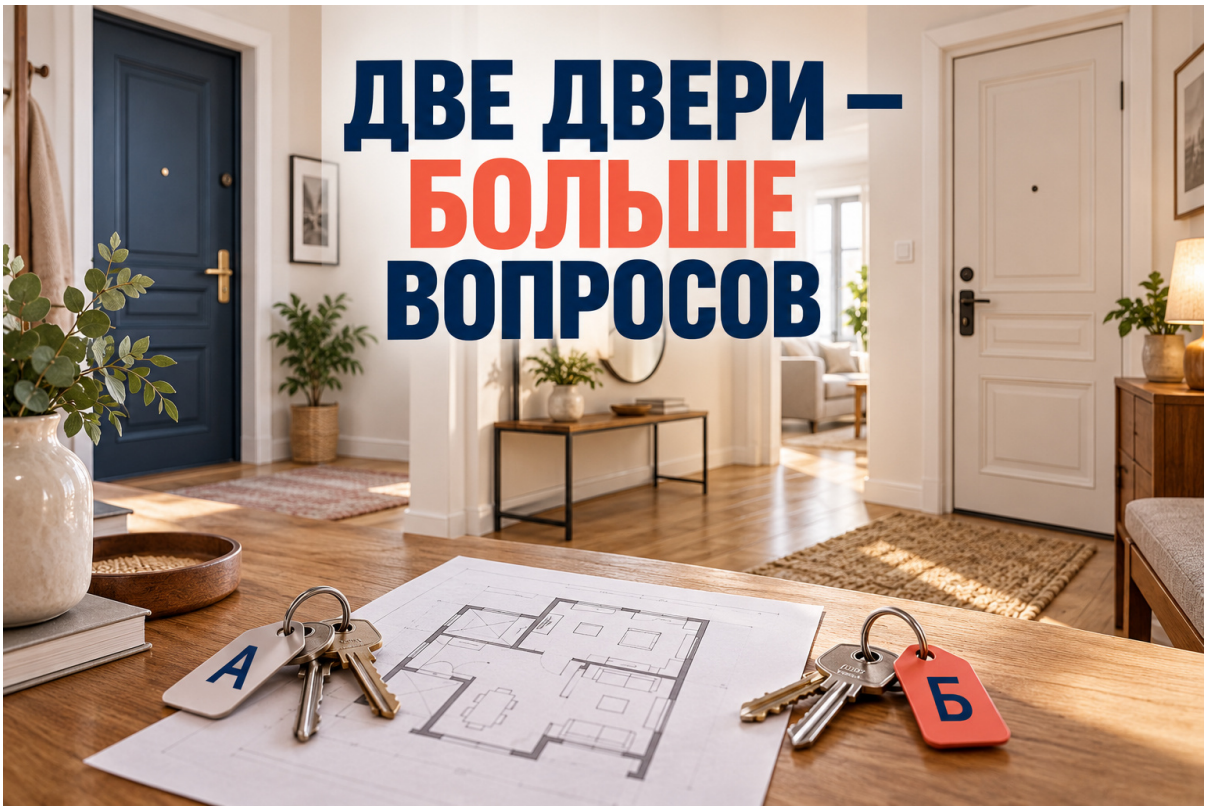
Две двери: карта доступа и сверка планировки

Связать каждый вход с документами, маршрутом и реальным сценарием покупателя.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Схема двух входов, реестр передачи ключей и проверка приватности.

Материал для подготовки вопросов и решения покупателя. Не разрешение на устройство, заделку входа, изменение общего имущества или раздел квартиры. Порядок действий определяется по конкретным документам и обстоятельствам.

С чего начать

Вторая дверь заявлена как преимущество, но её назначение, режим доступа или история изменений неясны.

Что видим	Что выяснить	Чего это не доказывает
Две двери подряд	Один ли это проём	Два независимых входа
Дверь в общий тамбур	Граница и режим пользования	Личная прихожая
Вход с другой площадки	Документы и маршрут	Возможность разделить квартиру
Ключ от прохода	Основание и режим доступа	Исключительное право на коридор

Подготовьте исходные данные

- План квартиры и документы по изменениям.
- Схема маршрутов через двери А и Б.
- Сведения о пространстве за каждой дверью.
- Сценарий покупателя: зачем нужен второй вход.
- Перечень устройств и комплектов доступа без действующих секретных кодов.

Соберите и сопоставьте факты

1. Различите входы

Установите, это отдельные проёмы, две двери подряд или общий тамбур.

Готово: Каждая дверь обозначена на схеме.

Не делайте так: Не считать любую пару дверей двумя входами.

2. Пройдите маршруты

Определите, куда ведёт каждый путь и какие пространства пересекает.

Готово: Границы и режим пользования понятны либо отмечены как вопрос.

Не делайте так: Ключ не доказывает право на чужой или общий коридор.

3. Сверьте конфигурацию

Сопоставьте документы с осмотром и запросите основания изменений.

Готово: Каждое расхождение описано предметно.

Не делайте так: Не ставить правовой диагноз по фотографии.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте пользование

Пройдите сценарии семьи, открывание и видимость жилых зон.

Готово: Польза и неудобства привязаны к потребности.

Не делайте так: Не обещать автономность по одной двери.

5. Подготовьте передачу

Запишите комплекты, устройства, ответственных и действия после передачи.

Готово: Понятно, какой доступ получит покупатель.

Не делайте так: Не публиковать коды и не менять общую систему самовольно.

6. Зафиксируйте вывод

Разделите подтверждённую особенность, вопросы и план проверки.

Готово: Нет обещаний разделения, доходности и эвакуационного назначения без оснований.

Не делайте так: Шкаф перед дверью не устраняет вопросы документов.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная квартира: А ведёт в прихожую, Б — из кухни в другой общий коридор. Семья хочет отдельный хозяйственный маршрут.

Узел	Наблюдение	Действие
А	Основной маршрут понятен	Сверить документы и ключи
Б	Коридором пользуются соседи	Уточнить историю проёма
Хранение	Хотят шкаф за дверью Б	Не считать общую площадь своей
Приватность	Из Б видна жилая часть	Проверить приемлемость
Вывод	Польза возможна, основания не ясны	Получить ответы до решения

Удобство хозяйственного маршрута не подтверждает исключительное пользование общим коридором. Бытовой сценарий и правовые основания проверяются отдельно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Идеально под две квартиры	Два входа есть; возможность образования отдельных объектов не установлена.
Закроете шкафом — вопрос решён	Уточним допустимые действия и документы.
Соседи разрешили	Выясним, какое имущество затронуто и какие основания требуются.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Следующий шаг	Ограничение
Проёма нет на плане	История и документы изменений	Не объявлять законным или незаконным сразу
Общий коридор	Границы и режим пользования	Не обещать личное хранение
Неизвестны копии ключей	План передачи и допустимой замены	Без кодов в общей таблице
Планируется раздел	Отдельная правовая и техническая проверка	Двери не создают два объекта
Вход закрыт	Уточнить назначение и допустимые действия	Не заделывать по бытовому решению

Уточните перед решением

1. Куда ведёт каждая дверь и чьё пространство пересекается?
2. Какие документы отражают нынешнюю конфигурацию?
3. Зачем второй вход нужен конкретному покупателю?
4. Как передаётся доступ и какие действия допустимы после передачи?

18 проверок результата

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

Конфигурация и документы

- [ ] **Назвать тип дверей.** Два проёма или последовательные. Не путать.
- [ ] **Нанести А и Б.** Схема помещений. Не только фото.
- [ ] **Сверить план.** Проёмы и границы. Не документ без отношения к объекту.
- [ ] **Собрать историю.** Изменения и основания. Не устное «всегда было».
- [ ] **Уточнить общее имущество.** Что фактически затронуто. Не согласие одного соседа как весь порядок.
- [ ] **Назначить проверку.** Конкретное расхождение. Не общий ярлык законности.

Маршрут и пользование

- [ ] **Пройти оба пути.** При согласованном доступе. Не предположить по схеме.
- [ ] **Уточнить границы.** Общее, чужое, квартира. Не ключ как право.
- [ ] **Проверить режим.** Когда и на каком основании проходят. Не привычка всех жильцов.
- [ ] **Проверить приватность.** Видимость и пути гостей. Не только удобство доставки.
- [ ] **Уточнить хранение.** Допустимость по месту. Не шкаф в общем коридоре.
- [ ] **Выяснить назначение.** Относящиеся данные. Не назвать эвакуационным автоматически.

Доступ и решение

- [ ] **Перечислить устройства.** Замки, пропуска, комплекты. Без действующих кодов.
- [ ] **Уточнить передачу.** Что и к какому входу. Не неопознанная связка.
- [ ] **Разделить общую систему.** Правила и ответственный. Не самовольное перекодирование.
- [ ] **Не обещать раздел.** Отдельная проверка проекта. Не две двери как два объекта.
- [ ] **Не обещать заделку.** Применимый порядок. Не шкаф как устранение.
- [ ] **Передать итог.** Факты, вопросы, следующий шаг. Не впечатление без продолжения.

Заполните свой рабочий лист

Две двери в одном проёме, дверь общего тамбура и самостоятельный вход имеют разное назначение. Сначала обозначьте конфигурацию.

Код задачи: _____ Дата: _____

Дверь / куда ведёт / границы	Документ / режим / источник	Сценарий / вопрос / следующий шаг

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не записывайте действующие коды, фотографии ключей и другие секреты доступа. Здесь только перечень и статус передачи.

Вход / устройство / число комплектов	Кто передаёт / что проверить	Допустимые действия / ответственный / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Два входа продают как два объекта. Проверить фактический статус.

Коридор присваивают по наличию ключа. Уточнить основание пользования.

Расхождение скрывают мебелью. Проверить конфигурацию.

Общую дверь хотят перекодировать сами. Согласовать применимый порядок.

Обещают удвоить аренду. Разобрать реальную модель без гарантии.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Проверим каждую дверь отдельно: куда ведёт, как отражена в документах и какой сценарий даёт вашей семье. Дополнительный вход может быть полезен, но возможность разделения и пользования общими зонами требует отдельных оснований.

Первое действие после чтения

Нарисуйте два маршрута А и Б. Для каждого запишите одну подтверждённую пользу и один вопрос, без ответа на который решение пока преждевременно.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Чем заканчивается ваш показ квартиры?

Диагностика для риелтора помогает превратить наблюдения и материалы в понятный результат сопровождения и следующий шаг клиента.

Проверить работу после показа →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ЖК РФ, статья 25: виды перепланировки

ЖК РФ, статья 40: изменение границ и присоединение общего имущества

Реестр доступа без раскрытия секретов

Рабочая таблица описывает передачу, но не хранит действующие коды.

Поле	Что записать
Вход	А или Б и конечная точка
Устройство	Ключ, пропуск, брелок, кодовый доступ
Количество	Сколько комплектов заявлено и передано
Общая система	Кто отвечает и каков порядок изменений
После передачи	Нужное действие, ответственный и подтверждение

Если меняется собственная система доступа, учитывайте допустимые действия и назначение двери. Общий замок не становится личным из-за передачи квартиры.

Не помещайте фотографии ключей, секретные коды и точный адрес в материалы для широкой рассылки. Перечень и секреты должны передаваться раздельно подходящим способом.

Как описать особенность в объявлении

Конкретное назначение привлекает подходящего покупателя.

Вместо обещания	Проверяемое описание
Две квартиры по цене одной	Два входа; статус и конфигурация описаны отдельно
Личная хозяйственная прихожая	Вход Б ведёт в общий коридор
Свободный доступ всегда	Установленный режим пользования таким маршрутом
Можно убрать ненужную дверь	Вопрос изменения требует отдельной проверки

В описании укажите только установленное. Неизвестность не превращайте в обещание будущего проекта или доходности.

Если преимущество важно клиенту, покажите его на маршруте и в документах. Привлекательная формулировка должна выдерживать осмотр.