Красивый фасад, особые обязанности

Свяжите статус дома, планы покупателя и деньги. Внутри К-55: пять переделок, карта документов, сценарии временного жилья и рабочие листы для второго показа.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

К-55: квартира 68 м², цена 12,8 млн ₽, бюджет 13,4 млн. Подготовка условно 180 тысяч. После трёх месяцев аренды остаётся 240 тысяч до неизвестных расходов; после шести — 60 тысяч. Допустимость работ ещё не определена.

К-55 вымышленный, адреса и регистрационного номера нет. Статус и предмет охраны заданы автором, реальные документы не исследовались. Все цены и периоды — допущения, не котировки и сроки согласования. Работы и покупка не совершались.

К-55: красота и будущие изменения

Покупатель хочет историческую квартиру и планирует переделки. Нужно понять, какие ответы и расходы проверить до финансового обязательства.

К-55	В учебной папке	Ещё не установлено
Статус	Включённый в реестр дом	Реального объекта нет
Предмет охраны	Рисунок окон, лепнина	Допустимый способ работ
Планы клиента	Пять будущих работ	Согласования и смета

Что собрать до второго показа

• Точный адрес, корпус и кадастровые сведения квартиры и дома.

• Решение о статусе, предмет охраны и приложения к документам.

• Охранное обязательство для включённого объекта, изменения и сведения о предписаниях.

• План квартиры, документы прежних переделок и данные о техническом состоянии.

• Перечень желаемых работ, обязательные условия клиента и доступный бюджет.

Статус, предмет охраны и пять действий

1. Установите объект и его статус

Сопоставьте корпус и адрес с официальными сведениями и документами. В К-55 включение в реестр задано автором. В реальной задаче сохраняйте документ и дату; возраст здания не является достаточным подтверждением.

Готово: Понятно, какой объект проверен и чем подтверждён его статус.

Не делайте так: Перенести сведения соседнего флигеля на квартиру клиента.

2. Свяжите предмет охраны с квартирой

В К-55 условно охраняются рисунок окон лицевого фасада и лепной декор комнаты. Сверьте полный документ, приложения, охранное обязательство и изменения. Общие конструкции и фасад проверяйте отдельно.

Готово: У каждого важного элемента есть ссылка на документ или открытый вопрос.

Не делайте так: Поверить устной фразе, что охраняется только фасад.

3. Опишите пять желаемых действий

Для окон, перегородки, покраски, кондиционера и лепнины запишите способ, место, воздействие и вопрос профильному специалисту. В К-55 допустимость всех пяти действий остаётся неизвестной.

Готово: Есть конкретный перечень для квалификации работ, а не общее слово ремонт.

Не делайте так: Считать покраску автоматически свободной от требований.

Какой документ ещё не найден:

Процедура, деньги и условия покупки

4. Уточните порядок и исполнителей

Разведите содержание по статье 47.3, сохранение по статье 45 и жилищное согласование. Специалист определяет применимый путь, документы и квалификацию исполнителя. В К-55 уведомление не подано и разрешения не получены.

Готово: Для каждой работы указан порядок, адресат и документ результата.

Не делайте так: Считать уведомление универсальным разрешением на любые изменения.

5. Посчитайте подготовку и время

Из 600 тысяч сверх цены вычтите 30 + 55 + 95 = 180 тысяч подготовки. При аренде 60 тысяч в месяц три месяца оставляют 240 тысяч, шесть — 60 тысяч. Ремонт, проект и другие расходы пока неизвестны.

Готово: Сценарии не смешаны, неизвестные суммы сохранены отдельно.

Не делайте так: Назвать оставшиеся деньги достаточной сметой ремонта.

6. Определите условия следующего решения

Уточните, без каких изменений клиенту не подходит квартира. Запишите вопросы о старых переделках, конструкциях и будущих работах; назначьте адресата и контрольную дату. До обязательств выясните критичные условия.

Готово: Клиент понимает известное, открытые вопросы и следующий документ.

Не делайте так: Обещать въезд через месяц без состава работ и согласований.

Какой ответ критичен до обязательств:

К-55: сколько остаётся до ремонта

К-55: цена 12,8 млн ₽, бюджет 13,4 млн. Все расходы придуманы для упражнения; цены специалистов и сроки работ не исследовались. Сценарии аренды альтернативные.

Статья	Три месяца ₽	Шесть месяцев ₽
Сверх цены квартиры	600000	600000
Юрист + анализ + обследование	180000	180000
Аренда по 60000 в месяц	180000	360000
Учтено сверх цены	360000	540000
Остаток до неизвестного	240000	60000
Проект, ремонт, прочее	Не оценено	Не оценено

180 тысяч подготовки = 30 тысяч юридической проверки + 55 тысяч анализа документов и работ + 95 тысяч обследования. Разница сценариев 180 тысяч — дополнительная аренда. Полной сметы и подтверждения достаточности денег нет.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Дом красивый, всё переделаем	Сопоставим пять работ с предметом охраны и нужной процедурой
После покупки остаётся 600 тысяч на ремонт	Сначала учтём подготовку, жильё на время и неизвестные расходы

Пять переделок — пять уточнений

Элемент К-55	Что выяснить	Состояние
Окна	Материал, рисунок, способ работ	Порядок не определён
Перегородка	Конструктивная роль и план	Порядок не определён
Покраска	Поверхность и воздействие	Порядок не определён
Кондиционер	Фасад, крепления, конденсат	Порядок не определён
Лепнина	Состояние и способ сохранения	Порядок не определён

Пять вопросов покупателю и специалистам

1. Какой корпус и статус подтверждены документом, а не словами?
2. Какие элементы квартиры и дома относятся к предмету охраны?
3. Какие изменения обязательны покупателю и почему?
4. Каким порядком оформляется каждая конкретная работа?
5. Какие затраты и сроки ещё неизвестны и кто их уточнит?

18 проверок дома-памятника

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

Объект и документы

- [ ] **Сопоставить адрес.** корпус и объект совпадают. Если нет: не проверить соседнее здание.
- [ ] **Уточнить статус.** сохранён официальный документ. Если нет: не судить по возрасту.
- [ ] **Найти предмет охраны.** приложения прочитаны. Если нет: не ограничиться названием памятника.
- [ ] **Проверить обязательства.** учтены статус и действующие акты. Если нет: не считать отсутствие копии свободой.
- [ ] **Уточнить предписания.** запрошены сведения и исполнение. Если нет: не считать отсутствие ответа отсутствием требований.
- [ ] **Сверить прежние изменения.** план и документы сопоставлены. Если нет: не обещать оформить любую переделку.

Планы и порядок работ

- [ ] **Описать пять действий.** способ и место понятны. Если нет: не ограничиться словом ремонт.
- [ ] **Проверить окна.** рисунок и материал учтены. Если нет: не заказать замену заранее.
- [ ] **Проверить перегородку.** роль и документация выясняются. Если нет: не сделать вывод по фото.
- [ ] **Проверить отделку.** известны поверхность и технология. Если нет: не объявить косметику свободной.
- [ ] **Развести процедуры.** содержание и сохранение различаются. Если нет: не заменить все согласования уведомлением.
- [ ] **Проверить исполнителя.** квалификация соответствует работам. Если нет: не выбирать лишь по цене.

Деньги и решение

- [ ] **Развести цену и подготовку.** 600 тысяч сверх цены, 180 на подготовку. Если нет: не задвоить услуги.
- [ ] **Посчитать временное жильё.** 60 тысяч умножены на срок сценария. Если нет: не назвать его сроком согласования.
- [ ] **Оставить неизвестные суммы.** проект, ремонт и прочее не оценены. Если нет: не заменить пропуски нулём.
- [ ] **Уточнить важные условия.** клиент назвал обязательные изменения. Если нет: не скрыть зависимость выбора.
- [ ] **Назначить адресатов.** у вопроса есть документ результата. Если нет: не закрыть его после разговора.
- [ ] **Согласовать следующий шаг.** критичные ответы до обязательств. Если нет: не гарантировать покупку или ремонт.

Соберите проверяемую карточку объекта

Укажите дату и источник. Копия из чужой квартиры не заменяет проверку нужного объекта.

Код объекта: _____ Дата: _____

Что проверить	Документ / факт	Открытый вопрос
Статус		
Предмет охраны		
Обязательства		
План и переделки		
Техническое состояние		

Главное расхождение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка: _____

Свяжите изменения с порядком действий

Порядок определяют по конкретным работам и документам. Запись вопроса не означает разрешение.

Планируемая работа	Порядок / адресат	Результат / срок
Окна		
Перегородки		
Отделка		
Оборудование		
Декор		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Статус определён только по словам. Сопоставьте объект и документ..

Предмет охраны не найден. Уточните действующий режим работ..

Замена окон уже заказана. Сначала проверьте допустимый вариант..

Остаток денег объявлен полной сметой. Выделите ещё не оценённые расходы..

Будущие нормы выданы за действующие. Сверьте дату вступления изменений..

Согласуйте следующий шаг

Сообщите известное и открытые вопросы

По К-55 пять желаемых работ ещё требуют квалификации. Подготовка условно 180 тысяч ₽. При трёх месяцах временного жилья по 60 тысяч после покупки остаётся 240 тысяч до неоценённых расходов; при шести — 60 тысяч. Нужны проверка документов, допустимый вариант переделок и уточнённая смета. Дату въезда пока не обещаем.

Первое действие после чтения

Возьмите один объект и выпишите три обязательных изменения покупателя. Для каждого найдите связь с документами и назначьте специалиста, который определит применимый порядок. Запишите стоимость следующего этапа отдельно от полной сметы.

Ответственный специалист: _____

Недостающий документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сложный объект снова проверяете с нуля?

Диагностическая карта поможет проверить хранение документов, назначение ответственных и следующий шаг клиента. Она оценивает ваш рабочий процесс, не здание и не допустимость ремонта.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: статьи 45, 47.3, 47.6, 56.1 закона № 73-ФЗ и статья 26 ЖК РФ. Будущие изменения с 01.03.2027 не применены как действующие. К-55 полностью авторский; процедуры и бюджет реального объекта требуют проверки.

73-ФЗ, статья 56.1: дом, помещение, общее имущество

73-ФЗ, статья 47.6: охранное обязательство

73-ФЗ, статья 47.3: содержание объекта

73-ФЗ, статья 45: работы по сохранению

ЖК РФ, статья 26: перепланировка