

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕННОГО ПАСПОРТА

Базовый паспорт дома

Документальный анализ · сокращённый паспорт участка включён

Объект	Жилой дом с земельным участком
Адрес	Учебная область, г. Демо-град, ул. Примерная, дом 17
Условный кадастровый номер дома	00:00:7654321:8407
Условный кадастровый номер участка	00:00:7654321:8406
Дата / идентификатор	06.10.2026 / DEMO-HOUSE-BASE-001

ВАЖНО: ДЕМОНСТРАЦИЯ, А НЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЙ ПРИМЕР. Объект, адрес, кадастровые номера, документы, наблюдения и выводы вымышлены. Номера не предназначены для поиска в реестре. Реальная проверка и реальный выезд не проводились. Это не заключение по существующему объекту.

DEMO 1.0 · на основе клиентского шаблона v2.2

Как читать этот паспорт

Дистанционное сопоставление доступных сведений и документов по дому и включённому земельному блоку. Без выезда и без подтверждения фактического состояния конструкций.

Статус	Что означает
По документу	В учебном сценарии показано, как отражается предоставленный документ. Его реальное существование и подлинность не подтверждаются.
Заявлено	Сведения продавца или объявления; независимого подтверждения недостаточно.
Расхождение	Два источника или описание и осмотр не совпадают; причину нужно выяснить.
Наблюдение	Условный результат визуального осмотра доступного места; не диагноз и не экспертиза.
Не проверено	Нет документа, доступа, оборудования или подходящих условий. Это не равнозначно отсутствию проблемы.

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

В учебном сценарии дом выглядит привлекательным по объявлению, но оснований для безусловного решения о покупке недостаточно. Площадь, мощность электричества, газ, документы на пристройку и доступ к дороге требуют уточнения. Обнаруженные документальные сигналы не доказывают непригодность дома: они показывают, какие условия нужно закрыть до аванса и подписания договора.

Порядок разделов адаптирован из клиентского шаблона BEGLA v2.2. Земельный блок уже включён: он помогает понять дом с участком, но имеет сокращённый состав.

Содержание

- 01 Паспорт объекта
- 02 Объект в информационном поле
- 03 Права на земельный участок
- 04 Права на дом и строения
- 05 Документы продавца: права и объект
- 06 Документы продавца: строительство и инженерия
- 07 Земельный участок: общие сведения
- 08 Границы, доступ и потенциал застройки
- 09 Дороги, инфраструктура и окружение
- 10 Инженерная обеспеченность и связь
- 11 История строительства, планировка и эксплуатация
- 12 Факторы решения и возможных расходов
- 13 Итог по объекту и рекомендации до сделки

01 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Паспорт объекта

Идентификация дома и участка

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Дом / участок	148,6 м² / 1 000 м² (10 соток); сведения условные	По документу · D01, D02
Описание в объявлении	Дом 178 м², 12 соток, 2022 год	Заявлено · D03
Год / этажность	2020 год в учебном плане; 2 надземных этажа	Расхождение · D01, D04
Фактическая площадь	Не измерялась; площадь пристройки не установлена	Не проверено
Цель клиента	Покупка для постоянного проживания семьи	Учебный сценарий

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Разница между 178 и 148,6 м² составляет 29,4 м². Она может быть связана с террасой, пристройкой, методикой подсчёта или ошибкой объявления; сама по себе не доказывает незаконную реконструкцию. Цена за квадратный метр без уточнения состава площадей вводит в заблуждение.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить актуальный технический план, пояснение состава площади и документы на изменения. Для фактического сопоставления заказать выезд.

Приоритет: До аванса

02 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Объект в информационном поле

Что обещает объявление и что подтверждено

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Цена дома с участком	9 800 000 ₽ — условная цена учебного объявления	Заявлено · D03
Газ	«Газ в доме»; акта подключения нет	Расхождение · D03, D07
Электричество	В объявлении 15 кВт, в учебном акте 10 кВт	Расхождение · D03, D05
Состояние	«Без вложений»; строительных актов и свежих смет нет	Заявлено · D03
Комплектация	Техника и мебель перечислены не полностью	Не проверено · D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Описание «без вложений» не подтверждает отсутствие расходов. Заявленные 15 кВт нельзя использовать как факт при планировании электродотла, мастерской или другого оборудования. «Газ рядом» и действующее подключение дома — разные состояния.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Зафиксировать обещания продавца письменно. Получить документы о действующих сетях и отдельный перечень передаваемого имущества.

Приоритет: До согласования цены

03 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Права на земельный участок

Доступные сведения о зарегистрированных правах

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Право	Один правообладатель, собственность	По документу · D02
Ипотека	В условных сведениях есть запись об ипотеке	По документу · D02
Запрет / арест	В учебной копии не отражены; свежие сведения не получены	Не проверено
Межевание	Координаты отражены; фактическое ограждение не проверялось	По документу · D02
Подлинность документа	Оригинал / электронная подпись не проверялись	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Ипотека не означает, что сделка невозможна. Она требует согласованного с кредитором порядка расчётов и снятия обременения. Отсутствие записи в непроверенной копии не равно подтверждённой «юридической чистоте».

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить актуальные сведения и подтверждение остатка долга. До оплаты согласовать безопасный порядок расчётов с банком и юристом.

Приоритет: Критично до сделки

04 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Права на дом и строения

Дом, участок и пристройка как единый объект

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Дом	Жилой дом зарегистрирован в учебном сценарии	По документу · D01
Правообладатели	В копиях дома и участка указан один условный правообладатель	По документу · D01, D02
Пристройка	На учебной фотографии объявления есть закрытая веранда; в плане её нет	Расхождение · D03, D04
Баня / гараж	Упомянуты в описании; отдельных документов нет	Заявлено · D03
Полномочия продавца	Не подтверждены оригиналами	Не проверено · D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Регистрация основного дома не подтверждает статус поздней пристройки или всех строений участка. Не каждое строение требует одинакового оформления: тип и признаки объекта следует уточнить отдельно. Совпадение фамилии в копиях не заменяет идентификацию продавца.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить статус пристройки и хозяйственных строений, основания права и полномочия продавца. При необходимости привлечь кадастрового специалиста и юриста.

Приоритет: До договора

05 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Документы продавца: права и объект

Полнота комплекта

Показатель	Условный результат	Источник / статус
ЕГРН на дом / участок	Учебные копии представлены; актуальность не подтверждена	По документу · D01, D02
Технический план	Представлен план 2020 года	По документу · D04
Реконструкция / пристройка	Документы отсутствуют в папке	Не проверено · D07
Оригиналы / электронные документы	Сверка не выполнялась	Не проверено
Имущество в сделке	Опись мебели и оборудования отсутствует	Не проверено · D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Неполный комплект не означает автоматически незаконный объект. Но без него нельзя надёжно установить состав передаваемого имущества, соответствие планировки и основания права. Устное обещание оставить оборудование не защищает от разногласий при передаче.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить оригиналы или проверяемые электронные документы, свежий план и опись имущества. Не обозначать недостающие документы как проверенные.

Приоритет: До подписания

06 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Документы продавца: строительство и инженерия

Как доказано качество скрытых работ

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Проект и конструктив	Есть только эскизы фасадов; расчёты не представлены	Не проверено · D07
Геология / акты скрытых работ	В папке отсутствуют	Не проверено · D07
Фундамент / армирование	Со слов продавца «по проекту»; доказательств нет	Заявлено · D03
Гарантия	Устное обещание; письменные условия не представлены	Заявлено · D07
Договор с подрядчиком	Нет; связь компании с домом не подтверждена	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Красивый ремонт не показывает армирование, основание фундамента и качество скрытой инженерии. Отсутствие актов не доказывает дефект, но увеличивает неопределённость и объём необходимых подтверждений.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить проект, договор, акты и гарантию. При важных незакрытых вопросах планировать профильное обследование, а не полагаться на отделку.

Приоритет: До решения о покупке

07 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Земельный участок: общие сведения

Сокращённый паспорт участка уже включён

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Площадь	1 000 м²; в объявлении 1 200 м²	Расхождение · D02, D03
Категория / использование	В сценарии: земли населённых пунктов, ИЖС	По документу · D02
Контур	Сведения есть, фактические границы не измерялись	По документу · D02
Ограничения	Территориальные сведения требуют уточнения по актуальным источникам	Не проверено · D06
Объём земельного блока	Сокращённый: для понимания дома с участком	Входит в паспорт дома

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Для расчёта цены и возможности использования нельзя считать «лишние» 2 сотки собственностью без подтверждения. Их могут составлять внешняя полоса, дорога или ошибка объявления. Включённый земельный блок не заменяет полный самостоятельный паспорт участка.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить площадь и границы, состав продаваемого объекта и актуальные ограничения. Не планировать использование неподтверждённой территории как собственной.

Приоритет: До согласования состава сделки

08 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Границы, доступ и потенциал застройки

Что необходимо уточнить перед новыми работами

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Подъезд	На условной карте проходит по соседней территории; правовой режим не установлен	Не проверено · D06
Ширина въезда	В объявлении не указана; выезда не было	Не проверено
Размещение гаража / бани	Продавец обещает свободное размещение	Заявлено · D03
ГПЗУ и параметры ПЗЗ	В учебной папке нет актуального комплекта	Не проверено · D07
Пятно застройки	Без актуальных ограничений не рассчитано	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Наличие дороги на карте не подтверждает право проезда. Свободное место визуально не равно законному резерву под строение: влияют границы, зоны, красные линии и местные параметры. Универсальные отступы без проверки применимости здесь не назначаются.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить принадлежность дороги и основание доступа, получить градостроительные сведения и план размещения будущих объектов.

Приоритет: До строительства и договора

09 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Дороги, инфраструктура и окружение

Ежедневный сценарий проживания

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Дорога	Последние 600 м заявлены как грунтовые; зимнее обслуживание не подтверждено	Заявлено · D03
Общественный транспорт	По условной схеме остановка в 1,8 км; расписание не проверялось	Не проверено · D06
Школа / медицина	Есть в соседнем населённом пункте; доступность требует проверки	Не проверено · D06
Шум	Рядом условный транспортный коридор; вечернего наблюдения нет	Не проверено · D06
Водоотвод	На схеме есть понижение у участка; сезонных материалов нет	Не проверено · D06

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Наличие инфраструктуры в районе не означает удобный доступ из конкретного дома. Время поездки, зимняя дорога, вечерний шум и сток воды могут изменить пригодность объекта для семьи и будущие расходы.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить маршрут в нужное время суток, обслуживание дороги и сезонные признаки воды. На выезде сопоставить карту с фактической ситуацией.

Приоритет: До окончательного выбора

10 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Инженерная обеспеченность и связь

Действующие подключения, а не обещания

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Электричество	Документально в сценарии 10 кВт вместо заявленных 15 кВт	Расхождение · D05, D03
Газ	Обещан в объявлении; документы о пуске отсутствуют	Не проверено · D07
Вода	Скважина заявлена; паспорт и анализ воды не представлены	Заявлено · D03
Канализация	Локальная система; модель и обслуживание неизвестны	Заявлено · D03
Интернет	Заявлены 100 Мбит/с; договор и тест не представлены	Заявлено · D03

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Нужно отдельно оценивать наличие сетей, их оформленный статус, работоспособность и ресурс под задачу клиента. Вода из скважины не становится питьевой без анализа; кабель на улице не подтверждает возможность подключения по обещанному тарифу.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить документы операторов и поставщиков ресурсов. Подтвердить действующие подключения и технические параметры, важные для вашего сценария проживания.

Приоритет: До цены и планирования расходов

11 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

История строительства, планировка и эксплуатация

Хронология дома без осмотра

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Строительство	В учебном плане 2020 год; в рекламе 2022 год	Расхождение · D04, D03
Пристройка	Продавец относит к 2023 году; документов нет	Заявлено · D03
Помещения	По плану 4 жилые комнаты и 2 санузла	По документу · D04
Постоянное проживание	Заявлено, но квитанций за зимний сезон нет	Заявлено · D03
Капитальный ремонт / аварии	Независимых сведений не представлено	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Поздняя отделка может восприниматься как новый дом, хотя конструктив старше. План не подтверждает сегодняшнее состояние помещений. Без зимних квитанций нельзя достоверно оценить расходы на отопление и режим использования.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить хронологию, перепланировки и пристройку. Запросить эксплуатационные документы и проверить состав помещений на месте.

Приоритет: До выезда и расчёта бюджета

12 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Факторы решения и возможных расходов

Как документальные расхождения влияют на переговоры

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Цена в объявлении	9 800 000 ₽ — учебное значение	Заявлено · D03
Площадь для сравнения	148,6 м² по учебным сведениям, а не 178 м² из рекламы	Расхождение · D01, D03
Факторы неопределённости	Пристройка, сети, дорога, скрытые работы	Требуют уточнения

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Нельзя обоснованно назвать объект дешёвым или дорогим только по цене объявления. Недостающая документация и неподтверждённые ресурсы — причины для уточнений и условий сделки, а не произвольного дисконта. Цена за м² дома с землёй — лишь условный показатель, не самостоятельная оценка.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Сначала закрыть критичные вопросы по составу объекта, ресурсам и дороге. Обсуждать цену по подтверждённым характеристикам и условиям передачи, а не по неподтверждённым обещаниям.

Приоритет: До переговоров о финальной цене

13 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Итог по объекту и рекомендации до сделки

Как использовать базовый результат

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Что удалось сопоставить	Условные характеристики дома, участка, плана и акта электричества	Документальный сценарий
Главные расхождения	29,4 м² дома; 2 сотки земли; 5 кВт мощности; год строительства	Требуют объяснения
Критичные вопросы	Ипотека, пристройка, правовой доступ к дороге	До сделки
Фактическое состояние	Фундамент, кровля, влага и инженерия не осматривались	Не проверено
Общий вывод	Решение о покупке отложить до подтверждений; не автоматический отказ	Условная интерпретация

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Базовый паспорт экономит время за счёт раннего выявления противоречий. Покупателю он даёт вопросы и условия для проверки; продавцу — список того, что нужно подтвердить; риелтору — честную аргументацию. Он не говорит, что дом безопасен или непригоден без осмотра.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

1. Свежие документы и порядок снятия ипотеки. 2. Объяснение площади, пристройки и доступа. 3. Выездной осмотр. 4. Профильные проверки по результату. 5. Цена и договор после закрытия существенных вопросов.

Приоритет: Рекомендуемый следующий шаг

Источники учебного сценария

Это не реальные документы или обращения к реестрам. Идентификаторы нужны, чтобы показать прослеживаемость результата.

Код	Условный материал	Ограничение
D01	Учебный фрагмент сведений ЕГРН о доме	Копия; характеристики для демонстрации, не выписка из реального реестра.
D02	Учебный фрагмент сведений ЕГРН об участке	Копия; условная площадь и условная запись об ипотеке.
D03	Учебное объявление и описание продавца	Заявленные сведения; не реальная публикация на доске объявлений.
D04	Учебный план дома 2020 года	Копия; не отражает позднюю пристройку в сценарии.
D05	Учебный акт технологического присоединения	В сценарии: 10 кВт; достоверность реального подключения не утверждается.
D06	Условные картографические и территориальные сведения	Показывают вопросы к дороге, зоне и стоку воды; не юридическое заключение.
D07	Учебная папка продавца	Неполный комплект строительных, эксплуатационных и гарантийных материалов.

Границы результата

01. Все сведения в этих демо вымышлены. Ссылки D и F — условные идентификаторы примеров, не подтверждение обращений к реестрам или наличия фотографий.
02. Результат отражает только обозначенный состав анализа. Нет документа или доступа — нет подтверждённого результата; отсутствие сведений не означает отсутствия риска.
03. Базовый формат не включает выезд. Выездной формат не подтверждает качество скрытых конструкций и не заменяет полный базовый анализ. При совместном заказе результаты сопоставляются.
04. Паспорт дома содержит сокращённый земельный блок соответствующего формата. Он не равен самостоятельному полному паспорту участка.
05. Метод выездной части — визуальный осмотр доступных мест. Скрытые конструкции, состав грунта, лабораторные свойства и расчётные характеристики по нему не устанавливаются.
06. Наблюдения не являются доказательством незаконности, аварийности или наличия конкретного заболевания / биологического поражения. Причины и применимые требования устанавливаются профильной проверкой.
07. Паспорт не гарантирует цену продажи, одобрение банка и безопасность сделки. Актуальность сведений проверяется перед решением; существенные изменения требуют обновления.

ОБЪЕКТ ОДИН — РЕШЕНИЕ ВАШЕ

Паспорт помогает увидеть подтверждённые сведения, незакрытые вопросы и последствия для вашей задачи. Он не подменяет решение покупателя, продавца, банка или другого участника.

BEGLA · Экосистема недвижимости для продавцов и покупателей

Консультация по выбору паспорта: +7 996 080-88-70