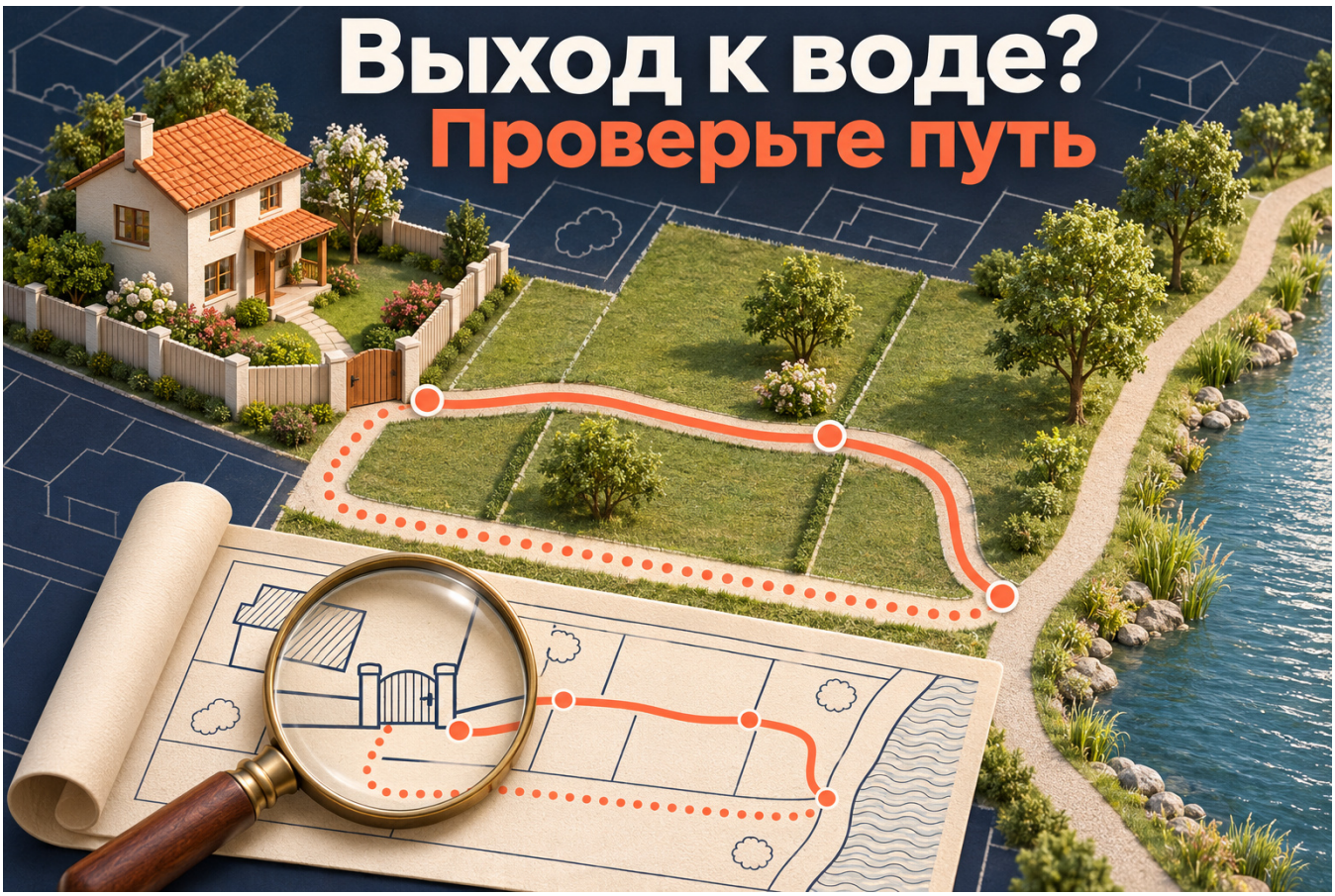
Доступ к воде: маршрут, права и обещания продавца

Проверка маршрута, оснований прохода, сооружений и обещаний продавца. Заполненный пример расстояний и лист вопросов до покупки.



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. Что обещано покупателю

Фраза продавца	Что она означает	Чем подтверждена
Выход к воде		
Свой берег		
Прямой проход		
Лестница		
Причал		
Круглогодичный доступ		

Слова не объединять
Вид, близость, проход и исключительное пользование не равнозначны.

2. Паспорт маршрута

Поле	Ваши данные
Старт	
Конечная точка	
Водный объект	
Дата осмотра	
Способ измерения	
Условия и сезон	
Задача покупателя	

Используйте одну точку старта при сравнении. От дома и от границы участка могут получиться разные расстояния.

3. Отрезки и основания

Отрезок / территория	Основание прохода	Документ / пробел

Две разные проверки
Свободная дорожка не доказывает право прохода. Документ не описывает сегодняшнее состояние дорожки.

При спорном проходе не снимайте замки и не пересекайте чужое ограждение. Уточняйте законный маршрут с профильным специалистом.

4. Заполненный учебный маршрут

Отрезок	Длина
От старта до поворота	60 м
Средняя дорожка	140 м
До береговой площадки	90 м
Весь путь	290 м
Прямая по схеме	80 м
Разница	210 м

Не подменяйте путь прямой
80 метров на схеме не означают доступный проход. Данные вымышленные.

Ваш отрезок	Длина / способ	Основание доступа

5. Вариант при закрытой калитке

Учебное сравнение	Значение
Начало и конец сохранены	60 м и 90 м
Средний отрезок обхода	310 м
Полный обход	460 м
Удлинение относительно 290 м	170 м

Геометрия не подтверждает право
Обход можно предложить только после проверки территории и условий, не потому, что линия есть на карте.

Препятствие	Допустимый вариант	Кто подтверждает

6. Задача семьи и условия

Сценарий / условие	Потребность покупателя	Что проверить
Прогулка		
Спуск к воде		
Перенос вещей		
Коляска или иная потребность		
Покрытие и ступени		
Освещение		
Сезонное состояние		

Возможность подойти не означает разрешение купаться или пользоваться лодкой. Проверяйте актуальные условия водопользования.

7. Сооружения и обслуживание

Объект	Право / передача	Состояние / обслуживание
Калитка		
Шлагбаум		
Лестница		
Настил		
Причал		
Освещение		

Не включать молча
Используемое продавцом сооружение не считается автоматически передаваемым имуществом. Право и состояние проверяются отдельно.

8. Документы и запросы

Вопрос	Документ / адресат	Срок
Статус водного объекта		
Основание прохода		
Ограничения водопользования		
Режим земли у воды		
Принадлежность сооружений		
Обслуживание и расходы		

Для спорных прав и режима земли подключайте юриста. Для состояния конструкций привлекайте компетентного технического специалиста.

9. Итог без лишних обещаний

Учебная запись
До площадки 290 м. Один отрезок проходит через другую территорию, основание уточняется. Принадлежность лестницы не подтверждена.

Подтверждено	Неизвестно	Следующий шаг

Не обещайте исключительный берег, строительство или купание из одного факта близости к воде. Диагностика Нейросистемы помогает организовать проверку под запрос покупателя.

Источники и проверка

Водный кодекс РФ, статья 6, редакция 04.08.2026

Водный кодекс РФ, статья 8

Водный кодекс РФ, статья 65