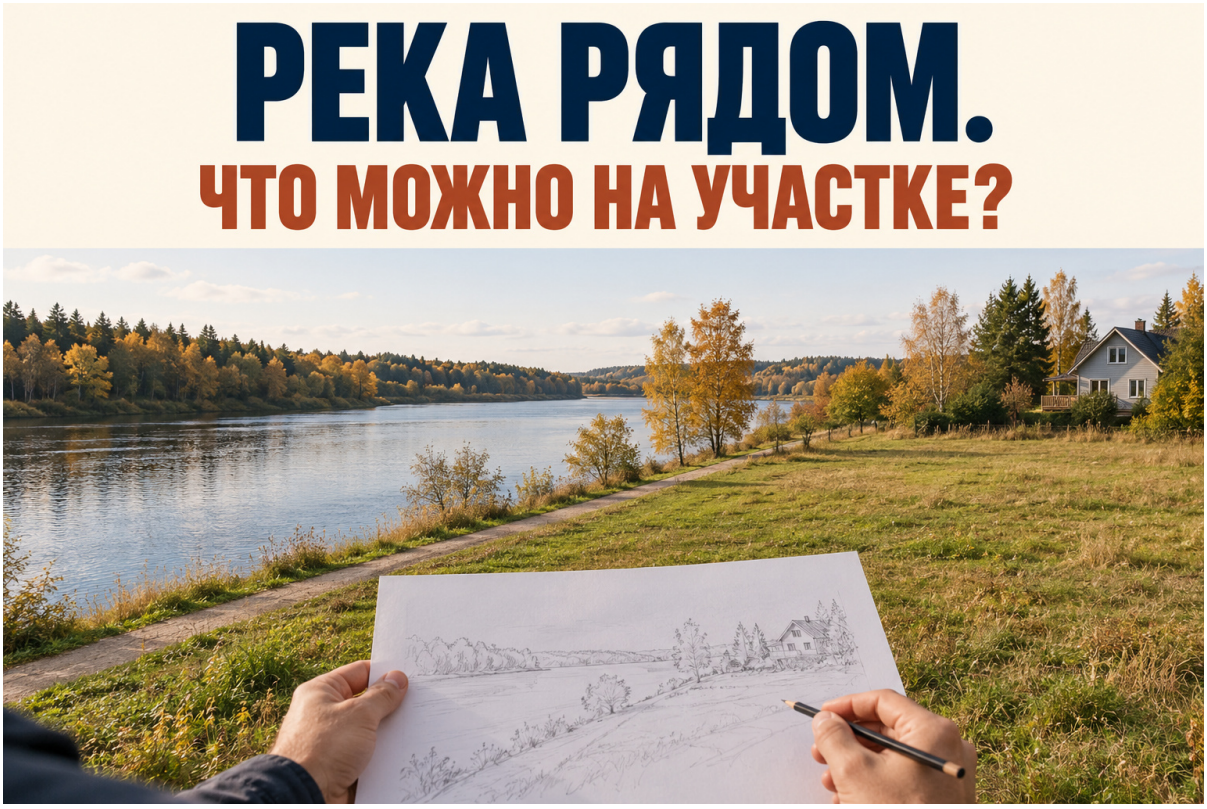
# У воды без догадок: схема зон и план проверки использования

Превратите обещание первой линии в проверяемую карту проекта и условий покупки.




## 12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три режима территории, заполненный семейный сценарий, матрица использования, 18 проверок и листы вопросов.

Рабочая подготовка к проверке, не заключение о допустимости проекта. Конкретные границы, ограничения и инженерные решения уточняются по документам и со специалистами. Сценарий семьи учебный.

# С чего начать

Покупатель выбирает участок у водного объекта, а продавец обещает дом, парковку, огород или закрытый берег.

| Режим | Главный вопрос | Не путать |
|---|---|---|
| Водоохранная зона | Какие условия защиты воды? | Не любой запрет строить |
| Прибрежная защитная полоса | Какие дополнительные ограничения? | Не только 20 метров |
| Береговая полоса | Как обеспечено общее пользование? | Не собственный закрытый пляж |

## Подготовьте исходные данные

- Кадастровый номер и актуальные сведения участка
- Статус и идентификация водного объекта
- Сведения о зонах, границах и основаниях
- Градостроительные документы и иные режимы
- План дома, стоков, подъезда, стоянки и ограждений
- Документы по доступу и имеющимся инженерным решениям

# Соберите и сопоставьте факты

## 1. Различите три режима у воды

Запишите точные названия и источники; береговую полосу не смешивайте с прибрежной защитной.

**Готово:** У каждого режима своя строка.

**Не делайте так:** Любая полоса считается 20 метровой.

## 2. Свяжите границы и участок

Передайте официальные исходные данные кадастровому специалисту для сопоставления.

**Готово:** Есть предметная схема проверки.

**Не делайте так:** Расстояние меряют от воды в день показа.

## 3. Опишите использование семьи

Разложите план на дом, стоки, машины, огород и доступ к берегу.

**Готово:** Каждый элемент имеет вопрос.

**Не делайте так:** Покупка земли считается разрешением на всё.

### Что нужно получить перед продолжением

# Примите и зафиксируйте решение

## 4. Проверьте инженерные и правовые условия

Запросите ответы по размещению, защите воды, дороге и ограждениям.

**Готово:** Видны специалисты и подтверждения.

**Не делайте так:** Название септика заменяет проект.

## 5. Сравните расходы и ожидания

Уточните состав работ и обслуживания. Приватность берега обсуждайте отдельно от вида.

**Готово:** Неизвестные суммы и права открыты.

**Не делайте так:** Соседский забор принят за основание.

## 6. Передайте клиенту карту решения

Покажите подтверждённое, пробелы и следующий запрос с датой.

**Готово:** Клиент понимает условия выбора.

**Не делайте так:** Первая линия заменяет проверку.

### Что проверить после выполнения

# Заполненный пример

Учебная семья хочет постоянный дом, две машины и огород. Участок пересекается с прибрежной защитной полосой; рядом береговая полоса общего пользования.

| План | Что выяснить | Статус в примере |
|---|---|---|
| Дом | Размещение и другие режимы | Не подтверждено |
| Стоки | Проект и защита воды | Нет полного пакета |
| Две машины | Подъезд и допустимая стоянка | Требует ответа |
| Огород | Состав работ и ограничения | Нельзя обещать любую распашку |
| Закрытый берег | Общий доступ и ограждение | Обещание продавца не принято |

Сначала проверить каждый элемент плана. Красивый вид не подтверждает остальные возможности.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| 20 метров отмерили — дальше можно | Установить все относящиеся режимы. |
| У соседа машина на траве | Проверить условия дороги и стоянки. |
| Продаём собственный пляж | Уточнить статус воды и основание утверждения. |

# Матрица проекта с нейросетью

**Правила.** Разложи обезличенные сведения по режимам и элементам проекта: источник, дата, факт, пробел, вопрос специалисту. Не определяй границы по фотографии, не подставляй типовую ширину и не разрешай строительство.

**Образец 1. Вход:** В объявлении свой пляж, документов о статусе воды нет.

**Выход:**
Рекламное утверждение не подтверждено; уточнить статус водного объекта и береговой полосы.

**Образец 2. Вход:** Покупатель планирует дом и парковку, есть только схема участка.

**Выход:**
Запросить документы режимов и вопросы по размещению, дороге, стоянке и стокам. Пригодность не определена.

**Новый объект:** Проверяйте выводы по документам и не передавайте открытым сервисам лишние персональные данные.

# 18 проверок результата

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

## Режимы и границы

- [ ] **Участок идентифицирован.** Номер и границы. Не соседнее пятно.
- [ ] **Вода определена.** Статус и объект. Не бытовое название.
- [ ] **Режимы разделены.** Точные названия. Не одна общая полоса.
- [ ] **Источники актуальны.** Дата и происхождение. Не старый скриншот.
- [ ] **Границы сопоставляются.** По исходным данным. Не рулеткой от уреза.
- [ ] **Другие зоны учтены.** Затопление и прочие при наличии. Не одна проверка вместо всех.

## План клиента

- [ ] **Дом описан.** Назначение и размещение. Не просто ИЖС.
- [ ] **Стоки проверяются.** Проект и эксплуатация. Не реклама оборудования.
- [ ] **Подъезд уточнён.** Маршрут и основание. Не проехали один раз.
- [ ] **Стоянка проверяется.** Место и режим. Не соседский пример.
- [ ] **Работы с грунтом описаны.** Состав и ограничения. Не всё благоустройство разрешено.
- [ ] **Огород уточнён.** Планируемые действия. Не любая распашка.

## Обещания и решение

- [ ] **Доступ отделён от вида.** Статус и условия. Не закрытый берег по умолчанию.
- [ ] **Ограждение проверяется.** Конкретная схема. Не как у соседа.
- [ ] **Расходы разнесены.** Работы и обслуживание. Не 0 ₽ неизвестного.
- [ ] **Ответы адресные.** По участку и проекту. Не общая памятка.
- [ ] **Клиент знает пробелы.** Перечень и последствия. Не всё можно.
- [ ] **Контроль назначен.** Кто и когда. Не после сделки.

# Заполните свой рабочий лист

Отдельные строки для водоохранной, прибрежной защитной и береговой полос, других режимов.

Код задачи: _____ Дата: _____

| Режим / документ / дата | Граница и отношение к участку | Вопрос / подтверждение |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

# Вопросы, ответственность и сроки

Дом, стоки, машины, грунт/огород, ограждение/доступ.

| Элемент проекта | Условие / документ / специалист | Ответ / следующий шаг / дата |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Обещают собственный берег.** Проверьте статус и основания..

**Любая полоса считается 20 м.** Различите режимы и применимые размеры..

**Измеряют от сегодняшней воды.** Нужны юридически значимые данные..

**Один септик решает всё.** Проверьте полную схему и эксплуатацию..

**Соседские привычки вместо документов.** Не используйте их как разрешение..

# Согласуйте следующий шаг

## Формулировка для разговора

Вид на воду подтверждён осмотром. По вашему плану проверяем[элементы]. Общий доступ и ограждение требуют[документы]. Подтверждено[что], остаётся[вопрос]. Следующий ответ[дата и ответственный].

## Первое действие после чтения

Опишите пять элементов проекта клиента и сопоставьте их с документами режимов. Начните с неподтверждённого обещания, наиболее важного для покупки.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Ваш подбор учитывает реальный план клиента?

Диагностика для риелтора поможет связать потребности покупателя, аналитику участка и контроль ответов специалистов.

**Проверить систему подбора →**

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

ВК РФ 65: водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

ВК РФ 6: водные объекты общего пользования и береговая полоса

# Не обещайте одинаковую ширину всех полос

Размеры и правила относятся к определённому режиму и условиям, а не к словам рядом с водой.

| Термин | Основание проверки | Типовая ошибка |
|---|---|---|
| Водоохранная зона | ВК 65 и сведения территории | Берут размер береговой полосы |
| Прибрежная защитная | ВК 65 и конкретные условия | Считают всегда 20 м |
| Береговая полоса | ВК 6, статус водного объекта | Обещают исключительный доступ |

Для береговой полосы общего пользования закон предусматривает общее правило 20 м и отдельные случаи 5 м. Это не готовое измерение всех режимов участка.

Конкретные границы сопоставляйте с официальными исходными данными, не с уровнем воды на фотографии.

# Короткое задание специалистам

Передавайте цель и документы, а не только вопрос можно ли покупать.

| Блок задания | Пример | Нужный ответ |
|---|---|---|
| Цель | Дом для семьи, две машины | Какие условия проверить |
| Источники | Выписка, схема, сведения зон | Что достаточно, чего нет |
| Инженерия | Стоки и обслуживание | Какие исходные данные нужны |
| Доступ | Дорога и ограждение | Какие права и режимы действуют |

Укажите кадастровый номер, даты и перечень приложений. Сохраните вопрос и полученный ответ вместе.

Ответ по общему правилу не выдавайте за заключение о конкретном участке, если его документы не изучались.