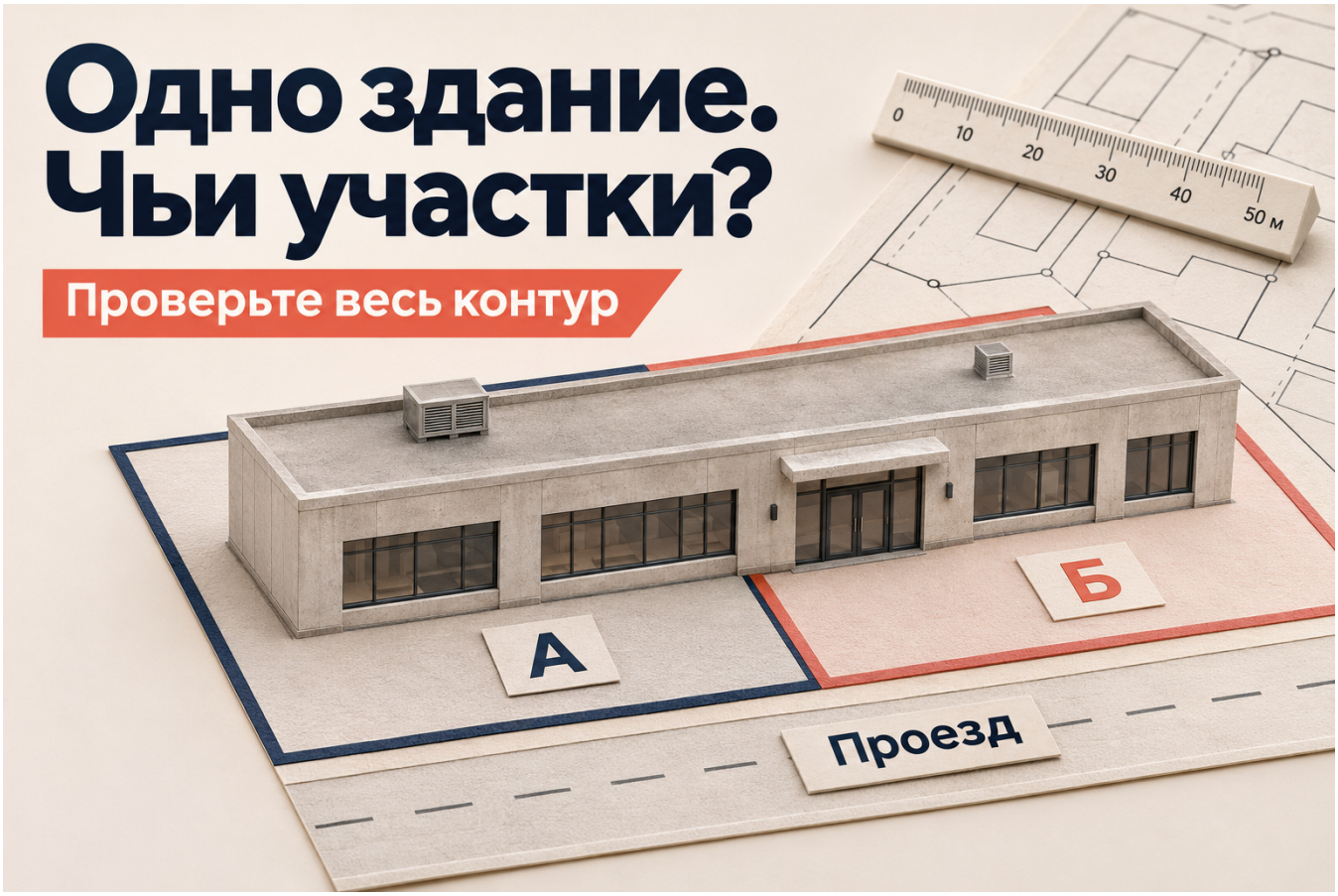
Одно здание, несколько участков: карта прав и доступа

Схема трёх территорий, карточки земельных прав и проверка доступа до решения о покупке.



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. Начертите схему объектов и функций

Учебный пример полностью вымышлен. Пятно застройки склада 480 м² расположено на участках А и Б. Для подъезда нужен участок В. Схема служит постановке вопросов, а не подтверждает точные границы и законность размещения.

Территория	Роль в примере	Что проверять
А	320 м² условного пятна застройки	Граница, право, состав передачи
Б	160 м² условного пятна застройки	Граница, договор и дальнейшие действия
В	Грузовой подъезд	Основание и условия доступа

Объект / участок	Функция	Документ / дата

Контроль охвата
320 + 160 = 480 м². Это проверка полноты учебной схемы, не расчёт долей собственности.

2. Создайте карточку каждого участка

Поле	А: учебный ответ	Б: учебный ответ
Площадь участка	1200 м²	600 м²
Право продавца	Собственность	Аренда
Под зданием по схеме	320 м²	160 м²
Документы	Сведения и основания проверяются	Договор и изменения изучаются
Решение	Не предрешено	Не предрешено

Номер участка	Право / основание	Открытый вопрос

В реальной карте добавьте сведения о правообладателе, использовании и ограничениях. Не копируйте эти ответы между участками. Общий адрес не создаёт общего правового режима.

3. Разделите площади и права

Величина	Учебное значение	Чего не доказывает
Сумма площадей участков	1200 + 600 = 1800 м²	Передачу всех 1800 м² в собственность
Пятно застройки	480 м²	Площадь всех помещений здания
Часть контура на А	320 м²	Долю права на склад
Часть контура на Б	160 м²	Условия перехода аренды
Территория доступа В	Отдельный маршрут	Автоматическое право проезда

Моя величина	Источник	Юридический вопрос

Сначала смысл показателя
Площадь земли, площадь под зданием и площадь здания не взаимозаменяемы. Правовой состав сделки определяют по документам и применимым нормам.

4. Сопоставьте схему с документами и местностью

Слой проверки	Что фиксировать
Документальные сведения	Номера, даты, границы и основания
Карта на экране	Ориентировочное расположение без вывода о точности
Осмотр	Входы, заборы, пристройки, оборудование
Специалист	Причина расхождений и необходимые действия

Место расхождения	Наблюдение	Проверка / ответ

Не корректируйте границу на рабочей схеме ради совпадения с забором. Если точность вызывает сомнение, передайте вопрос кадастровому инженеру. Отдельно обозначьте поздние пристройки и неизвестный состав зарегистрированного объекта.

5. Проверьте основания использования земли

Вариант	Вопросы по конкретному участку
Собственность продавца	Что зарегистрировано и что должно входить в передачу?
Аренда	Каковы срок, условия, изменения и порядок действий при переходе здания?
Иное основание	Какое право существует и что приобретает покупатель?
Документ не представлен	Как установить ситуацию и кто отвечает?
Разные режимы А и Б	Как они влияют на задачу покупателя?

Участок	Правовое основание	Подтверждённое действие

Без универсального обещания
Не объявляйте одинаковую необходимость согласия, переуступки или объединения участков для всех случаев. Возможность и порядок проверяют по конкретному основанию и закону.

6. Выделите подъезд и обслуживание в отдельный блок

Функция	Пример вопроса
Грузовой проезд через В	На каком основании и с какими условиями используется?
Разгрузка	Где происходит и кому принадлежит территория?
Обслуживание систем	Как обеспечивается доступ?
Парковка	Что разрешено документально, а не только привычно?
Иные необходимые маршруты	Какие требования применимы к объекту и процессу?

Маршрут / площадка	Основание	Ограничения / ответ

Факт привычки не заменяет основание
Фраза «всегда ездили» сохраняется как объяснение продавца. Для решения нужно проверить правовой и фактический режим доступа.

7. Передайте два адресных запроса

Кадастровому инженеру
«Просим сопоставить сведения здания [номер] и участков [номера] с представленными материалами. На рабочей схеме контур пересекает А и Б. Какие данные нужны для подтверждения расположения, состава объекта и возможных расхождений?»

Юристу
«Проверяем покупку здания, связанного с А и Б на разных основаниях. Доступ через В пока не подтверждён. Просим определить состав переходящих прав, необходимые действия, ограничения и вопросы, которые следует закрыть до обязательств».

Вопрос	Переданные материалы	Ответ / границы вывода

Просите ответ по каждому участку. Общая фраза о единстве судьбы здания и земли не заменяет анализа конкретного пакета.

8. Разнесите действия и платежи по территориям

Строка	Что должно быть в рабочей записи
Здание	Состав передаваемого объекта и документов
Участок А	Право, необходимые действия и документы
Участок Б	Условия дальнейшего использования и платежей
Территория В	Основание доступа и открытые условия
Дополнительные работы	Кто выполняет и на каком основании

Объект	Действие / расход	Источник / ответственный

Не умножайте суммарные 1800 м² на одну ставку без основания. Неизвестная плата за доступ не равна нулю. Суммы берите из применимых документов, отдельно отмечая условия и исключения.

9. Соберите карточку решения до договора

Объект	Статус учебного примера	Следующий шаг
Здание	Состав сверяется	Получить ответ по расхождениям
А	Документы представлены	Согласовать состав передачи
Б	Договор изучается	Определить действия и условия
В	Основание доступа не подтверждено	Получить документы и правовой ответ

Что закрыто	Доказательство	Что осталось

Сообщение покупателю
«Здание связано с двумя участками. По А представлены документы о собственности, по Б договор аренды. Проезд через В ещё проверяется. До решения согласуем состав прав и условия доступа».

Используйте отдельный чек-лист. Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает удержать документы, ответы и следующий шаг по каждому участнику.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 552: земельные права при продаже здания

ЗК РФ, статья 35: переход прав на землю