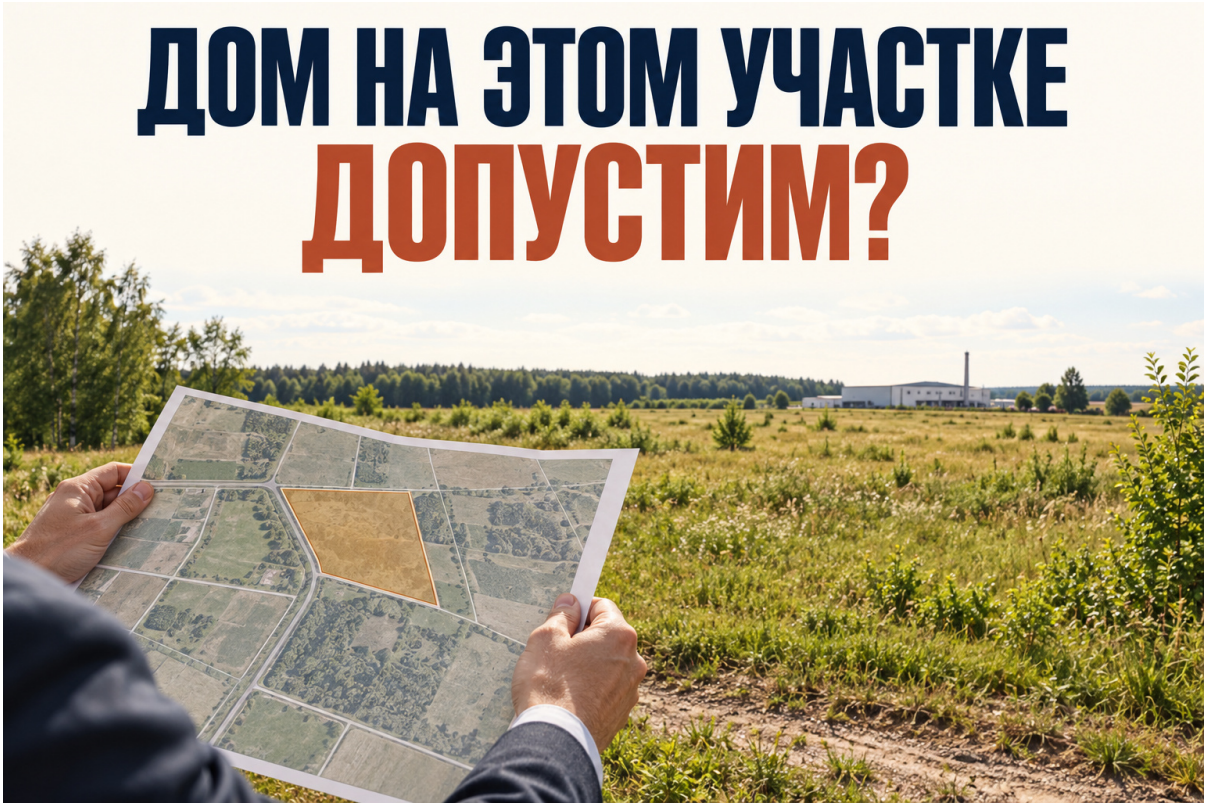
Пятно на карте: досье зоны и проверка допустимого использования

Отделите действующее ограничение от старой схемы и соберите вопросы под конкретный проект покупателя.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример 900/250/650 м², опись решений и границ, матрица статусов, 18 проверок и рабочие листы.

Карта подготовки к проверке, не санитарное или юридическое заключение. Допустимость использования и размещение объектов определяются по действующим документам и конкретному проекту. Площади примера условные.

С чего начать

Покупатель рассматривает землю, а в документах или на карте обнаружена санитарно-защитная зона.

Есть информация	Нужно выяснить	Кому вопрос
Слой на карте	Какой статус и основание?	По документам зоны
Частичное пересечение	Где точная граница?	Кадастровому специалисту
План дома	Допустим ли проект?	Юристу и проектировщику

Подготовьте исходные данные

- Кадастровый номер и актуальные сведения участка
- Идентификатор зоны, её вид и описание границ
- Решение об установлении и сведения об изменениях
- Координатные приложения и относящиеся схемы
- Градостроительные документы и другие ограничения
- Описание проекта клиента и отдельные наблюдения на месте

Соберите и сопоставьте факты

1. Установите статус показанной зоны

Различите установленную зону и ориентировочную/предварительную схему. Запишите основания и даты.

Готово: Есть вопрос по конкретному документу.

Не делайте так: Все цветные слои приняты за действующий режим.

2. Соберите досье источников

Свяжите сведения участка, зоны, решений и изменений. Отметьте отсутствующие приложения.

Готово: Есть опись и пробелы.

Не делайте так: Один скриншот заменил документы.

3. Уточните пересечение границ

Передайте координатные сведения специалисту; выясните полное или частичное пересечение.

Готово: Площадь и конфигурация опираются на данные.

Не делайте так: Размер измерен линейкой по экрану.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Опишите проект клиента

Укажите назначение, объекты, доступ и инженерные потребности. Сопоставление поручите профильным специалистам.

Готово: Проверяется определённый план.

Не делайте так: ИЖС в объявлении принято за разрешение дома.

5. Разделите настоящее и обещанное

Изменение зоны учитывайте после подтверждения, а заявление продавца храните отдельным статусом.

Готово: Нет обещанного снятия среди фактов.

Не делайте так: Закрытое предприятие автоматически обнулило режим.

6. Передайте клиенту результат

Укажите подтверждения, открытые вопросы, ответственных и дату следующего решения.

Готово: Клиент знает пределы проверки.

Не делайте так: Предварительный остаток назван готовой площадкой.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный участок 900 м², из них 250 м² пересекаются с установленной зоной.650 м² — арифметический остаток, не вывод о допустимости строительства.

Показатель	Значение	Как использовать
Вся площадь	900 м²	Идентифицировать участок
Пересечение	250 м²	По сопоставлению границ
Остаток	650 м²	900 -250, без вывода о доме
Проект	Дом и мастерская	Отдельная проверка
Другие условия	Ещё уточняются	Не считать отсутствующими

Следующее действие — проверка проекта и остальных условий, а не обещание поставить дом на 650 м².

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Нет дыма — ограничений нет	Наблюдение не заменяет правовой статус.
С 2026 все зоны отменены	Проверить вид зоны и применимые переходные положения.
Осталось 650 м² — стройте	Это арифметика, допустимость проекта отдельно.

Нейросеть для описи, не разрешения

Правила. По обезличенным выдержкам составь реестр: утверждение, источник, дата, статус, недостающий документ. Разделяй факт, заявление и противоречие. Не разрешай строительство и не вычисляй границы по картинке.

Образец 1. Вход: Продавец говорит: предприятие закрыто, зону сняли. Решения нет.

Выход:
Заявление участника; запросить решение и актуальные сведения. Прекращение не подтверждено.

Образец 2. Вход: На схеме пересечение 250 м² из 900 м². Другие ограничения неизвестны.

Выход:
Остаток 650 м² — арифметика; запросить проверку границ и допустимости проекта. Строительная площадь не определена.

Новый объект: Сверьте каждую строку с документом. Персональные данные и закрытые файлы не загружайте без подходящего основания и защищённого режима.

18 проверок результата

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

Идентификация

- [ ] **Участок определён.** Номер и границы. Не соседняя земля.
- [ ] **Зона названа.** Вид и идентификатор. Не общий слой.
- [ ] **Статус выясняется.** Решение и история. Не любой старый проект.
- [ ] **Дата учтена.** Действующие изменения. Не только первая схема.
- [ ] **Приложения получены.** Границы и координаты. Не титульный лист.
- [ ] **Источники сохранены.** Дата и происхождение. Не ссылка без содержания.

Проект и территория

- [ ] **Пересечение проверено.** По данным специалистом. Не масштаб экрана.
- [ ] **Остаток отделён.** От строительного пятна. Не 650 м² готовой площадки.
- [ ] **Использование описано.** Конкретные объекты. Не просто для себя.
- [ ] **Другие условия проверяются.** Отступы, доступ, сети. Не одна зона вместо всего.
- [ ] **ИЖС не подменяет режим.** Сопоставлены ограничения. Не слово в объявлении.
- [ ] **Наблюдения отдельно.** Дата, место, факты. Не санитарный диагноз.

Решение

- [ ] **Обещание обозначено.** Отдельный статус. Не подтверждённое снятие.
- [ ] **Изменение доказано.** Документами. Не закрытой вывеской.
- [ ] **Пробелы видимы.** Есть список запросов. Не чистая выписка по умолчанию.
- [ ] **Специалисты назначены.** По виду вопроса. Не ответ нейросети.
- [ ] **Клиент предупреждён предметно.** Что ещё неизвестно. Не общая страшилка.
- [ ] **Контроль назначен.** Кто и когда. Не ждать неопределённо.

Заполните свой рабочий лист

Заполните: участок, зона, решение, граница, проект, изменение.

Код задачи: _____ Дата: _____

Сведение / источник / дата	Факт, заявление или пробел	Кому вопрос / подтверждение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Дом, мастерская, доступ и инженерия проверяются в контексте всей территории.

Объект проекта / условие	Что проверить / у кого	Ответ / дата / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Старый слой без акта. Установите статус и историю..

Зону обещают снять завтра. Учитывайте только подтверждённое изменение..

Нет записи — значит можно. Проверьте переходные положения и документы..

650 м² названы строительной площадкой. Сопоставьте весь проект и ограничения..

Комфорт оценивают по одному осмотру. Разделите наблюдение и заключение..

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

На сегодня подтверждено[что и источником]. По зоне остаётся вопрос[какой]. Для вашего проекта нужно[проверка]. Изменение режима пока[статус]. Ответственный[кто], вернёмся к решению[дата].

Первое действие после чтения

Начните с идентификатора зоны и основания её установления. Затем уточняйте пересечение и конкретный проект.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент понимает, что уже проверено?

Диагностика для риелтора поможет организовать подбор, аналитику объекта и передачу клиенту понятных результатов проверки.

Проверить сопровождение покупателя →

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

342-ФЗ 26: переходные положения, в том числе часть 13

Роспотребнадзор: жилое строительство в санитарно-защитной зоне, 24.04.2026

Роспотребнадзор: установление, изменение и прекращение санитарных зон, 11.02.2026

Два вида проверки нельзя смешивать

Правовой режим и фактические условия отвечают на разные вопросы.

Блок	Собрать	Не заменяет
Режим	Решения и актуальные сведения	Наблюдения о запахе
Граница	Координаты и сопоставление	Цвет района
Проект	Назначение и размещение	Размер всей площади
Комфорт	Наблюдения и профильные данные	Разрешение строить

Вне зоны не обещайте отсутствие шума и воздействия. Внутри не делайте вывод о здоровье по одному осмотру.

Передайте клиенту документы и отдельно список наблюдений: где, когда, что именно было замечено.

Матрица актуальности 2026

Для старых схем особенно важны вид зоны и история решений.

Что найдено	Что проверить	Чего не утверждать
Ориентировочная схема	Статус с учётом 342-ФЗ 26 ч.13	Все установленные зоны отменены
Решение об установлении	Изменения, границы, действие	Только дата решает всё
Письмо о планах	Есть ли состоявшееся решение	Уже сняли
Разные сведения	Причина и актуальная версия	Выбираем удобный файл

Переходные положения для зон требуют проверки применительно к документам участка. Одно отсутствие записи не завершает анализ.

Этот лист помогает поставить вопросы специалисту, но не устанавливает и не прекращает зону.