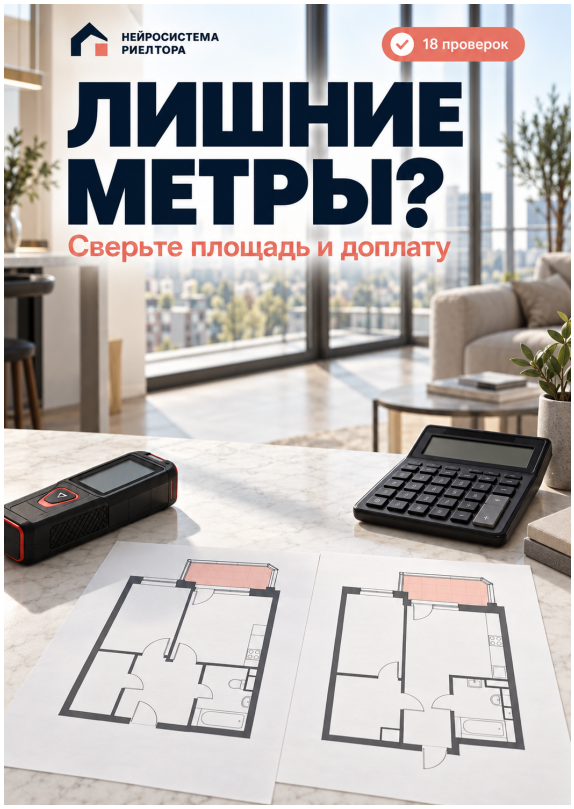
Дополнительные метры: таблица расчёта и запрос застройщику

Сравните одинаковые виды площади, воспроизведите расчёт и сформулируйте точный вопрос по требованию застройщика.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример с лоджией, две ошибки сравнения, шесть шагов, 18 проверок, таблица для ваших цифр и запрос застройщику.

Учебная арифметика и организация проверки документов. Не устанавливает обязанность платить по конкретному ДДУ. Правовые условия и измерения требуют отдельной профессиональной оценки.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Сначала основание, затем сумма

Получено требование доплаты, но непонятны исходная площадь, коэффициенты, ставка или договорное основание.

Поле	Учебное условие	Ваш вариант
Площадь для расчёта	Общая приведённая	
Проектная величина	44,0 м²	
Фактическая величина	44,7 м²	
Ставка упражнения	200 000 ₽ за м²	
Перерасчёт упражнения	Вся разница, без порога	
Математический результат	140 000 ₽; не правовой вывод	

Что положить рядом с расчётом

- ДДУ, приложения и соглашения с актуальной редакцией условий.
- Полученное требование, дата получения и срок в нём.
- Документ с результатами измерений и составом площади.
- Исходная площадь, коэффициенты и ставка по договору.
- Порядок изменения цены и пределы перерасчёта, если есть.

Требование, договор и показатель

1. Сохраните требование

Зафиксируйте сумму, получение, срок и приложенные документы.

Готово: Есть исходное письмо и понятные даты.

Не делайте так: Считать запрос пояснений автоматическим переносом срока.

2. Проверьте основание

Найдите условия изменения цены, случаи, порядок и связанные приложения.

Готово: Пункт известен; спорные условия переданы юристу.

Не делайте так: Оценивать обязанность по одной фразе «площадь выросла».

3. Сведите одинаковый показатель

Отделите общую площадь, лоджию и её долю в приведённой величине.

Готово: Обе стороны сравнения собраны одинаково.

Не делайте так: Сравнивать площадь без лоджии с приведённой.

Какой вид площади указан в каждой строке?

Арифметика, запрос и решение

4. Повторите арифметику

Проверьте разность, ставку, порог и порядок округления по условиям.

Готово: Промежуточные значения воспроизводятся.

Не делайте так: Брать нынешнюю цену метра из рекламы.

5. Запросите объяснение

Укажите конкретное расхождение, нужный документ и правовой вопрос.

Готово: Ответ может быть дан по отдельным строкам.

Не делайте так: Писать только «не согласен с суммой».

6. Зафиксируйте решение

Разделите расчёт, правовую оценку, ответ и согласованное действие.

Готово: Сохранено подтверждение результата и следующего шага.

Не делайте так: Считать отправленное письмо завершением спора.

Какой вопрос ещё не закрыт документом?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Один состав площади — два момента

Вымышленные данные. Условие упражнения: общая приведённая площадь, ставка 200 000 ₽/м², перерасчёт всей разницы без порога. Не переносите эти условия в свой ДДУ автоматически.

Показатель	Проект	Измерение
Общая площадь без лоджии	42,0 м²	42,6 м²
Лоджия без коэффициента	4,0 м²	4,2 м²
Коэффициент лоджии	0,5	0,5
Лоджия в расчёте	2,0 м²	2,1 м²
Приведённая площадь	44,0 м²	44,7 м²
Цена по условию	8 800 000 ₽	8 940 000 ₽

44,7 - 44,0 = 0,7 м²; 0,7 × 200 000 = 140 000 ₽. Проверка арифметики не подтверждает сама по себе обоснованность требования, документы или оформление изменения цены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Фактическая площадь больше»	Сравнены приведённые 44,7 и 44,0 м²; состав обеих величин раскрыт.
«До пяти процентов бесплатно»	Условия цены рассматриваем отдельно от нормы о расторжении договора.

Три числа, но одно сравнение верно

Способ сравнения	Результат упражнения	Оценка
44,7 - 44,0	+0,7 м² → 140 000 ₽	Сопоставимый показатель
46,8 - 44,0	+2,8 м² → 560 000 ₽	Ошибка: лоджия целиком
42,6 - 44,0	-1,4 м² → -280 000 ₽	Ошибка: лоджия исключена

Шесть вопросов к требованию

1. Каким пунктом объясняют изменение цены?
2. Какие виды площади сопоставлены?
3. Чем подтверждены измерения и состав помещений?
4. Какие коэффициенты и ставка применены?
5. Есть ли порог и как именно он работает?
6. Как оформляется решение и что происходит со сроком?

Ключевое различие

140 000 ₽ — результат заданной формулы. 560 000 ₽ и -280 000 ₽ — результаты несопоставимых исходных данных, а не варианты выбора платежа.

Пять процентов

Норма о допустимом изменении площади для расторжения не устанавливает универсальную бесплатную разницу в цене.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок требования доплаты

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

Документы и основание

- [ ] **Сохранить требование.** Есть сумма и дата получения. Если нет: найдите исходное.
- [ ] **Проверить срок.** Указанная дата записана. Если нет: уточните немедленно.
- [ ] **Найти пункт ДДУ.** Условия изменения цены выделены. Если нет: запросите основание.
- [ ] **Собрать приложения.** Используется актуальная редакция. Если нет: сверьте комплект.
- [ ] **Проверить обмер.** Документ относится к этой квартире. Если нет: уточните источник.
- [ ] **Передать спорное юристу.** Оценка отделена от арифметики. Если нет: не объявляйте долг установленным.

Площадь и сумма

- [ ] **Назвать показатель.** Понятно, общая или приведённая. Если нет: раскройте состав.
- [ ] **Выделить лоджию.** Она не учтена дважды. Если нет: пересоберите формулу.
- [ ] **Уточнить тип помещения.** Коэффициент обоснован. Если нет: проверьте документы.
- [ ] **Сверить методику.** Проект и факт сопоставимы. Если нет: исправьте сравнение.
- [ ] **Проверить ставку.** Она связана с условиями ДДУ. Если нет: запросите обоснование.
- [ ] **Разобрать порог.** Ясен порядок, если порог есть. Если нет: не вычитайте произвольное.

Ответ и следующий шаг

- [ ] **Повторить расчёт.** Есть промежуточные значения. Если нет: посчитайте независимо.
- [ ] **Не переносить пять процентов.** Цена и расторжение разделены. Если нет: исправьте вывод.
- [ ] **Сформулировать расхождение.** Указана конкретная строка. Если нет: уточните вопрос.
- [ ] **Сохранить отправку.** Есть подтверждение обращения. Если нет: зафиксируйте его.
- [ ] **Проверить ответ.** Закрыты нужные вопросы. Если нет: запросите недостающее.
- [ ] **Согласовать действие.** Срок и оформление понятны. Если нет: получите решение.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваша таблица площади и суммы

Сначала назовите вид площади и условия расчёта. Таблица с лоджией — шаблон состава, который нужно адаптировать к своим документам, а не универсальная формула доплаты.

ДДУ: _____ Условие расчёта: _____

Показатель	Проект / источник	Факт / источник	Разность / проверка
Общая площадь			
Лоджия			
Коэффициент			
Лоджия в расчёте			
Приведённый итог			
Ставка / порог			
Итоговая сумма			

Арифметика: _____ Основание: _____

Что осталось неизвестным: _____

Ответ / контроль до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш журнал вопросов и ответов

Разделите измерения, арифметику и правовой вопрос. Отправка запроса сама по себе не изменяет срок и условия договора.

Расхождение	Вопрос / документ	Кто / срок	Ответ / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Показатели имеют разный состав. Сведите одну методику.

Ставка взята из свежей рекламы. Проверьте свой договор.

Лоджию посчитали дважды. Разделите компоненты.

Пять процентов вычли автоматически. Отдельно разберите основание.

Ответа нет, срок близко. Срочно уточните правовой порядок.

Согласуйте следующий шаг

Запрос подробного расчёта

По требованию [номер / дата] просим указать пункт ДДУ и основание изменения цены, предоставить исходную и итоговую площадь с составом, коэффициентами, ставкой и применённым порогом. Просим приложить документ об измерении и пояснить [конкретная строка]. Также просим уточнить оформление изменения цены и порядок расчёта.

Первое действие после чтения

Перенесите в таблицу одну исходную и одну итоговую площадь с полными названиями. Если состав различается, сначала запросите компоненты. Только затем проверяйте формулу и основание требования.

Ответственный: _____ Контроль: _____

Следующее действие: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент остаётся один с расчётами?

Проверьте сопровождение после выбора ЖК и следующий контакт в диагностической карте своей работы. Правовая оценка ДДУ и обмер проводятся отдельно.

Проверить сопровождение клиента →

Проверено 16.09.2026 по статьям 5 и 9 закона № 214-ФЗ, приказу Минстроя № 854/пр и материалу Роспотребнадзора. Пример учебный. Применимый порядок зависит от договора и обстоятельств.

214-ФЗ, статья 5: цена и её изменение

214-ФЗ, статья 9: основания расторжения

Приказ Минстроя № 854/пр: коэффициенты

Роспотребнадзор: спор об увеличении площади