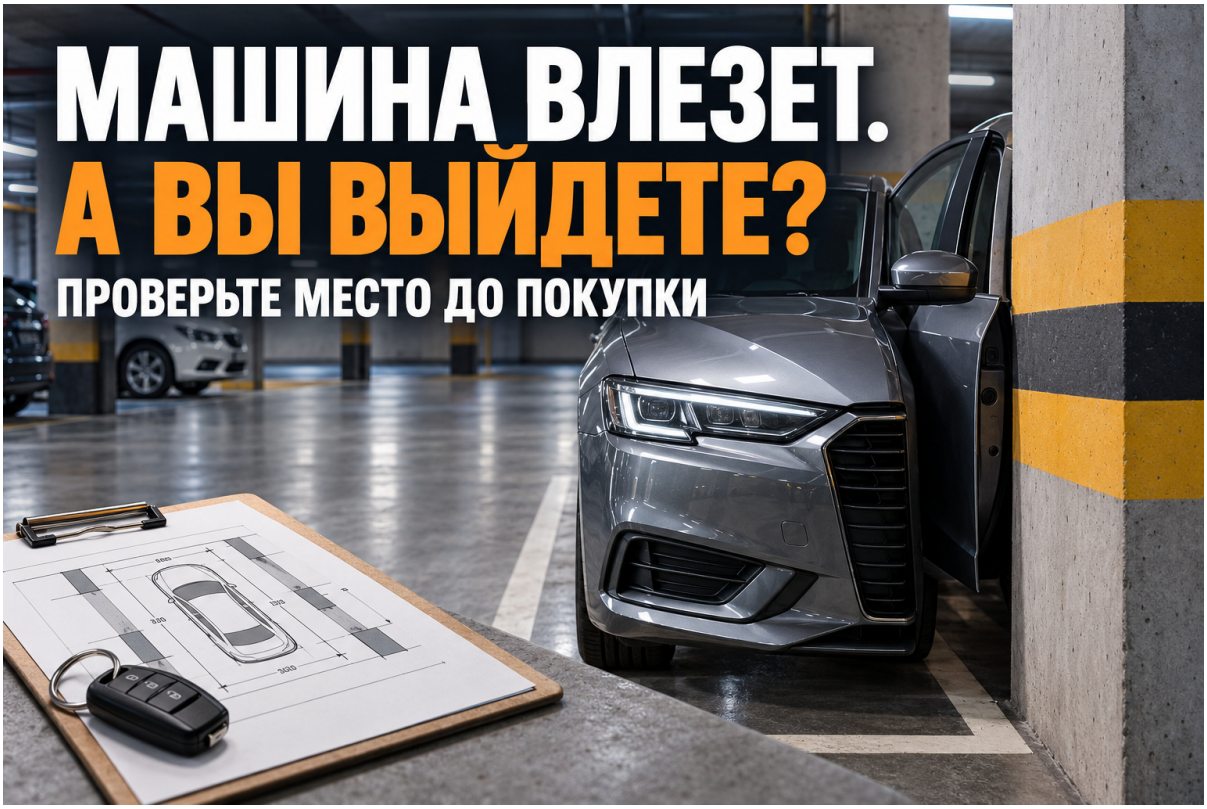
Машино-место на бумаге и в паркинге: размеры, границы и доступ

Сопоставить документы с показанным машино-местом и проверить его ежедневное использование конкретным покупателем.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта идентификации, сравнение двух мест и маршрут автомобиля.

Рабочий комплект для риелтора. Он не заменяет кадастровые работы, проверку прав и техническое обследование. Учебные площади и наблюдения не являются нормативами. Осмотр и манёвры проводят с разрешённым доступом, по правилам паркинга и без риска для людей и имущества.

С чего начать

Площадь подходит, но номер, положение на плане или удобство въезда вызывают вопросы.

Слой проверки	Что установить	Чего недостаточно
Предмет сделки	Отдельный объект, доля или иное право	Слова «паркинг продаётся»
Идентификация	Документ, номер, уровень и ориентиры	Одна цифра на колонне
Границы	Относящийся план и сведения	Новая линия краской
Пользование	Ваш автомобиль и маршрут	Только квадратные метры

Подготовьте исходные данные

- Документы продавца и сведения о предмете сделки.
- Технический план при наличии, его дата и задача подготовки.
- Актуальные сведения ЕГРН и связь обозначений объекта.
- Параметры автомобиля и обязательные бытовые сценарии покупателя.
- Правила паркинга, платежи и порядок передачи доступа.

Соберите и сопоставьте факты

1. Установите предмет

Разделите самостоятельное машино-место, долю и договорное пользование.

Готово: Право и предмет понятны по документам.

Не делайте так: Одинаковая реклама не делает разные права одинаковыми.

2. Свяжите номера

Сопоставьте адрес, уровень, кадастровый и эксплуатационный номера.

Готово: Показанное место связано с объектом продажи.

Не делайте так: Цифра на колонне не заменяет идентификатор объекта.

3. Прочитайте план

Найдите положение, ориентиры и относящиеся характеристики; уточните изменения.

Готово: Нет необъяснённых расхождений разметки и документов.

Не делайте так: Новая полоса не расширяет границы собственности.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте маршрут

При допустимых условиях проверьте въезд, поворот, постановку, двери и багажник своим автомобилем.

Готово: Записан реальный сценарий, а не общий лозунг.

Не делайте так: Не проводить манёвр при неизвестных ограничениях и риске.

5. Выясните эксплуатацию

Получите состав платежей, правила доступа и ответы по специальным пожеланиям.

Готово: Известны расходы и необходимые действия нового владельца.

Не делайте так: Свободный угол не означает разрешённую кладовую или зарядку.

6. Оформите вывод

Разделите подтверждённое право, удобство и открытые вопросы.

Готово: Покупатель видит, что подходит и что требует решения.

Не делайте так: Нельзя закрывать расхождение обещанием «привыкнете».

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленные места А и Б по 15 м². Это сравнение удобства после идентификации, не норматив размера и не заключение по реальному паркингу.

Критерий	Место А	Место Б
Площадь	15 м²	15 м²
Положение	Колонна со стороны водительской двери	Выход водителя свободнее
Проверка выхода	Привычный выход неудобен	Выход с сумкой удобен
Маршрут к лифту	Ближе	Длиннее; проверить с коляской
Решение	Не соответствует обязательному удобству выхода	Сравнить путь к лифту и остальные условия

Одинаковая площадь не означает одинаковую полезность. Критерии выбирает покупатель; агент фиксирует наблюдения и не обещает пригодность для любого автомобиля.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Подходит для любого внедорожника	Проверено таким автомобилем по указанному маршруту.
Разметку можно подвинуть	Сначала выясним границы по документам и причину расхождения.
Место № 42 — это точно оно	Свяжем номер с планом, уровнем и объектом в документах.

Выберите действие по ситуации

Проблема	Кому / что уточнить	До ответа
Номер не совпадает	Продавец и эксплуатационные обозначения	Соответствие не установлено
План расходится с линией	Кадастровый инженер и документы	Границы самостоятельно не менять
Дверь неудобна	Покупатель и его сценарий	Не обещать привыкание
Неясен платёж	Основание и состав начислений	Не считать полной стоимостью
Нужна зарядка	Допустимость, условия и согласования	Не обещать по соседней розетке

Уточните перед решением

1. Что именно продаётся и какими документами подтверждается право?
2. Как номер на месте связан с объектом в плане и реестре?
3. Какие действия проверены вашим автомобилем и что неудобно?
4. Какие платежи, правила и действия по доступу предстоят новому владельцу?

18 проверок результата

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

Документы и объект

- [ ] **Определить предмет.** Самостоятельный объект / доля / пользование. Не одно слово «паркинг».
- [ ] **Проверить право.** Относящиеся документы. Не только технический план.
- [ ] **Уточнить версию.** Дата и задача подготовки. Не старый план без истории.
- [ ] **Связать номера.** Кадастровый и эксплуатационный. Не цифра на фото.
- [ ] **Сверить уровень.** Этаж и ориентиры. Не похожий соседний ряд.
- [ ] **Найти расхождения.** Конкретный факт и источник. Не общая фраза «план неверный».

Маршрут автомобиля

- [ ] **Уточнить ограничения.** Правила, высота и доступ. Не рискованный пробный въезд.
- [ ] **Проверить поворот.** Реальный допустимый манёвр. Не только прямой въезд.
- [ ] **Проверить постановку.** В пределах подтверждённого места. Не соседняя площадь.
- [ ] **Проверить двери.** Водитель и пассажиры. Не кузов поместился — всё удобно.
- [ ] **Проверить багажник.** Нужный бытовой сценарий. Не абстрактная машина.
- [ ] **Пройти к лифту.** Сумка, коляска или иной сценарий. Не расстояние по рекламе.

Эксплуатация и решение

- [ ] **Расшифровать платёж.** Основание и состав. Не чужой тариф.
- [ ] **Проверить доступ.** Правила и замена пропуска. Не один брелок.
- [ ] **Уточнить пожелания.** Хранение, зарядка отдельно. Не свободное место как разрешение.
- [ ] **Назначить адресата.** Вопрос по компетенции. Не охрана подтверждает право.
- [ ] **Не менять разметку.** До установления границ. Не самовольная подкраска.
- [ ] **Сохранить итог.** Документы, наблюдения, вопросы. Не обещание универсальной пригодности.

Заполните свой рабочий лист

Свяжите каждый эксплуатационный номер с предметом сделки. Если соответствие не установлено, сначала решите этот вопрос, затем оценивайте удобство.

Код задачи: _____ Дата: _____

Документ / номер / уровень	Ориентиры / границы / источник	Совпадает / расхождение / кто уточняет

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Записывайте конкретный проверенный сценарий. Удобство выхода, путь к лифту и возможность открыть багажник могут быть важнее одинаковой площади.

Сценарий / автомобиль	Место А / место Б: наблюдение	Обязательный критерий / компромисс / решение

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Самостоятельный объект заменён долей. Уточнить предмет сделки.

Номера не связаны. Установить соответствие.

Предлагают расширить место краской. Проверить границы профессионально.

Машина помещается, выход нет. Оценить реальный сценарий.

Зарядку обещают без оснований. Проверить отдельные условия.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала свяжем показанное место с документами, затем проверим его вашим автомобилем: от ворот до выхода к лифту. Отдельно покажем платежи, правила доступа и вопросы, которые ещё не подтверждены.

Первое действие после чтения

Запишите три обязательных действия покупателя: например, выход водителя, посадка ребёнка и багажник. Проверьте их на осмотре вместо общего вопроса «машина влезает?».

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Чем клиент видит пользу вашего сопровождения?

Диагностическая карта для риелтора поможет связать конкретные проверки и материалы с понятным предложением и следующим шагом клиента.

Проверить ценность сопровождения →

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

Закон № 218-ФЗ, статья 24: технический план и границы машино-места

Кто отвечает на какой вопрос

Не смешивайте эксплуатационную информацию с подтверждением границ и права.

Адресат	Вопрос
Продавец	Предмет права, документы, история изменений
Управляющая организация	Нумерация, доступ, платежи и правила эксплуатации
Кадастровый инженер	Характеристики, положение и расхождения плана
Специалист по сделке	Право и применимые условия оформления
Покупатель	Обязательные сценарии и допустимые компромиссы

Ответ охраны о привычной парковке не подтверждает, что продаётся именно этот объект. Эксплуатационный номер нужно связать с документами.

Технический план содержит сведения для учёта, но его наличие не заменяет проверку актуального состояния объекта и права продавца.

Итоговая карточка машино-места

Покупатель должен видеть три независимые части результата.

Часть	Что зафиксировать
Идентификация	Объект, право, документы, связанные номера
Пользование	Автомобиль, маршрут, двери, багажник, путь к лифту
Эксплуатация	Платежи, доступ и применимые правила
Неясности	Расхождение, адресат, нужное подтверждение
Решение	Подходит, нужен ответ или не соответствует критерию

Не давайте универсальный вывод по марке машины: модель, оснащение и привычки использования различаются. Сохраняйте описание фактически проверенного сценария.

Обложка и учебные таблицы иллюстрируют задачу; размеры и конфигурацию конкретного объекта устанавливают по относящимся документам и проверке.