Риск воды на карте: источники, границы и вопросы специалистам

Соберите режим, историю и проект в одной карте, чтобы сравнивать предложения по подтверждённым условиям.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три сценария покупки, расчёт разницы 700 тыс. ₽, хронология документов, 18 проверок и вопросы инженеру и юристу.

Организация проверки, не инженерный расчёт или юридическое заключение. Учтена редакция ВК 67.1 от 04.08.2026; ранее начатое строительство требует отдельного анализа дат и документов. Суммы примера условные.

С чего начать

В сведениях ЕГРН или других документах появилась зона затопления/подтопления, а клиент выбирает землю или дом.

Сценарий	Первый вопрос	Пакет
Пустая земля	Что планируется строить?	Режим и будущий проект
Начатый объект	Когда и на каком основании?	Хронология и защита
Существующий дом	Что покупаем и как эксплуатируется?	Дом, участок, состояние

Подготовьте исходные данные

- Актуальные сведения участка и кадастровый номер
- Вид, идентификатор, основание и границы зоны
- Описание намерений клиента и стадии объекта
- Документы о начале работ и разрешительных действиях при наличии
- Материалы об инженерной защите и её подтверждениях
- История наблюдений, доступные официальные сведения и вопросы по расходам

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите сценарий покупки

Различите пустую землю, начатый объект и существующий дом; опишите цель клиента.

Готово: Стадия и намерение записаны.

Не делайте так: Все случаи названы стройкой.

2. Свяжите участок и зону

Сопоставьте идентификаторы, границы, даты и основания. Отметьте расхождения.

Готово: Есть опись конкретных источников.

Не делайте так: Цвет района заменяет границу.

3. Соберите хронологию проекта

Запишите подтверждённые даты и документы. По ранее начатым работам получите отдельную правовую оценку.

Готово: Нет универсального вывода по старому фундаменту.

Не делайте так: Любая давняя стройка объявлена разрешённой.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разделите правовой и инженерный ответы

Поставьте вопросы о режиме, защите, процедурах и технических исходных данных.

Готово: У каждого вопроса свой специалист.

Не делайте так: Отсыпка автоматически снимает ограничение.

5. Сравните цену с неизвестными

Покажите разницу предложений и неподтверждённые расходы отдельными строками.

Готово: Неизвестное не равно нулю.

Не делайте так: Скидка объявлена прибылью.

6. Согласуйте результат и контроль

Передайте подтверждения и открытые вопросы клиенту; назначьте следующий ответ.

Готово: Есть условие продолжения и дата.

Не делайте так: Проверку откладывают до оплаты.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебное сравнение: участок 2,4 млн ₽, другой вариант 3,1 млн ₽. Разница 700 тыс. ₽ не равна экономии после всех условий и расходов.

Параметр	Значение	Статус
Цена варианта А	2,4 млн ₽	Условная цена
Цена варианта Б	3,1 млн ₽	Условный ориентир
Разница	700 тыс. ₽	3,1 −2,4
Допустимость проекта	Не установлена	Нужен ответ
Стоимость решения	Не определена	Не ставить 0 ₽

Сначала подтвердите сценарий и состав расходов; затем обсуждайте итоговую сопоставимость вариантов.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Летом сухо, вопрос закрыт	Записать дату осмотра и проверить режим и историю.
Отсыплем и построим	Разделить инженерный проект и необходимые правовые действия.
Скидка 700 тыс. ₽ всё покрывает	Стоимость решения ещё не определена.

Хронология документов с нейросетью

Правила. Из обезличенных материалов составь: дата, источник, подтверждённое событие, противоречие и недостающий документ. Разделяй режим, инженерное решение и цену. Не разрешай строительство и не признавай зону прекращённой.

Образец 1. Вход: Выписка содержит зону; старое письмо говорит об отсутствии.

Выход:
Сохранить обе версии, сопоставить даты и основания; запросить объяснение расхождения.

Образец 2. Вход: Подрядчик назвал отсыпку за 500 тыс. ₽; проекта и состава нет.

Выход:
Предварительное предложение, полнота расходов и допустимость решения не подтверждены; запросить исходные данные и состав.

Новый объект: Проверяйте каждую строку по исходному документу. Не загружайте персональные данные и закрытые файлы без подходящего основания.

18 проверок результата

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

Сведения

- [ ] **Участок определён.** Номер и границы. Не адрес приблизительно.
- [ ] **Вид зоны указан.** Затопление/подтопление. Не водоохранная зона вместо неё.
- [ ] **Основание получено.** Решение и дата. Не только картинка.
- [ ] **Пересечение проверяется.** По координатным данным. Не цвет всего района.
- [ ] **Версии сопоставлены.** Хронология источников. Не удобное письмо.
- [ ] **Редакция учтена.** Изменения 2026 года. Не старая памятка.

Проект

- [ ] **Сценарий разделён.** Земля/стройка/дом. Не одно общее правило.
- [ ] **Даты подтверждены.** Относящиеся документы. Не слова продавца.
- [ ] **Правовой вопрос задан.** По конкретному пакету. Не обещание исключения.
- [ ] **Инженерный вопрос задан.** С исходными данными. Не метры отсыпки на глаз.
- [ ] **Защита подтверждается.** Состав и документы. Не одна смета.
- [ ] **Изменение режима отдельно.** Нужные процедуры и подтверждения. Не автоматическое снятие.

Решение клиента

- [ ] **Осмотр описан.** Дата и наблюдения. Не гарантия на сезон.
- [ ] **История уточнена.** Источники и пределы. Не слух как статистика.
- [ ] **Цена разнесена.** Разница и расходы. Не скидка как доход.
- [ ] **Неизвестное видно.** Открытые строки. Не 0 ₽ по умолчанию.
- [ ] **Специалист указан.** Предмет ответа. Не всё проверено без деталей.
- [ ] **Следующий шаг назначен.** Кто, что, когда. Не после аванса разберёмся.

Заполните свой рабочий лист

Начните с участка и зоны; отдельно внесите этапы строительства и защиты.

Код задачи: _____ Дата: _____

Документ / дата / событие	Что подтверждено	Противоречие / следующий запрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Пустая стоимость означает неизвестное, а не отсутствие затрат.

Вопрос проекта / расходов	Кто отвечает / исходные данные	Ответ / ограничение / дата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Сухой день заменяет историю. Уточните пределы осмотра..

Старая рекомендация про защиту. Проверьте действующую редакцию..

Фундамент считается исключением. Нужны даты и правовой анализ..

Смета обещает снять зону. Разделите работы и режим..

Расходы меньше скидки без проекта. Сравнение ещё предварительное..

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По участку подтверждено[сведение и источник]. Ваш сценарий[какой]. Пока не установлено[условие]. Получаем ответ[у кого и о чём]. Разница цены[сумма] ещё не равна итоговой экономии. Следующий контакт[дата].

Первое действие после чтения

Заполните сценарий покупки и идентификатор зоны. Затем соберите документы по датам и составьте адресные вопросы.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Проверка объекта превращается в понятный отчёт?

Диагностика для риелтора поможет связать подбор, аналитику для покупателя и контроль следующих действий.

Оценить процесс подбора →

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

ВК РФ 67.1, редакция от 04.08.2026

Разъяснение Минстроя 02.09.2026 по ранее начатому строительству: опубликованные положения

Хронология для ранее начатого объекта

Лист подготовки к правовой проверке, не перечень автоматических исключений.

Событие	Подтверждение	Что уточнить
Установление зоны	Решение и сведения	Дата и границы
Разрешительные действия	Относящиеся документы	Применимость к объекту
Начало работ	Доступные подтверждения	Фактическая стадия
Инженерная защита	Проект и подтверждения	Обеспеченность и пределы
Текущая покупка	Цель клиента	Какой сценарий оцениваем

Письмо Минстроя 02.09.2026 рассматривает ранее начатое строительство в связи с изменениями закона. Его нельзя превращать в разрешение для любого фундамента.

Передайте специалисту всю последовательность, включая противоречащие версии.

Осмотр без ложной уверенности

Наблюдения дополняют документы, но не заменяют исследование.

Что наблюдать	Как записать	Предел вывода
Доступ и дорога	Дата, фото, состояние	Не гарантия круглый год
Следы влаги	Место и видимый факт	Не диагноз конструкции
Рассказ собственника	Кто и что сообщил	Не проверенная статистика
Официальные сведения	Источник и период	Применимость к этому месту

Не устраивайте опасные самостоятельные испытания и осмотры во время паводка.

Для существующего дома обсуждайте профильное обследование и относящиеся условия страхования/финансирования по задаче клиента.