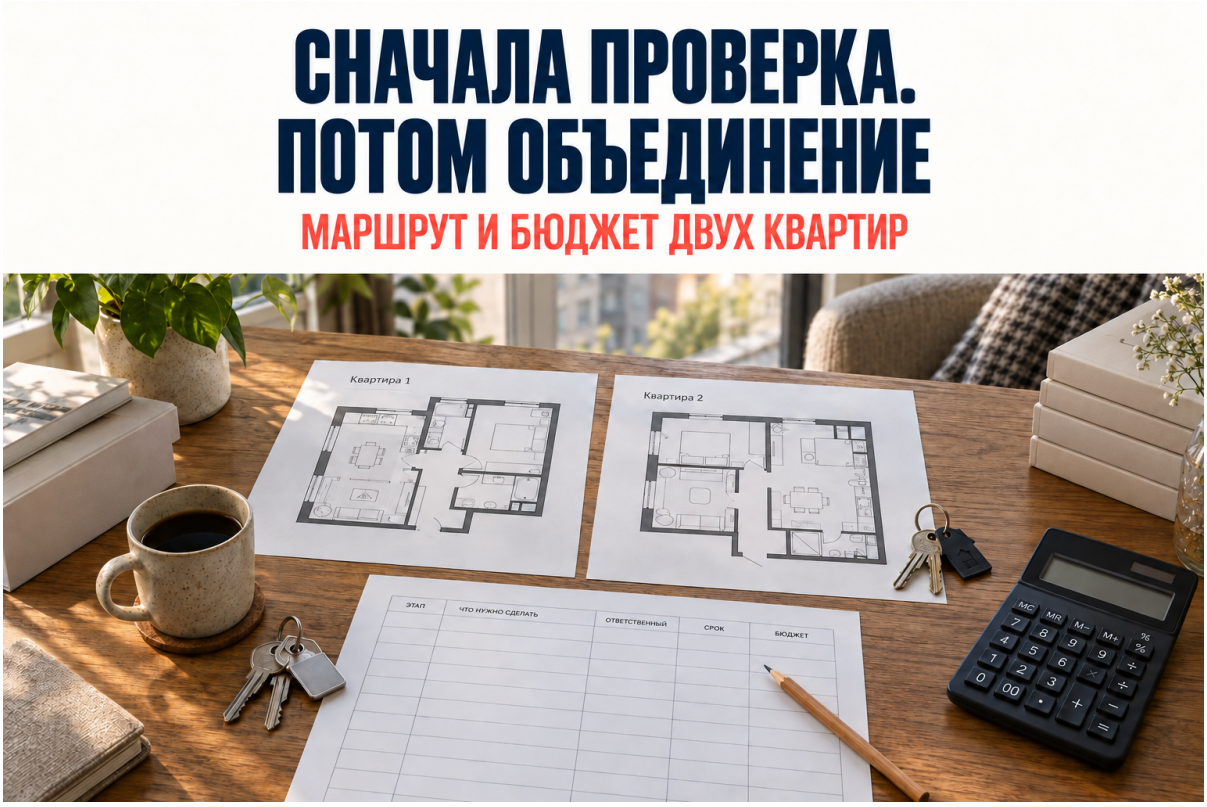
Две квартиры в одну: сначала проверьте маршрут

Проверьте, соответствует ли соседняя квартира замыслу покупателя. Разделите техническую возможность, согласование и оформление результата, затем посчитайте расходы с запасом на задержку.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

О-100 вымышлен: есть 48 м², покупают соседние 42 м² за 9,2 млн ₽. С расходами и сохраняемым резервом нужно 10,605 млн при доступных 10,5 млн. Дефицит 105 тысяч; два дополнительных месяца временного жилья увеличивают его до 225 тысяч.

Смежные квартиры в многоквартирном доме и предварительная проверка покупки. Не проект устройства проёма, не инструкция по демонтажу, не обещание согласования. Конкретные конструкции, права, банк и местная процедура требуют проверки.

О-100: одной покупки недостаточно

Покупатель хочет приобрести соседнюю квартиру ради общего пространства, но ещё не проверил допустимость замысла, порядок оформления и полный бюджет.

О-100	Дано в модели	Остаётся проверить
Две квартиры	48 и 42 м²	Площадь результата
Цена соседней	9 200 000 ₽	Полные расходы сделки
Известная потребность	10 605 000 ₽ с резервом	Неоценённые статьи
Доступно	10 500 000 ₽	Реальное финансирование

Что собрать до обещания планировки

• Сведения ЕГРН, основания прав, планы и фактическое состояние каждой квартиры; собственники, доли, ограничения и залоги.

• Задача семьи, обязательная планировка, допустимый запасной вариант; предварительные ответы проектировщика, органа согласования и банка, если он участвует.

• Цена, сметы услуг и работ, расходы временного проживания, сохраняемый резерв; отдельные даты проекта, решения, ремонта и регистрации.

Цель, права и техническая оценка

1. Запишите обязательный результат покупателя

Спросите, нужна ли именно одна квартира или подходит соседнее жильё с отдельным входом. Запишите комнаты, кухню, доступность, бюджет и срок. В О-100 48 + 42 = 90 м² — сумма исходных площадей, не подтверждённая площадь после работ. Если без объединения покупка не нужна, отметьте это до аванса.

Готово: Есть обязательный результат и ответ на случай отказа от объединения.

Не делайте так: Считать покупку соседней квартиры достаточным подтверждением будущей планировки.

2. Сверьте права и планы двух объектов

По каждой квартире запишите собственников, вид права, ограничения и расхождения с планом. Общая семья не означает одинаковый состав прав. Доли детей и залог передайте юристу для определения маршрута; у банка уточните требования к изменению залога. Реальные согласия в О-100 отсутствуют.

Готово: Две карточки прав и перечень условий, которые влияют на оформление.

Не делайте так: Перенести ответ банка или документы одной квартиры на обе.

3. Получите оценку предполагаемого решения

Проектировщик определяет нужное обследование, конструкции, сети и допустимые решения. Отдельно задайте вопросы о кухне, санузлах, вентиляции и газе. При присоединении общего имущества статья 40 требует согласия всех собственников помещений. Характер проёма и влияние работ оценивают по конкретному проекту.

Готово: Ясны пределы предварительного вывода и комплект для дальнейшего согласования.

Не делайте так: Начать демонтаж либо принять красивый план за техническое заключение.

Что ещё не подтверждено:

Оформление, деньги и решение

4. Разложите оформление на семь событий

Проверка замысла → необходимые права → проект и согласование → разрешённые работы → технический план и уведомление → акт → кадастровый учёт и права в ЕГРН. Предварительная оценка не заменяет решение. Срок до 45 дней по статье 26 относится к решению органа, а не всему объединению.

Готово: Для каждого события определены документ, ответственный и реальные даты после уточнения.

Не делайте так: Считать ремонт или один акт завершённым оформлением нового объекта.

5. Посчитайте бюджет и задержку

О-100: проект 140 тысяч + работы 680 тысяч + технический план 45 тысяч + жильё 60 тысяч × 4 месяца = 1,105 млн ₽. С ценой 9,2 млн и резервом 300 тысяч нужно 10,605 млн. Доступно 10,5 млн: дефицит 105 тысяч. Задержка на два месяца добавляет 120 тысяч и увеличивает дефицит до 225 тысяч.

Готово: Известные расходы, сохраняемый резерв и неизвестные статьи разделены.

Не делайте так: Принять четыре учебных месяца за официальный срок или посчитать резерв дважды.

6. Согласуйте решение до обязательств

Сравните три пути: объединение после подтверждений; две самостоятельные квартиры, если подходят семье; поиск готовой большой квартиры. Для последнего нужны отдельные цены продажи, покупки и переезда. В О-100 разрешения и технический результат неизвестны, бюджет дефицитный. Условия аванса оформляют по ситуации с юристом.

Готово: Клиент понимает подтверждения, открытые вопросы и следующий шаг.

Не делайте так: Обещать узаконить после покупки или назвать вариант самым дешёвым без сравнения.

Что уточнить до обязательств:

Задержка увеличивает дефицит бюджета

О-100 — вымышленная семья. Суммы и сроки служат только для упражнения. Нет обследования, проекта, согласований, банковского решения, реальной сметы и подтверждённой площади результата.

Строка	Расчёт модели	Сумма
Соседняя квартира	Цена	9 200 000 ₽
Проект / работы / техплан	140 000 + 680 000 + 45 000	865 000 ₽
Временное жильё	60 000 × 4	240 000 ₽
Расходы сверх цены	865 000 + 240 000	1 105 000 ₽
Цена с расходами	9 200 000 + 1 105 000	10 305 000 ₽
Сохраняемый резерв	Остаётся у семьи	300 000 ₽
Потребность с резервом	10 305 000 + 300 000	10 605 000 ₽
Не хватает при 10,5 млн	10 605 000 - 10 500 000	105 000 ₽
Ещё два месяца жилья	60 000 × 2	120 000 ₽
Дефицит после задержки	105 000 + 120 000	225 000 ₽

После задержки известная потребность с резервом — 10 725 000 ₽. Госпошлины, расходы сделки, мебель, кредит и дополнительные работы неизвестны. 45 тысяч за технический план — условная цена услуги, не государственный тариф. Арифметика не доказывает допустимость работ.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Купим соседнюю и сразу прорубим проход	До решения проверим проект, права и порядок согласования
Через 45 дней получите одну квартиру	Разделим срок решения, работы и оформление результата

Три причины сначала получить ответ

Ситуация	Что выяснить	Решение до покупки
Нужна только одна квартира	Подтверждения возможности и пути	Без ответа не обещать результат
Затронут общий коридор	Общее имущество и согласия	Уточнить применимость статьи 40
Смета помещается без резерва	Жильё, задержка и прочие расходы	Пересчитать доступные деньги

Пять вопросов перед покупкой соседней

1. Какой результат обязателен и подходят ли две отдельные квартиры?
2. Совместимы ли права, ограничения и условия банка с замыслом?
3. Что подтверждает техническую возможность и какие обследования нужны?
4. Какие события отделяют покупку от результата в ЕГРН?
5. Сколько денег нужно с резервом, задержкой и неоценёнными статьями?

18 проверок до объединения квартир

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

Запрос и права

- [ ] **Зафиксировать цель.** обязательная планировка. Если нет: не ограничиться метражом.
- [ ] **Спросить об альтернативе.** две квартиры подходят или нет. Если нет: не решать за клиента.
- [ ] **Проверить первую квартиру.** права и план. Если нет: не забыть уже имеющийся объект.
- [ ] **Проверить соседнюю.** права и ограничения. Если нет: не принять объявление за документ.
- [ ] **Уточнить состав владельцев.** доли и полномочия. Если нет: не считать семью одним собственником.
- [ ] **Уточнить залог.** условия и документы банка. Если нет: не выдать заявку за согласие.

Проект и оформление

- [ ] **Передать планы специалисту.** задание на оценку. Если нет: не обещать проём на показе.
- [ ] **Уточнить конструкции.** нужное обследование. Если нет: не начинать демонтаж.
- [ ] **Проверить сети и помещения.** допустимые решения. Если нет: не переносить кухню по желанию.
- [ ] **Разобрать общее имущество.** границы и согласия. Если нет: не ограничиться мнением соседа.
- [ ] **Уточнить согласование.** орган и комплект. Если нет: не заменить решением дизайнера.
- [ ] **Записать завершение.** техплан акт и ЕГРН. Если нет: не остановиться на ремонте.

Деньги и решение

- [ ] **Собрать сметы.** проект и работы. Если нет: не брать цену из примера.
- [ ] **Добавить проживание.** ставка и длительность. Если нет: не забыть задержку.
- [ ] **Выделить резерв.** сохраняемая сумма. Если нет: не расходовать повторно.
- [ ] **Оставить неизвестное.** список неоценённых статей. Если нет: не записать нули.
- [ ] **Сравнить альтернативы.** полные бюджеты. Если нет: не объявить выгоду без расчёта.
- [ ] **Зафиксировать условия.** подтверждения и следующий шаг. Если нет: не обещать узаконить потом.

Два объекта и один замысел

Укажите источник и дату. Предварительное мнение не отмечайте как согласование.

Объекты / дата: _____

Блок проверки	Подтверждено документом	Открытый вопрос
Цель семьи		
Квартира 1: права		
Квартира 2: права		
Конструкции и сети		
Общее имущество		

Следующий документ: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая сверка: _____

Маршрут, деньги и ответственные

Реальные сроки уточняют отдельно. Пустая стоимость означает неизвестное, не бесплатную услугу.

Событие / деньги	Документ / сумма	Ответственный / срок
Проект и решение		
Работы и проживание		
Техплан и уведомление		
Акт и ЕГРН		
Резерв и задержка		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Покупка нужна только при объединении, а оценки нет. Получить предварительную оценку до обязательств.

Общий коридор включён в эскиз. Разобрать общее имущество и согласия.

Права и залог не учтены. Уточнить маршрут с юристом и банком.

Ремонт назван завершённым оформлением. Проверить результат в ЕГРН.

Бюджет сходится только без резерва. Пересчитать расходы и задержку.

Согласуйте следующий шаг

Запрос предварительной оценки

Планируем проверить объединение двух смежных квартир до покупки соседней. Просим определить, какие исходные документы и обследования нужны, какие конструкции и системы затрагивает замысел, есть ли влияние на общее имущество. Нужно уточнить возможный проектный путь, комплект для согласования и этапы до кадастрового оформления. Просим отделить предварительную оценку от разрешений, указать ограничения вывода, состав услуг, стоимость и основания сроков. Правообладателей и залог проверяем отдельно.

Первое действие после чтения

Заполните цель семьи и два объекта. Затем получите список исходных данных от проектировщика и уточните права. В бюджет внесите только подтверждённые предложения; открытые суммы и даты оставьте вопросами до ответа.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: замысел покупателя проверен до аванса?

Диагностическая карта поможет найти пропуск между запросом клиента и решением о покупке. Зафиксируйте обязательную планировку, допустимую альтернативу и перечень подтверждений до обязательств по соседней квартире.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026 по статьям 25, 26, 28, 29, 40 ЖК РФ. Местный комплект и состояние конкретного дома уточняют отдельно. О-100 вымышлен; четыре месяца не официальный срок, расчёт не разрешение на работы.

ЖК РФ, статья 40: объединение и общее имущество

ЖК РФ, статья 25: понятие перепланировки

ЖК РФ, статья 26: согласование и документы

ЖК РФ, статья 28: завершение и ЕГРН

ЖК РФ, статья 29: самовольные работы