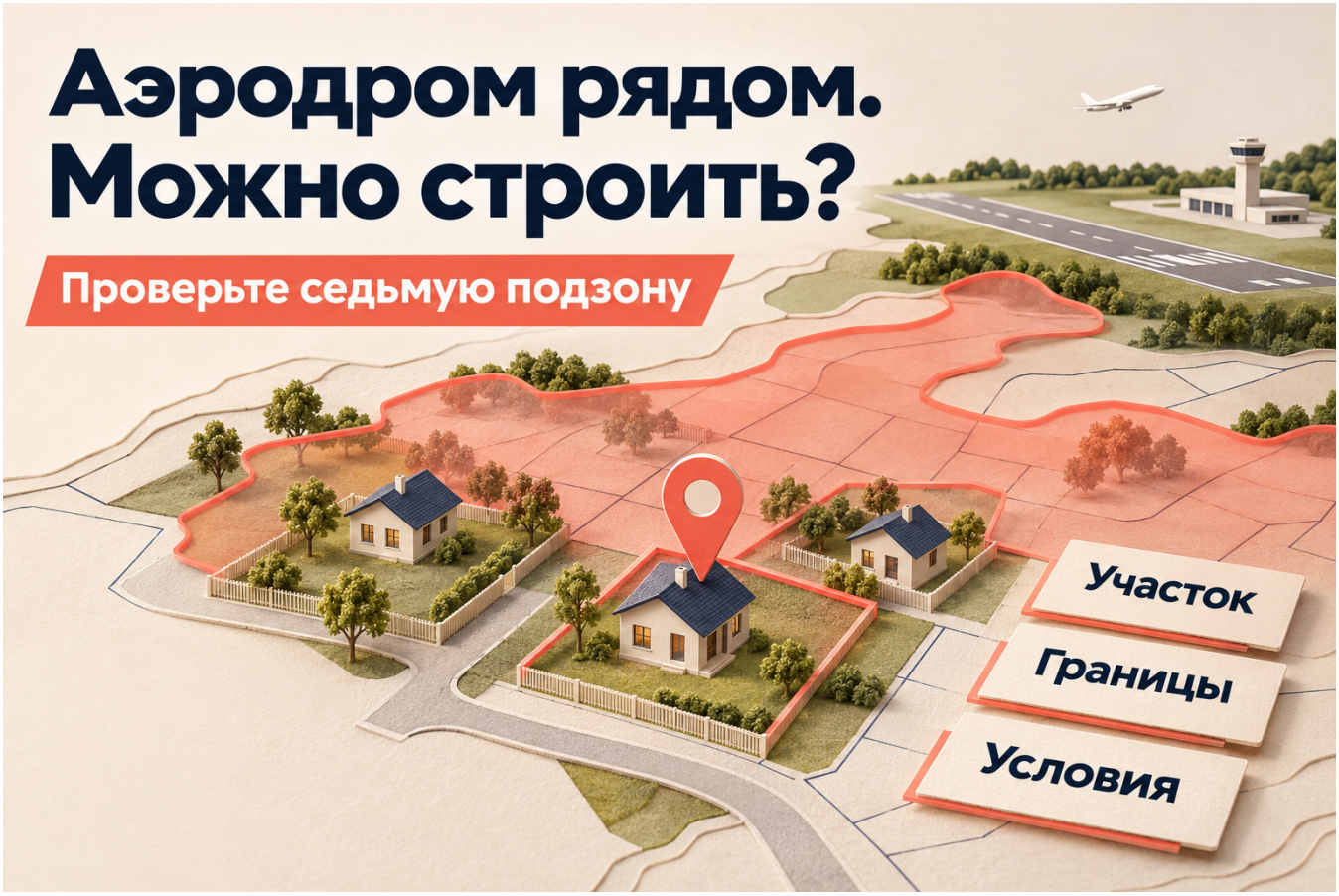
Седьмая подзона: маршрут проверки участка

Маршрут проверки действующих актов, границ, условий проекта и отдельного случая до установления подзоны.



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. Сформулируйте задачу до поиска справки

Вымышленный пример: Вера покупает участок для нового жилого дома. Продавец предъявил письмо о высоте, но ограничения седьмой подзоны отдельно не разобраны. Этот инструмент помогает организовать проверку, не определяет допустимость строительства.

Исходник	Что зафиксировать
Участок	Номер и актуальные границы
План	Новое строительство или другая задача
Аэродром	Название по официальному документу
Письмо продавца	Предмет, дата и адресат
Другие материалы	Акты, планы и прежние решения

Документ	Что подтверждает	Чего не подтверждает

2. Разделите вопросы разных подзон

Вопрос	Как не смешивать
Высота объекта	Не считать ответом о шумовых ограничениях
Седьмая подзона	Проверять ограничения по негативному физическому воздействию
Другие условия территории	Вести отдельными строками
Субъективная тишина	Не подменяет нормативную оценку
Допустимость проекта	Вывод по всем применимым основаниям

Точный предмет статьи 47
В подпункте 7 пункта 3 речь идёт о несоответствии эквивалентного уровня звука от полётов санитарно-эпидемиологическим требованиям. Это не универсальный документ по всем вопросам близости аэродрома.

Вопрос	Нужное подтверждение	Кто проверяет

3. Соберите актуальные акты и приложения

Материал	Проверка
Акт о территории	Название, орган, дата и номер
Подзоны	Какие установлены этим документом
Седьмая отдельно	Есть ли последующий акт
Изменения	Что действует на дату проверки
Приложения	Границы и перечень ограничений
Проект документа	Не выдан за действующий акт

Акт / версия	Приложения	Что уточнить

Статья 47 предусматривает определённый случай первоначального выделения подзон с первой по шестую и последующего установления седьмой. Отсутствие её в старом акте ещё не описывает нынешнее состояние.

4. Сопоставьте участок с границами

Шаг	Критерий результата
Идентификация	Точный кадастровый номер
Граница участка	Актуальные исходники
Граница подзоны	Из проверенного акта и приложений
Сопоставление	Корректная работа с данными
Частичное пересечение	Оценено относительно проекта и режима

Источник границы	Версия / дата	Результат сопоставления

Не круг по навигатору
Расстояние до терминала и широкая полоса на скриншоте не определяют положение участка относительно установленной подзоны. Неясное пересечение передайте специалисту.

5. Выберите правильную ветку проверки

Установленное состояние	Что выяснять дальше
Седьмая подзона установлена	Её действующие границы и ограничения
Есть только первоначальный акт	Проверить последующие решения
Подтверждён случай до установления седьмой	Оценить применимость пункта 5.5
Данные противоречат друг другу	Получить недостающие акты и пояснения
Участок вне одной подзоны	Не забыть остальные применимые условия

Наша ситуация	Основание	Следующее действие

Пункт 5.5 предусматривает санитарно-эпидемиологическое заключение в определённом им случае использования земли до установления седьмой подзоны. Это не одинаковая справка для любой сделки около аэропорта.

6. Прочитайте условия под проект Веры

План / документ	Что проверить
Новый жилой дом	Какие ограничения относятся к виду объекта
Реконструкция	Не подменять ответом о новом строительстве
Существующий объект	Учитывать историю и правовой режим
Прежнее разрешение	Его предмет и связь с текущей задачей
Предлагаемые меры	Допустимость и профессиональное обоснование

Окна не разрешение
Пункт 3.2 предусматривает учёт мер и результатов оценки рисков при определении ограничений. Он не позволяет автоматически разрешить проект обещанием установить звукоизоляцию.

Условие	Документ / пункт	Что требуется подтвердить

7. Отделите личный комфорт от оценки

Данные	Что можно заключить
Тихо на показе	Впечатление в этот момент
Посещения в разное время	Собственные предпочтения покупателя
Приложение телефона	Не замена предусмотренной оценке
Расчёт / заключение	Проверить предмет, исходники и полномочия
Формальное соответствие	Не обещание субъективной тишины

Наблюдение / документ	Значение	Граница вывода

Покупатель вправе учитывать комфорт, но его впечатление не отменяет ограничения. Не делайте медицинских выводов и не обещайте отсутствие звука самолётов.

8. Подготовьте запрос по компетенции

Шаблон
«Участок [номер] рассматривается для [задача]. Прилагаем акты и документы [перечень]. Просим определить действующие границы и ограничения, относящиеся к нашему плану. Если седьмая подзона не установлена, просим оценить применимость пункта 5.5 статьи 47 и необходимые действия. Расхождения в источниках отмечены отдельно».

Вопрос	Направление запроса
Действующие акты	Установивший орган / официальный источник
Пересечение границ	Профильный специалист по пространственным данным
Правовой маршрут	Юрист по конкретной ситуации
Санитарная оценка	Компетентные участники установленной процедуры

Кому передано	Нужный ответ	Что получено

9. Зафиксируйте статус для покупателя

Учебное сообщение Вере
«Письмо о высоте не закрывает седьмую подзону. Уточняем действующий акт, границы относительно участка и условия для нового жилого дома. Скриншот и тихий показ не подтверждают допустимость строительства».

Часть результата	Что хранить
Акты	Реквизиты и версии
Пересечение	Основание вывода
Условия	Что относится к плану клиента
Следующие действия	Ответственные и результат

Открытый вопрос	Кто отвечает	Когда закрыт

Используйте отдельный чек-лист перед переговорами и диагностическую карту для организации работы. Гайд не является санитарным заключением или разрешением на строительство.

Источники и проверка

Воздушный кодекс РФ, статья 47: приаэродромная территория