

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕННОГО ПАСПОРТА

Базовый паспорт участка

Документальный анализ · до решения о покупке, продаже или использовании

Объект	Земельный участок для предполагаемого строительства жилого дома
Адрес	Учебная область, г. Демо-град, посёлок Примерный, земельный участок 42
Условный номер участка	00:00:7654321:9301
Дата / идентификатор	06.10.2026 / DEMO-LAND-BASE-001

ВАЖНО: ДЕМОНСТРАЦИЯ, А НЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЙ ПРИМЕР. Участок, адрес, номер, документы, зоны и наблюдения вымышлены. Номер не предназначен для поиска в реестре. Реальная проверка, выезд и фотофиксация не проводились. Это не заключение по существующему участку.

ДЕМО 1.0 · структура адаптирована из предоставленного отчёта по участку

Как читать этот паспорт

Дистанционное сопоставление кадастровых, доступных территориальных и переданных сведений с задачей клиента. Фактические границы, состояние дороги, грунты и реальная работоспособность ресурсов без осмотра не подтверждаются.

Статус	Что означает
По документу	Условный результат чтения предоставленного документа; реальное существование и подлинность не подтверждаются.
Заявлено	Слова продавца или объявление, ещё не подтверждённые материалами.
Расхождение	Материал, описание или наблюдение не совпадают; причина требует уточнения.
Наблюдение	Смоделированный визуальный признак доступного места, не инженерное заключение.
Не проверено	Нет доступа, материала или подходящих условий. Неизвестный результат не означает отсутствие риска.

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

Учебный продавец предлагает 12 соток «без ограничений, со всеми коммуникациями». Материалы показывают 10 соток, неполные подтверждения ресурсов, сетевую полосу и вопрос к территориальному планированию. Режим последнего отрезка подъезда не раскрыт. Это не автоматическое основание отказаться: до аванса нужно понять, помещается ли нужный сценарий в подтверждённые параметры и какие вопросы требуют ответов.

Сохранены профильные блоки предоставленного отчёта: характеристики, границы, строения, территориальные условия, ограничения, ресурсы и окружение. Все результаты заново смоделированы для демо.

Содержание

- | | |
|----|--|
| 01 | Паспорт участка |
| 02 | Границы и геометрия |
| 03 | Здания и строения |
| 04 | Территориальная зона и параметры использования |
| 05 | Ограничения и зоны с особыми условиями |
| 06 | Права и обременения по участку |
| 07 | Коммуникации по документам |
| 08 | Территориальное планирование и КРТ |
| 09 | Окружение и возможные воздействия |
| 10 | Участок в информационном поле |
| 11 | Доступность, дороги и инфраструктура |
| 12 | ППТ, ПМТ и итог по участку |

01 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Паспорт участка

Площадь, номер и назначение

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Номер / адрес	00:00:7654321:9301; адрес вымышленный	Учебный сценарий
Площадь	1 000 м²; в объявлении 1 200 м²	Расхождение · D01, D03
Категория / использование	В учебных сведениях — земли населённых пунктов, ИЖС	По документу · D01
Цель	Покупка для дома, гаража и постоянного проживания	Учебный сценарий

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Разница 200 м² — это 2 сотки, которые нельзя считать частью покупки без подтверждения. Назначение участка проверяется вместе с территориальными параметрами и конкретным планом клиента.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить рекламную площадь и состав приобретаемой территории. Сверить номер, адрес и документы одного объекта.

Приоритет: До аванса

02 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Границы и геометрия

Документальный контур и фактический забор

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Контур	В учебной схеме имеются координаты границ	По документу · D02
Форма	Вытянутый контур с узкой въездной частью	По материалу · D02
Ограждение	Продавец считает его точной границей; подтверждений нет	Заявлено · D03
Споры / пересечения	По неполному комплекту итог не устанавливается	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Координаты в материале и стоящий на земле забор — разные доказательства. Форма и ширина могут ограничить размещение дома, гаража и удобного въезда даже при достаточной общей площади.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Сопоставить задачу с документальным контуром. При существенном вопросе к положению ограждения получить точное подтверждение, а не измерять границу телефоном.

Приоритет: До планирования посадки

03 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Здания и строения

Что входит в состав предложения

Показатель	Условный результат	Источник / статус
По материалам	Зарегистрированные здания в учебном перечне не указаны	По документу · D01
В объявлении	На фото видны бытовка и навес	По материалу · D03
Статус	Тип, принадлежность и условия передачи не раскрыты	Не проверено
Фактический состав	Без выезда не подтверждён	Ограничение формата

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Отсутствие здания в перечне не означает, что на местности ничего нет. Не каждый навес или бытовка имеет одинаковый статус, поэтому важно сначала идентифицировать объект и состав передачи.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить перечень строений и имущества, документы и условия вывоза либо передачи. Не делать вывод о незаконности по одной фотографии.

Приоритет: До договора

04 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Территориальная зона и параметры использования

Подходит ли участок под задачу

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Зона	В учебных материалах обозначена Ж-1	По материалу · D04
Параметры	Высота, размещение и иные условия не подтверждены актуальным комплектом	Не проверено
План клиента	Дом и гараж пока без схемы размещения	Незакрытая задача
Обещание продавца	«Можно поставить любой дом»	Заявлено · D03

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Название зоны не подтверждает возможность любого проекта. Прежде чем выбирать участок по картинке дома, нужно понять ограничения геометрии, территории и будущего использования.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить актуальные территориальные материалы и сопоставить план клиента с применимыми параметрами. Не использовать универсальные отступы без проверки ситуации.

Приоритет: До выбора проекта и аванса

05 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Ограничения и зоны с особыми условиями

Что нужно уточнить по сетевой полосе

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Сетевая полоса	В учебном слое отмечено пересечение восточной части участка	По материалу · D04
Границы / режим	Точное положение и условия не представлены	Не проверено
Реклама	Указано «без ограничений»	Расхождение · D03, D04
Влияние	На размещение дома и работ не установлено	Требуется уточнения

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Отмеченная полоса не означает, что весь участок непригоден. Но её нельзя игнорировать или объявить безвредной без точных границ и условий. Влияние определяется применительно к месту будущих работ.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить актуальные границы и режим, получить пояснения по выбранному сценарию до согласования проекта и цены.

Приоритет: До аванса

06 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Права и обременения по участку

Доступные регистрационные сведения

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Право	В учебной копии обозначена запись о зарегистрированном праве	По документу · D01
Ограничения права	В переданном фрагменте полные сведения не раскрыты	Не проверено
Основание пользования полосой дороги	Не представлено	Не проверено · D06
Актуальность	Результат модели не заменяет проверку перед реальной сделкой	Ограничение демо

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Неполный фрагмент нельзя прочитать как доказательство отсутствия всех обременений. Режим внешней дороги и характеристики продаваемого участка нужно рассматривать отдельно.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить актуальные сведения по объекту и документы, важные для доступа. Согласовать порядок сделки после уточнения существенных обстоятельств.

Приоритет: До расчётов

07 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Коммуникации по документам

Сеть рядом и действующее подключение

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Электричество	Продавец обещает 15 кВт; акта на участок нет	Заявлено · D03
Газ	В учебной схеме труба на соседней улице	По материалу · D05
Вода	Обещана скважина; её сведения отсутствуют	Заявлено · D03
Канализация	Согласованный способ не описан	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Наличие сети поблизости не означает действующее подключение и известную цену работ. Указанная мощность должна быть подтверждена применительно к этому объекту; неизвестные сроки и расходы нельзя обнулить.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить материалы о точках, условиях и статусе ресурсов. Сопоставить подтверждённые параметры с потребностью дома и будущих работ.

Приоритет: До расчёта строительного бюджета

08 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Территориальное планирование и КРТ

Документальный вопрос, не обещание изъятия

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Условный контур	В учебном материале часть территории пересекается с планируемой зоной	По материалу · D04
Статус документа	Полная редакция и стадия не представлены	Не проверено
Сроки / последствия	Для участка не установлены	Не определены
Комментарий продавца	«Это нас не касается» без подтверждения	Заявлено · D03

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Упоминание проекта не доказывает неизбежное изъятие, изменение параметров или конкретный срок. Но неопределённость нельзя закрыть устным ответом: нужны действующий документ, границы и применимость к участку.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить официальный статус и актуальную редакцию территориальных материалов. Отдельно оценить последствия подтверждённых сведений для цели клиента.

Приоритет: До аванса

09 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Окружение и возможные воздействия

Гипотезы не маркируются как подтверждённый вред

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Дорога	На учебной схеме рядом обозначена автомобильная улица	По материалу · D06
Мастерская	Указана в окружении; режим неизвестен	По материалу · D06
Шум / запах	Без выезда не наблюдались	Не проверено
Вода / рельеф	По фотографиям возможна низкая часть; причина неизвестна	Вопрос · D03

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Соседство с дорогой или мастерской не доказывает превышение норм или загрязнение. Для будущего проживания важны фактическое время, направление и характер воздействия, а для строительства — подтверждённые условия территории.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить ключевые для клиента факторы на месте и уточнить официальные сведения по существенным вопросам, не назначая диагноз по карте.

Приоритет: До выбора места проживания

10 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Участок в информационном поле

Расхождения рекламы и материалов

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Цена	2 900 000 Р — условное предложение	Заявлено · D03
Площадь	12 соток в рекламе против 10 соток по материалам	Расхождение · D01, D03
Ресурсы	«Все коммуникации» без подтверждённых подключений	Заявлено · D03
Территориальные вопросы	В рекламе не раскрыты	Расхождение · D03, D04

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Описание нужно привести к реальным подтверждённым характеристикам. Расхождения дают основание задавать вопросы и согласовывать условия, но не задают произвольный процент торга.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить письменные пояснения, уточнить объявление и обсуждать цену по подтверждённому составу объекта и обстоятельствам.

Приоритет: До переговоров о финальной цене

11 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Доступность, дороги и инфраструктура

Ежедневный путь и стройка

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Внешний маршрут	Основная улица показана на учебной схеме	По материалу · D06
Последний отрезок	90 м проезда без ясного режима пользования	Не проверено · D06
Стройтехника	Ширина, покрытие и сезонная проходимость не проверены	Не проверено
Инфраструктура	Магазин и остановка условно в пешей зоне	По материалу · D06

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Физическая дорога не решает автоматически вопрос доступа. Для строительства важны возможность доставки, манёвра и сезонные условия; для жизни — реальный маршрут и обслуживание.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить порядок доступа и содержание дороги. Проверить маршрут под параметры будущей техники и повседневные потребности клиента.

Приоритет: До аванса и планирования стройки

12 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

ППТ, ПМТ и итог по участку

План подтверждений перед решением

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Планировочные материалы	Передан условный фрагмент без полного комплекта	По материалу · D04
Применимость	Параметры конкретного участка не уточнены	Не проверено
До аванса	Площадь, доступ, ограничения и территориальный статус	Приоритет 1
До строительства	Подтверждённые ресурсы и схема использования	Приоритет 2

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Покупатель получает карту незакрытых вопросов. Продавец — список подтверждений для честного объявления. Риелтор, юрист, банк и инвестор видят, какие характеристики пока нельзя использовать как установленный факт. Паспорт не обещает будущую цену или гарантированную возможность строительства.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Закрыть существенные вопросы по актуальным материалам и только затем принимать решение о цене, покупке или использовании участка.

Приоритет: Обоснованное решение

Источники учебного сценария

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

Код	Условный материал	Ограничение
D01	Учебные кадастровые и регистрационные сведения	1 000 м², назначение и право показаны условно.
D02	Учебная схема границ	Координаты и связь с ограждением в демо не измерялись.
D03	Учебное объявление и описание продавца	Рекламные площадь, ресурсы и строительный сценарий.
D04	Условные территориальные материалы	Зона, сетевая полоса и контур планирования вымышлены.
D05	Учебные материалы о ресурсах	Неполный набор актов, схем и ответов о подключениях.
D06	Условная схема дороги и окружения	Не действующая карта и не подтверждение права проезда.

Границы результата

01. Все данные вымышлены. Коды D и F объясняют структуру источников, но не доказывают реальные документы, обращения, осмотр или фотографии.
02. Базовый пример содержит документальные и информационные блоки. Выездной пример показывает доступные фактические признаки и сравнение с переданными материалами.
03. По визуальному осмотру не устанавливаются точные кадастровые границы, свойства грунта, скрытые сети, лабораторный состав и причины всех признаков.
04. Упоминание территориального проекта или зоны не является выводом о неизбежном изъятии, конкретном сроке и порядке компенсации. Применимость уточняется по актуальным материалам.
05. После дождя наблюдалось одно состояние территории. Весна, зимний проезд, продолжительные осадки и иной режим окружения не проверены.
06. Неполные сведения не считаются отсутствием риска. Паспорт не гарантирует будущую цену, одобрение банка, безопасность сделки или возможность любого строительства.

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