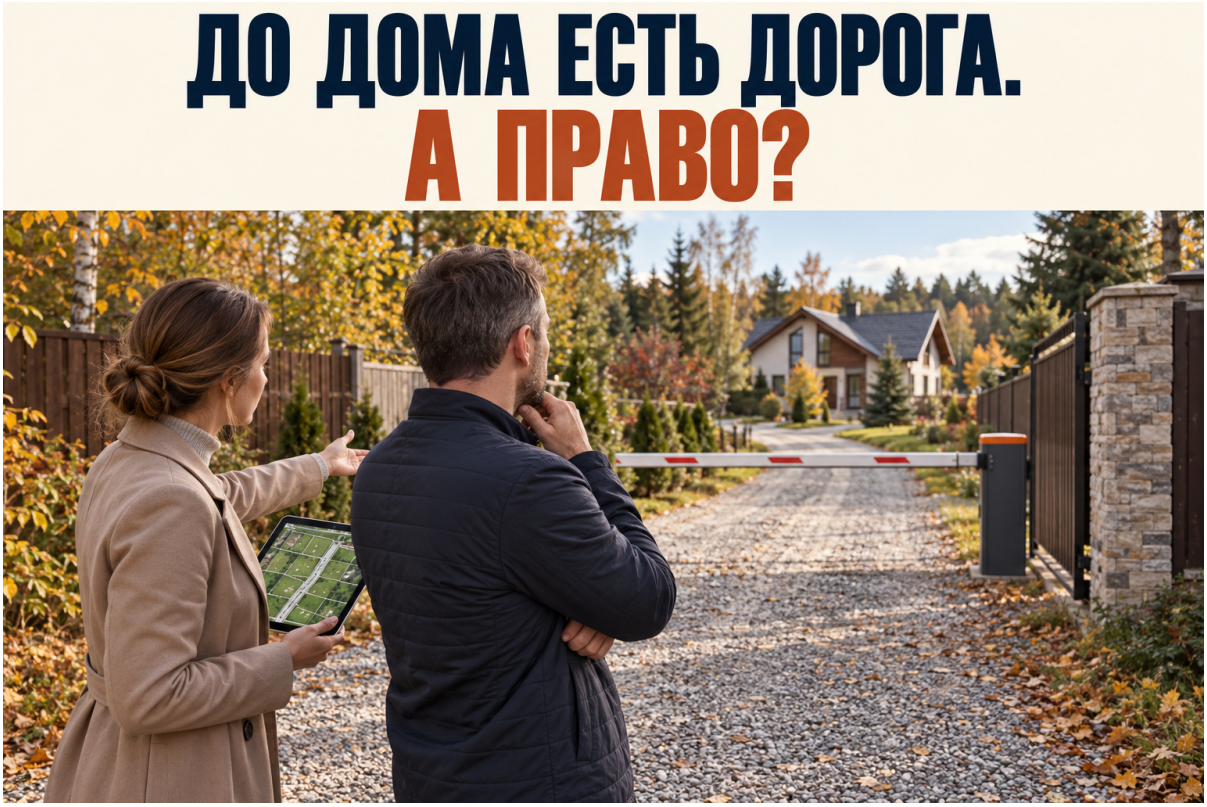
Дорога до дома: схема доступа и перечень подтверждений

Соберите схему физического и юридического доступа, чтобы не принять открытые ворота за подтверждённое право проезда.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебный маршрут из трёх отрезков, матрица прав, вопросы собственникам и отдельный чек-лист.

Авторская карта проверки для риелтора. Не соглашение о сервитуте и не вывод о праве проезда. Основания, регистрацию, условия и спорные вопросы оценивает юрист по конкретным документам.

С чего начать

Путь к продаваемому объекту проходит через соседнюю землю, ворота, шлагбаум или частную дорогу.

Отрезок	Физически	Документально
А: 40 м	Проехали на показе	Нужно сверить основание
Б: 50 м	Сосед открыл ворота	Есть только устные слова
В: 30 м	Проезд до объекта	Нужно сверить границы

Подготовьте исходные данные

- Схема пути от общей дороги до объекта
- Сведения о пересекаемых земельных участках
- Документы об основаниях доступа
- Соглашения, приложения и данные регистрации
- Наблюдения о воротах, покрытии и сезонности
- Условия содержания, оплаты и доступа техники

Соберите и сопоставьте факты

1. Пройдите маршрут по отрезкам

Отметьте каждый земельный участок от исходной дороги до ворот объекта.

Готово: Не осталось неназванного промежутка.

Не делайте так: Проверены только последние метры.

2. Свяжите отрезок с документом

Уточните владельца, основание пользования, границы, условия и применимость покупателю.

Готово: Каждая часть имеет подтверждение либо пробел.

Не делайте так: Один документ объявлен правом на весь путь.

3. Сверьте право и реальный проезд

Сопоставьте описанный маршрут с воротами, покрытием и препятствиями на месте.

Готово: Документ и наблюдение относятся к одному месту.

Не делайте так: Открытый шлагбаум заменяет основание.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте нужный режим

Разделите пеший доступ, легковой транспорт, доставку и строительные работы.

Готово: Потребности покупателя указаны отдельно.

Не делайте так: Возможность пройти принята за любой проезд.

5. Определите содержание и расходы

Уточните уборку, ремонт, освещение при наличии и договорённости об оплате.

Готово: Понятны работы, плательщики и источник суммы.

Не делайте так: Право проезда считается бесплатным обслуживанием.

6. Зафиксируйте условие решения

Передайте юристу пробелы и покупателю варианты, даты и ответственных.

Готово: Следующее действие зависит от конкретного ответа.

Не делайте так: Будущий суд назван гарантированным решением.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная цепочка А 40 м → Б 50 м → В 30 м. Итого 120 м. По Б есть только устное обещание соседа. Длины придуманы для разбора и не являются нормативами.

Участок пути	Известно	Что остаётся
А: 40 м	Маршрут нанесён	Сверить документы
Б: 50 м	Ворота открыли	Подтвердить основание
В: 30 м	Проезд виден	Сопоставить границы
Весь путь: 120 м	40+50+30	Право на весь путь не доказано
Альтернатива: 240 м	Нарисована на схеме	Проверить права и устройство

Общая длина маршрута известна, но это не юридический результат. Одного непроверенного звена достаточно, чтобы оставить вопрос доступа открытым.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Сосед хороший, всегда пустит	Уточняем основание и условия доступа
Есть сервитут, всё решено	Сверяем объект, маршрут и применимость
Доехали на машине	Фиксируем наблюдение конкретного дня

Промпт: найти пробел в маршруте

Правила. Из обезличенных данных составь цепочку отрезков. По каждому укажи участок, источник права, условия, наблюдение и нерешённый вопрос. Не устанавливай сервитут, не обещай судебный результат и не придумывай ширину проезда. Отсутствие документа оставь пробелом.

Образец 1. Вход: А 40 м, Б 50 м, В 30 м. По Б сосед устно разрешает проезжать.

Выход:
Всего 120 м. По Б документальное основание не представлено. Нужны сведения об участке, условиях и вопрос юристу; доступ покупателя не подтверждён.

Образец 2. Вход: На схеме есть альтернатива 240 м, покрытие и права не изучены.

Выход:
Альтернативный вариант требует отдельной проверки. По длине нельзя решить, какой маршрут законен и пригоден.

Новый объект: Маршрут:[отрезки]. Документы:[источники]. Наблюдения:[дата]. Нужный режим:[потребность]. Верни цепочку, пробелы и адресатов.

18 проверок результата

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

Маршрут и основания

- [ ] **Начало определено.** Есть исходная дорога. Не начинайте у ворот.
- [ ] **Отрезки перечислены.** Нет пропуска по пути. Соседний метр тоже важен.
- [ ] **Участки сопоставлены.** Границы и номера сверены. Карта навигатора не кадастр.
- [ ] **Владельцы уточнены.** Есть источник сведений. Слова прохожего не документ.
- [ ] **Основания собраны.** На каждое звено. Одна бумага не весь маршрут.
- [ ] **Приложения прочитаны.** Маршрут и режим видны. Заголовок договора не содержание.

Применимость и факты

- [ ] **Покупатель учтён.** Юрист проверил применимость. Не обещайте по старым словам.
- [ ] **Регистрация проверяется.** Статус подтверждён. Проект соглашения не результат.
- [ ] **Ворота описаны.** Порядок доступа понятен. Открыто сегодня не всегда.
- [ ] **Режим указан.** Пешком, авто, доставка. Не смешивайте потребности.
- [ ] **Сезонность уточнена.** Источник и дата наблюдения. Сухой день не весь год.
- [ ] **Альтернатива изучена.** Те же критерии. Длина не правовой вывод.

Расходы и решение

- [ ] **Содержание описано.** Кто и что делает. Проезд не уборка.
- [ ] **Платежи разделены.** Основание и период. Членство не любая оплата.
- [ ] **Техника учтена.** Есть вопрос о габаритах. Легковой показ не стройка.
- [ ] **Пробелы вынесены.** Отдельный список. Не прячьте в конце чата.
- [ ] **Условие продолжения ясно.** Нужный ответ и срок. Суд не гарантия.
- [ ] **Итог передан.** Покупатель видит ограничения. Не пишите доступ решён заранее.

Заполните свой рабочий лист

Начните с дороги, к которой предполагается подключение маршрута, и дойдите до границы покупаемого объекта.

Код задачи: _____ Дата: _____

Отрезок / участок / владелец	Основание / границы / режим	Наблюдение / пробел / адресат

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Альтернативный маршрут проверяйте полностью; неизвестная стоимость не равна нулю.

Вариант / потребность	Право / физические условия	Содержание / расходы / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Сосед обещает только на словах. Уточнить документальное основание.

На плане другая дорога. Сверить границы и фактический путь.

Сервитут называют автоматическим. Разобрать основания с юристом.

Платежи без понятного состава. Запросить условия и расчёт.

Путь доступен только на показе. Уточнить обычный режим.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Маршрут состоит из____. По отрезкам____есть____. По отрезку____не подтверждено____. Для вашей задачи____нужно уточнить____. Следующий шаг____с участием____.

Первое действие после чтения

Нарисуйте путь до объекта и выделите первый отрезок, по которому нет понятного подтверждения доступа.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

До задатка покупатель понимает, что ещё нужно проверить?

Диагностика для риелтора поможет встроить проверку доступа в подбор участка и доводить каждый открытый вопрос до понятного решения.

Проверить процесс подбора →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ 274: ограниченное пользование чужим земельным участком

Что проверить в документе о доступе

Передайте юристу сам документ с приложениями, а не его название.

Раздел	Вопрос	Результат проверки
Объект	Какая земля и полоса?	Совпадение с маршрутом
Участники	Кому предоставлен доступ?	Применимость ситуации
Режим	Как и для чего пользуются?	Соответствие потребности
Срок и плата	Когда и на каких условиях?	Понятный расчёт
Статус	Нужная регистрация выполнена?	Подтверждение или пробел

ГК РФ 274 предусматривает сервитут, в том числе для прохода и проезда при установленных законом условиях. Соглашение и регистрация, а при споре судебный порядок, требуют отдельной работы; устная договорённость не равна готовому результату.

Сервитут не передаёт соседний участок в собственность. Он также не означает автоматически бесплатное пользование и содержание дороги.

Два маршрута: сравнение без догадок

Учебные 120 и 240 м — только длины; остальные условия ещё изучаются.

Критерий	Короткий путь	Альтернатива
Длина	120 м	240 м
Земельные звенья	А, Б, В	Состав уточняется
Основания	По Б пробел	Не проверены
Пригодность	Показ на легковой машине	Не обследована
Содержание	Условия уточняются	Неизвестно

Более короткий маршрут не признаётся необходимым только потому, что он удобнее. Вопросы оснований и альтернатив оценивают по конкретным обстоятельствам.

Итог риелтора на этой стадии — сопоставленные сведения и следующая проверка. Это полезнее для решения покупателя, чем необоснованная отметка «проезд есть».