DEMO · СИНТЕТИЧЕСКИЕ ИЛИ ТЕСТОВЫЕ ДАННЫЕ

Проверка земельного участка

23:49:0000000:8273

Российская Федерация, Краснодарский край, ф.т. Сириус, пгт. Сириус, пр-кт Олимпийский, з/у 7

Снимок / получение: 2026-11-16T10:54:53.338770+00:00 · Актуальность первоисточника: Актуальность первичных данных не подтверждена

Главное перед решением

Права и обременения	Аренда
Передано зон	8
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи	100% участка
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи	100% участка
Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи	100% участка

Не получен ответ: вода и подтопление, ваше строительство, расчёты с продавцом.

Доли разных зон не складываются. Наибольшая доля пересечения не означает наибольшую юридическую опасность.

Получены содержательные результаты по 3 из 6 вопросов. Полнота первоисточников и безопасность участка этим не подтверждаются.

Далее: обременения и зоны → условия строительства → характеристики → документы продавца → подробные пояснения и источники.

РАЗДЕЛ 01

Обременения и ограничения

Сначала — конкретные записи и пересечения, требующие внимания перед решением.

Залог, арест, сервитут и другие записи

В ответе поставщика есть записи об обременениях. Перед сделкой сверьте их с актуальной выпиской ЕГРН.

Вид записи	Номер записи
Аренда	23:49:0000000:8273-23/075/2019-2

Переданные зоны и вычисленная общая часть

Зона 1. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи

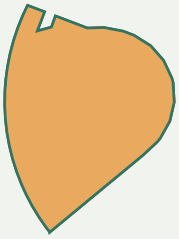
Обнаружено

Площадь пересечения: 164 374,2 м² · Доля: 100%

Основание	Документ-основание не получен
Реестровый номер	23:49-6.5870
Что известно	Показан контур и результат геометрического расчёта по переданным данным.
Что требует проверки	Полнота слоёв, точность границ и применимость правового режима к вашим планам.
Следующий шаг	Получить актуальные сведения и документ-основание, уточнить режим с профильным специалистом.

Схема общей части участка и этой зоны

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Зона 2. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи

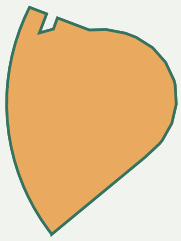
Обнаружено

Площадь пересечения: 164 374,2 м² · Доля: 100%

Основание	Документ-основание не получен
Реестровый номер	23:49-6.5896
Что известно	Показан контур и результат геометрического расчёта по переданным данным.
Что требует проверки	Полнота слоёв, точность границ и применимость правового режима к вашим планам.
Следующий шаг	Получить актуальные сведения и документ-основание, уточнить режим с профильным специалистом.

Схема общей части участка и этой зоны

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Зона 3. Часть водоохранной зоны Черного моря

Обнаружено

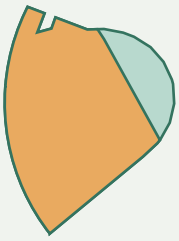
Площадь пересечения: 140 541,84 м² · Доля: 85,5%

Основание	Документ-основание не получен
Реестровый номер	23:49-6.603
Что известно	Показан контур и результат геометрического расчёта по переданным данным.
Что требует проверки	Полнота слоёв, точность границ и применимость правового режима к вашим планам.

Следующий шаг	Получить актуальные сведения и документ-основание, уточнить режим с профильным специалистом.

Схема общей части участка и этой зоны

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Зона 4. Санитарно-защитная зона для ГБУ КК "Фишт", 354340, Краснодарский край, г. Сочи, проспект Олимпийский, д. 15. Кадастровый номер земельного участка 23:49:0000000:7205

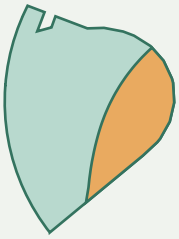
Обнаружено

Площадь пересечения: 43 246,8 м² · Доля: 26,31%

Основание	Документ-основание не получен
Реестровый номер	23:49-6.3138
Что известно	Показан контур и результат геометрического расчёта по переданным данным.
Что требует проверки	Полнота слоёв, точность границ и применимость правового режима к вашим планам.
Следующий шаг	Получить актуальные сведения и документ-основание, уточнить режим с профильным специалистом.

Схема общей части участка и этой зоны

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Зона 5. Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи

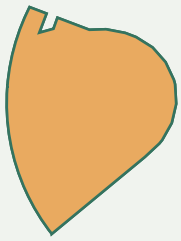
Обнаружено

Площадь пересечения: 164 374,2 м² · Доля: 100%

Основание	Документ-основание не получен
Реестровый номер	23:00-6.1085
Что известно	Показан контур и результат геометрического расчёта по переданным данным.
Что требует проверки	Полнота слоёв, точность границ и применимость правового режима к вашим планам.
Следующий шаг	Получить актуальные сведения и документ-основание, уточнить режим с профильным специалистом.

Схема общей части участка и этой зоны

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Зона 6. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи

Обнаружено

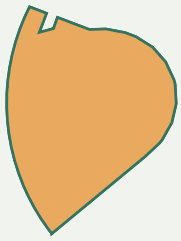
Площадь пересечения: 164 374,2 м² · Доля: 100%

Основание	Документ-основание не получен
Реестровый номер	23:49-6.8942
Что известно	Показан контур и результат геометрического расчёта по переданным данным.
Что требует проверки	Полнота слоёв, точность границ и применимость правового режима к вашим планам.

Следующий шаг	Получить актуальные сведения и документ-основание, уточнить режим с профильным специалистом.

Схема общей части участка и этой зоны

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Зона 7. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи

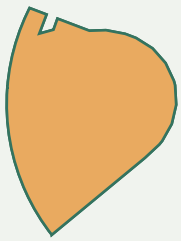
Обнаружено

Площадь пересечения: 164 374,2 м² · Доля: 100%

Основание	Документ-основание не получен
Реестровый номер	23:49-6.8941
Что известно	Показан контур и результат геометрического расчёта по переданным данным.
Что требует проверки	Полнота слоёв, точность границ и применимость правового режима к вашим планам.
Следующий шаг	Получить актуальные сведения и документ-основание, уточнить режим с профильным специалистом.

Схема общей части участка и этой зоны

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Зона 8. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи

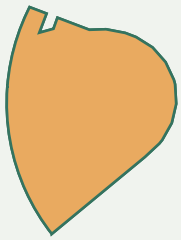
Обнаружено

Площадь пересечения: 164 374,2 м² · Доля: 100%

Основание	Документ-основание не получен
Реестровый номер	23:00-6.1088
Что известно	Показан контур и результат геометрического расчёта по переданным данным.
Что требует проверки	Полнота слоёв, точность границ и применимость правового режима к вашим планам.
Следующий шаг	Получить актуальные сведения и документ-основание, уточнить режим с профильным специалистом.

Схема общей части участка и этой зоны

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Площади разных зон нельзя складывать без учёта их взаимного перекрытия. Наличие пересечения само по себе не определяет запрет на строительство.

РАЗДЕЛ 02

Строительство и природные условия

Предварительная информация для постановки вопросов; автоматическое разрешение строить не формируется.

ПЗЗ и ГПЗУ не получены. Категории земли или одного ВРИ недостаточно для ответа о вашем строительстве.

Вода, рельеф и инженерные факторы

Направление	Результат / ограничение
Зарегистрированные зоны затопления	Полное покрытие не подтверждено — не удалось проверить
Вероятность подтопления	Модель и обследование не получены
Высоты и уклон	DEM/рельеф не получены
Грунты, геология и устойчивость	Изыскания и локальные сведения не получены
Сейсмика, снег, ветер, климат	Подтверждённые параметры для конкретного объекта не получены

Что уточнить для проекта

Применимые ПЗЗ, ГПЗУ, отступы, красные линии, доступ к сетям, условия водоотведения и необходимые процедуры. Региональные справочные признаки не считаются обследованием конкретного участка.

РАЗДЕЛ 03

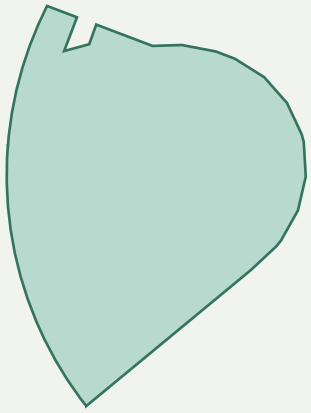
Характеристики и границы

Данные из карточки отделены от вычислений по геометрии. Отсутствующие поля не восстанавливаются предположениями.

Кадастровый номер	23:49:0000000:8273
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, ф.т. Сириус, пгт. Сириус, пр-кт Олимпийский, з/у 7
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид использования	"Большая ледовая арена для хоккея с шайбой вместимостью 12 тыс. зрителей (проектные и изыскательные работы, строительство)"
Площадь по контуру	164 374,2 м²
Площадь в карточке источника	164 403 м²
Границы	Геометрия валидна
Правообладатель и основание права	Не проверены; персональные данные владельца не включены

Геосхема участка и пересечения

DEMO • зелёный: участок • оранжевый: пересечение • схема без подложки



Контур участка без внешней подложки. Индивидуальные пересечения зон показаны далее. Схема не заменяет вынос границ в натуру или геодезическую съёмку.

РАЗДЕЛ 05

Результаты проверки

Фактические сведения и вывод по каждому направлению. Отсутствующие данные не заменяются рекомендациями.

Границы и площадь

Данные получены

Площадь карточки	164 403 м²
Площадь по контуру	164 374,2 м²
Разница площадей	28,8 м²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования	"Большая ледовая арена для хоккея с шайбой вместимостью 12 тыс. зрителей (проектные и изыскательные работы, строительство)"

Контур пригоден для расчёта пересечений. Расчётная площадь и площадь карточки имеют разное происхождение; их различие само по себе не доказывает ошибку межевания. Положение забора на местности этим расчётом не проверяется.

Права и обременения

Есть записи для проверки

Аренда	23:49:0000000:8273-23/075/2019-2

В отчёте показаны переданные записи и их номера. Сроки, стороны и условия этих записей в полученных данных не раскрыты.

Зоны и ограничения

Есть записи для проверки

Получено зон	8
С рассчитанным пересечением	8
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи	100% · 164 374,2 м²

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи	100% · 164 374,2 м²
Часть водоохранной зоны Черного моря	85,5% · 140 541,84 м²
Санитарно-защитная зона для ГБУ КК "Фишт", 354340, Краснодарский край, г. Сочи, проспект Олимпийский, д. 15. Кадастровый номер земельного участка 23:49:0000000:7205	26,31% · 43 246,8 м²
Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи	100% · 164 374,2 м²
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи	100% · 164 374,2 м²
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи	100% · 164 374,2 м²
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи	100% · 164 374,2 м²

Доли относятся к каждой зоне отдельно. Зоны перекрываются, поэтому их проценты нельзя складывать или вычитать из площади участка для расчёта места под дом. Название зоны и пересечение сами по себе не определяют разрешение на строительство.

Вода и подтопление

Не проверено

Нет подтверждённого полного покрытия зон затопления и подтопления и результатов обследования участка. Наличие водоохранной зоны не является результатом проверки затопления.

Ваше строительство

Не проверено

Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования	"Большая ледовая арена для хоккея с шайбой вместимостью 12 тыс. зрителей (проектные и изыскательные работы, строительство)"

Действующий градостроительный регламент, ГПЗУ и параметры проекта в этом результате отсутствуют. Возможность строительства не определена.

Расчёты с продавцом

Не проверено

Сведения о расчётах по аренде, взносам и услугам и об обязательствах владельца в этот результат не поступили. Отсутствие долгов не подтверждено.

Дополнительные документы сделки

Участок 23:49:0000000:8273. Индивидуальные документы продавца и проекта, не вошедшие в полученный снимок. Этот перечень дополняет результаты проверки, приведённые выше.

Границы и площадь

Актуальная выписка ЕГРН, межевой план при наличии

У кого доступны документы: Продавец; кадастровый инженер

Права и обременения

Актуальная выписка ЕГРН и документы-основания права и обременений

У кого доступны документы: Продавец; специалист по сопровождению сделки

Зоны и ограничения

Документы об установлении зон, сведения об их границах и режиме

У кого доступны документы: Продавец; орган или организация, установившие зону

Вода и подтопление

Сведения об официальных зонах; инженерные изыскания при наличии

У кого доступны документы: Местная администрация; организация по инженерным изысканиям

Ваше строительство

Действующие ПЗЗ, ГПЗУ при наличии, документы по проекту

У кого доступны документы: Продавец; местная администрация; проектировщик

Расчёты с продавцом

Документы о расчётах по аренде, взносам и услугам

У кого доступны документы: Продавец; СНТ; арендодатель; поставщики услуг

Проезд к участку

Документы о праве проезда, сервитуте или использовании дороги

У кого доступны документы: Продавец; владелец дороги; администрация

Подключение коммуникаций

Договоры и технические условия подключения при наличии

У кого доступны документы: Продавец; сетевые организации

РАЗДЕЛ 06

Дополнительные сведения

Эти разделы предусмотрены подробным форматом. Сейчас их достоверное заполнение требует отдельных данных.

Объекты на участке

Не удалось проверить · Сведения о зарегистрированных зданиях и сооружениях в текущий отчёт не включены.

Нужно: Данные ОКС и сопоставление с фактическими строениями.

Рыночный контекст

Не удалось проверить · Рыночная цена не рассчитана. Пустая выборка не заменяется примерными цифрами.

Нужно: Разрешённые аналоги, даты, площади, тип предложения, методика отбора; цена объявления отдельно от цены сделки.

Судебные и иные документы

Не удалось проверить · Релевантные документы не получены и судебные выводы не сформированы.

Нужно: Первичные документы, ссылка, дата и проверка связи с нужным участком или лицом.

Долги и расчёты

Не удалось проверить · Обязательства владельца, платежи СНТ и расчёты по аренде не установлены.

Нужно: Идентификация лица и допустимые сведения, договоры и документы о расчётах.

Подъезд и коммуникации

Не удалось проверить · Право проезда и техническая возможность подключения не подтверждены.

Нужно: Сервитут/право доступа, технические условия и фактическое обследование.

Отчёт содержит неизвестные направления. Не принимайте его за полный юридический или инженерный анализ объекта.

РАЗДЕЛ 07

Источники и методика

Происхождение чисел, даты, версии и ограничения анализа.

ID отчёта	eca0171464cb959a4ceb9f7c
Источник	Демонстрационный ответ API Земели
Идентификатор	zemelya
Дата первичных сведений	Актуальность первичных данных не подтверждена
Дата снимка / получения	2026-11-16T10:54:53.338770+00:00
Снимок SHA-256	eca0171464cb959a4ceb9f7ca833a5577891e98be9007aca1010556d443cbbba
Версия правил	live-rules-0.2.0
Шаблон PDF	report-0.21.0

Координаты WGS84 / EPSG:4326. Валидация PostGIS; площадь на эллипсоиде (geography), пересечение контуров PostGIS. Площадь карточки и площадь контура разделены. Дата получения ответа не подтверждает свежесть всех первичных сведений.

Невалидные контуры не исправляются молча. Неизвестные направления не превращаются в отсутствие риска. Число содержательных ответов относится к перечисленным правилам, а не к доле проверенной юридической безопасности.

Дата ответа не подтверждает дату обновления каждого первоисточника. Не официальная выписка ЕГРН.

PDF создан из того же нормализованного снимка, что и карточка. Дата формирования документа не обновляет дату исходных сведений.

Документация источника: https://zemelyabot.ru/api-docs/

Отчёт информационный. Он не является официальной выпиской, юридическим заключением, проектом или гарантией возможности строительства. Применимость ограничений и условия сделки требуют актуальных документов и проверки.