Дешёвая квартира, дорогая неизвестность

Проверьте статус, даты и основание обещания. Посчитайте два сценария расходов. Внутри заполненный А-57, карта документов, рабочие таблицы и вопросы специалистам.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

А-57: цена 1,8 млн ₽, бюджет 2,1 млн. Подготовка 40 тысяч, другое жильё 25 тысяч в месяц. За 6 месяцев учтено 1,99 млн, за 12 — 2,14 млн. Возмещение и его дата неизвестны; доходность не рассчитана.

А-57 полностью вымышленный: аварийность 15.05.2023, план покупки — октябрь 2026. Не наследование. Реальный дом, акт и право конкретного покупателя не проверялись. 6 и 12 месяцев — допущения, не сроки расселения.

A-57: обещание ещё не право

Покупатель видит низкую цену и рассчитывает заработать на расселении. Нужны досье, понимание его положения и бюджет до решения о платеже.

A-57	Условие	Не означает
Статус дома	15.05.2023	Выплату в эту дату
План покупки	Октябрь 2026	Права прежнего владельца
Обещание продавца	Новое жильё	Подтверждённое право клиента

Что собрать в досье до обсуждения денег

• Адрес и кадастровый номер квартиры, связь с нужным зданием, актуальная выписка ЕГРН.

• Полный акт о признании дома аварийным, заключение и изменения, сроки и режим использования.

• Основание и дата права продавца; планируемое основание приобретения клиентом.

• Действующая программа, решение об изъятии, соглашения и сведения о совершённых выплатах.

• Доступные деньги, расходы на подготовку и отдельное жильё; неизвестные затраты и вопросы.

Статус, даты и применимый порядок

1. Установите статус конкретного дома

Сверьте адрес и объект в ЕГРН с полным муниципальным актом. Запишите дату, номер, изменения и режим использования. Отсутствие сведений в реестре не является техническим заключением.

Готово: Есть документ о статусе либо конкретный запрос на его получение.

Не делайте так: Принять слова под снос в объявлении за решение органа власти.

2. Сопоставьте даты и основания

В А-57 статус задан 15.05.2023, покупка планируется в октябре 2026. Для нового приобретателя после признания аварийности проверяют часть 8.2 статьи 32 ЖК РФ. Исключение для наследования к этой покупке не относится.

Готово: Юрист рассматривает положение нового покупателя, а не только права продавца.

Не делайте так: Перенести обещание нынешнему владельцу на будущего без проверки.

3. Разделите программу и условия изъятия

Получите действующую программу, решения и доступные соглашения. Уточните, что означает каждый срок. Запишите отдельно статус дома, стадию изъятия, условия и дату возмещения.

Готово: У каждого утверждения есть источник и дата либо отметка не подтверждено.

Не делайте так: Назвать год в программе датой поступления денег клиенту.

Какой документ пока отсутствует:

Бюджет, вопросы и решение

4. Посчитайте деньги без выдуманного дохода

А-57: 1,8 млн цены + 40 тысяч подготовки. Проживание 25 тысяч в месяц даёт 150 тысяч за 6 месяцев или 300 тысяч за 12. Всего 1,99 или 2,14 млн при бюджете 2,1 млн.

Готово: Остатки 110 тысяч и минус 40 тысяч показаны до неизвестных расходов.

Не делайте так: Подставить цену покупки как гарантированное возмещение.

5. Закройте вопросы юристу и администрации

Проверьте применимый порядок, документы об изъятии, ограничения, прежние соглашения и выплаты. При кредите нужно решение по объекту. Отдельно выясните ограничения использования и возможность проживания.

Готово: У открытого вопроса есть адресат и нужный документ результата.

Не делайте так: Считать одобрение заёмщика одобрением аварийного залога.

6. Зафиксируйте обоснованный следующий шаг

Объясните клиенту подтверждённое, неизвестное и расходы. В А-57 новая квартира не подтверждена, размер и срок выплаты неизвестны, в длинном сценарии не хватает денег. Решение о покупке пока не принято.

Готово: Есть причина паузы, отказа или продолжения проверки и ответственное лицо.

Не делайте так: Выдать заполненные галочки за гарантию выгодности.

Что ещё не подтверждено:

А-57: стоимость двух горизонтов

А-57, подготовка 20.09.2026. Цены и сроки расчёта заданы автором, не являются тарифами и прогнозом расселения. Реальных платежей не было.

Показатель	6 месяцев	12 месяцев
Цена квартиры ₽	1800000	1800000
Подготовка ₽	40000	40000
Отдельное жильё ₽	150000	300000
Всего учтено ₽	1990000	2140000
Остаток бюджета ₽	110000	-40000
Размер возмещения	Неизвестен	Неизвестен
Дата возмещения	Неизвестна	Неизвестна

Ещё 6 месяцев отдельного жилья требуют 150 тысяч ₽. Второй сценарий уже превышает бюджет на 40 тысяч. Полные расходы и финансовый результат неизвестны; возможность жить в аварийном доме не предполагается.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
После покупки дадут новую квартиру	Проверим право именно нового приобретателя и действующие документы
Возмещение точно равно цене	Предел выплаты не означает гарантированную сумму

Каждому вопросу — свой адресат

Открытое условие	Что получить	Кому вопрос
Аварийность и сроки	Полный акт и изменения	Администрация
Положение нового покупателя	Вывод по датам и основаниям	Юрист
Стадия изъятия	Решения, соглашения, сведения	Администрация и продавец
Ограничения отчуждения	Проверку права и документов	Юрист
Размер и дата выплаты	Основание и условия	Уполномоченный орган
Деньги на ожидание	Смету и источники средств	Покупатель

Пять вопросов по конкретному дому

1. Какой акт подтверждает статус именно этого дома и как он изменён?
2. Что означает установленный срок: отселение, мероприятие или выплата?
3. Какой порядок применяется к покупке в 2026 году после признания аварийности?
4. Есть ли решения, соглашения об изъятии и уже совершённые выплаты?
5. Каковы подтверждённые размер и дата возмещения именно для этого случая?

18 проверок до решения о покупке

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

Дом и документы

- [ ] **Сверить объект.** адрес и кадастровый номер совпадают. Если нет: не проверить соседний корпус.
- [ ] **Получить выписку.** сведения актуальны на дату. Если нет: не считать отсутствие данных безопасностью.
- [ ] **Получить полный акт.** номер, дата и приложения есть. Если нет: не ограничиться фото первой страницы.
- [ ] **Проверить изменения.** учтена действующая редакция. Если нет: не опираться на старый список.
- [ ] **Разобрать срок.** ясно, к какому действию относится. Если нет: не приравнять к дате выплаты.
- [ ] **Выяснить режим.** ограничения использования известны. Если нет: не обещать проживание до расселения.

Покупатель и возмещение

- [ ] **Установить основание права.** продавец и покупатель различены. Если нет: не перенести чужую льготу.
- [ ] **Сравнить даты.** статус и новое приобретение записаны. Если нет: не пропустить часть 8.2.
- [ ] **Проверить обещание жилья.** есть применимое основание. Если нет: не верить истории соседа.
- [ ] **Определить стадию.** решения и соглашения проверены. Если нет: не путать с программой.
- [ ] **Выяснить прежние выплаты.** обязательство не выдано за будущее. Если нет: не платить за исполненное обещание.
- [ ] **Не угадывать возмещение.** сумма подтверждена или неизвестна. Если нет: не приравнять предел к гарантии.

Деньги и решение

- [ ] **Считать цену один раз.** 1,8 млн в каждом сценарии. Если нет: не складывать альтернативы.
- [ ] **Учесть подготовку.** 40 тысяч — допущение А-57. Если нет: не назвать местным тарифом.
- [ ] **Сравнить ожидание.** 6 и 12 месяцев дают 150 и 300 тысяч. Если нет: не назвать сроком расселения.
- [ ] **Сохранить неизвестное.** расходы не заполнены нулями. Если нет: не объявить итоговую доходность.
- [ ] **Проверить бюджет.** 110 тысяч или минус 40 тысяч. Если нет: не учесть будущую выплату заранее.
- [ ] **Записать следующий шаг.** документ, адресат и срок. Если нет: не закрыть вопрос галочками.

Соберите досье, а не набор обещаний

Отделите программу по дому от условий конкретного приобретателя. Реальный акт в А-57 не проверялся.

Код объекта: _____ Дата: _____

Документ / условие	Факт и дата	Что ещё получить
Объект		
Аварийность		
Программа		
Изъятие		
Возмещение		

Неизвестное условие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий ответ: _____

Закройте неизвестное перед решением

Не записывайте ожидаемую новую квартиру или цену возмещения как установленный факт без основания.

Открытый вопрос	Адресат / документ	Ответ / следующий шаг
Право клиента		
Условия выплаты		
Использование		
Неизвестные расходы		
Решение		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Новую квартиру обещают без основания. Разобрать положение покупателя..

Документ не совпадает по адресу. Уточнить объект и получить верный акт..

Дату выплаты называют со слов. Запросить подтверждённые условия..

Неизвестные расходы заменили нулём. Вернуть их в список вопросов..

Ремонт обещают возместить целиком. Проверить правовое основание до вложений..

Согласуйте следующий шаг

Объясните бюджет и причину паузы

По А-57 покупка планируется после признания дома аварийным. Право клиента на новую квартиру не подтверждено. За 12 месяцев отдельного проживания учтено 2,14 млн ₽ при бюджете 2,1 млн; не хватает 40 тысяч ещё до неизвестных затрат. Сначала получим документы и правовой вывод. Сумму и дату возмещения не предполагаем.

Первое действие после чтения

Возьмите полный акт о статусе дома. Сопоставьте его дату с предполагаемым приобретением. Запишите, какие обещания имеют документальное основание, какие суммы неизвестны и кому направить каждый вопрос.

Ответственный: _____

Нужный документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы запрошены, а следующий шаг потерялся?

Диагностическая карта поможет проверить, как вы ведёте досье объекта, поручения и повторные касания. Это диагностика работы риелтора, а не экспертиза аварийного дома.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: статья 32 ЖК РФ, Положение № 47 в редакции 20.06.2026, пункты 52.1 и 52.2 порядка выписок Росреестра, разъяснение прокуратуры от 13.04.2026. Конкретные региональные акты и дом А-57 не проверялись.

ЖК РФ, статья 32: изъятие и права приобретателя

Постановление № 47: документы о статусе дома

Росреестр, порядок выписки: пункты 52.1 и 52.2

Прокуратура Красноярского края: права при расселении, 13.04.2026