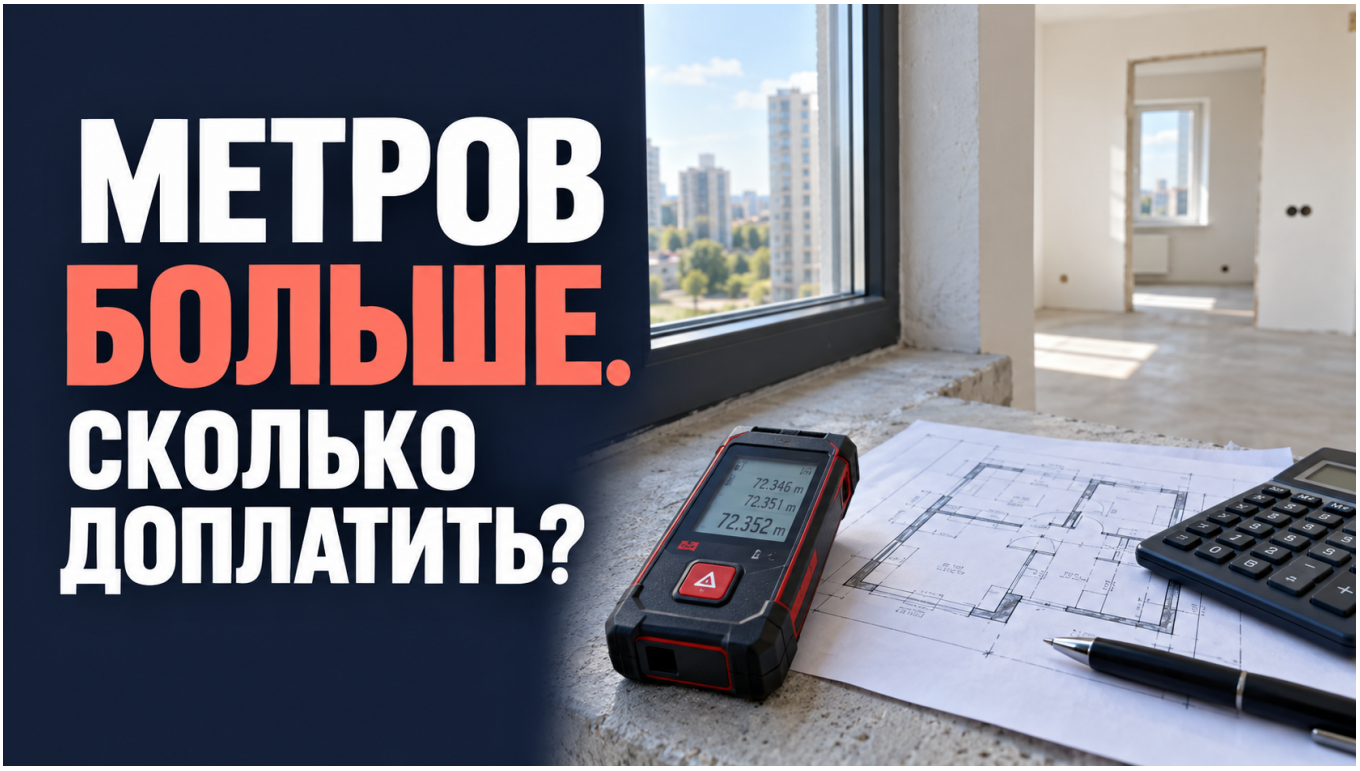
# Метры после обмеров: таблица расхождений и расчётов

Разделите фактические метры, цену и допустимое отклонение. Подготовьте проверяемую таблицу к разговору с застройщиком и профильным специалистом.




## 10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример с лоджией и условной доплатой 216 000 ₽, карта условий договора, лист обмеров, запрос расшифровки и чек-лист из 18 пунктов.

Для организации проверки квартиры по ДДУ. Учебная формула не устанавливает обязанность доплаты и не заменяет правовой анализ условий конкретного договора.

# Данные, которые нельзя смешивать

Получено уведомление об изменении площади либо клиент готовится к обмерам и хочет понимать, какие документы и значения сопоставлять.

| Данные | Учебное значение | Источник для реального случая |
|---|---|---|
| Общая площадь | 50 → 51,2 м² | Договор и результаты обмеров |
| Лоджия | 4 → 4 м² | План и документ измерений |
| Цена единицы | 180 000 ₽ | Условие о цене |
| Перерасчёт | Предполагается без порога | Пункт конкретного договора |

## Что подготовить

• Зарегистрированный ДДУ, приложения и дополнительные соглашения.

• Полное условие о цене, видах площади и перерасчёте в обе стороны.

• Уведомление застройщика с суммой и сроками.

• Документ обмеров, расшифровка и идентификатор объекта.

• Своя таблица значений и перечень конкретных расхождений.

# Договор, виды площади и обмеры

## 1. Выпишите договорные условия

Найдите вид площади для цены, цену единицы, возможность и случаи изменения цены. Отдельно выпишите порядок при увеличении и уменьшении, пороги и документы-основания. Учитывайте дополнительные соглашения.

**Готово:** Есть точные ссылки на пункты, а не пересказ менеджера.

**Не делайте так:** Применять условия соседнего ЖК вместо своего договора.

## 2. Разделите виды площади

Запишите общую площадь и внешние элементы отдельными строками. Проверьте их названия и применимые коэффициенты. Общая приведённая площадь для цены не заменяет автоматически общую площадь в других расчётах.

**Готово:** В обеих колонках сравниваются одинаковые показатели.

**Не делайте так:** Вычитать площадь без лоджии из площади с приведённой лоджией.

## 3. Проверьте основание обмеров

Сверьте квартиру, этаж, дату и исполнителя документа. Запросите расшифровку и объяснение расхождения. При споре о методике привлеките профильного специалиста. Самостоятельный замер сохраните как повод для проверки, а не окончательный вывод.

**Готово:** Документ относится к нужному объекту и понятна база измерений.

**Не делайте так:** Принимать итоговую цифру из уведомления без идентификации объекта.

**Что нужно уточнить до следующего шага:**

# Арифметика, правовой вопрос и запрос

## 4. Пересчитайте арифметику

Сначала вычислите обе сопоставимые площади, затем разницу и условную стоимость по применимой цене единицы. Укажите, какие условия предполагаются. Выполните обратную проверку делением суммы на цену метра.

**Готово:** Получена воспроизводимая сумма с подписанными допущениями.

**Не делайте так:** Подставлять текущую цену продаж застройщика без договорного основания.

## 5. Отделите процент и правовой вопрос

Для процента подпишите вид площади и базу. Не считайте предел 5% правилом бесплатной разницы. Вопрос цены и возможного расторжения анализируется отдельно; спор и дальнейшие действия согласуйте с юристом.

**Готово:** Числа, условия договора и требование не смешаны.

**Не делайте так:** Объявлять договор расторгнутым автоматически после превышения 5%.

## 6. Сформулируйте запрос и следующий шаг

Перечислите несовпадающие строки и запросите формулу, документ обмеров и пункт договора. Сохраните дату и подтверждение направления. Не игнорируйте сроки уведомления; позицию по оплате и подписанию документов согласуйте отдельно.

**Готово:** Есть конкретный вопрос, подтверждение отправки и ответственный за ответ.

**Не делайте так:** Заменять содержательное обращение фразой «я не согласен с метрами».

**Ответственный и срок следующего действия:**

# Почему в примере получились 216 тысяч

Учебный ДДУ предполагает перерасчёт по приведённой площади без порога, по 180 000 ₽/м². Это условие примера, не универсальное правило.

| Строка | Проект | После обмеров | Проверка |
|---|---|---|---|
| Общая площадь | 50 м² | 51,2 м² | Разница 1,2 м² |
| Лоджия | 4 м² | 4 м² | Коэффициент 0,5 |
| Приведённая | 52 м² | 53,2 м² | Общая + лоджия × 0,5 |
| Цена | 9 360 000 ₽ | 9 576 000 ₽ | Площадь × 180 000 |
| Разница цены | — | 216 000 ₽ | 1,2 × 180 000 |
| Отклонение общей | База 50 м² | 2,4% | 1,2 ÷ 50 × 100 |

Обратная проверка: 216 000 ÷ 180 000 = 1,2 м². Для процента использована общая площадь 50 м², а для цены — приведённая 52 м². Правовое основание доплаты проверяется отдельно от арифметики.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| Разница меньше 5%, платить не нужно | Отклонение 2,4%; применимость перерасчёта проверяем по договору |
| Метры выросли на 3,2 | Сравните одинаковые виды площади: 51,2 с 50, а 53,2 с 52 |

# Выберите следующее действие

| Расхождение | Следующее действие | Что получить |
|---|---|---|
| Разный вид площади | Разнести значения по строкам | Сопоставимую базу |
| Другая цена метра | Проверить пункт об изменении | Основание замены цены |
| Неясный коэффициент | Сверить название элемента | Документ и применимое правило |
| Спор о допустимости | Передать комплект юристу | Позицию по дальнейшим действиям |

## Вопросы для рабочего разговора

1. Какой вид площади определяет цену именно здесь?
2. Какие случаи и условия изменения цены предусмотрены?
3. Каким документом подтверждены фактические размеры?
4. Есть ли различие порядка при увеличении и уменьшении?
5. Какой вопрос остаётся после проверки арифметики?

# 18 проверок результата

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

## Договор

- [ ] **ДДУ получен.** Есть действующий комплект. Если нет: соберите приложения.
- [ ] **Соглашения.** Последняя версия учтена. Если нет: сверьте изменения.
- [ ] **Вид площади.** Для цены определён. Если нет: найдите формулировку.
- [ ] **Цена единицы.** Основание подтверждено. Если нет: выпишите пункт.
- [ ] **Перерасчёт.** Обе стороны изменения учтены. Если нет: прочитайте полное условие.
- [ ] **Порог.** Правило и область ясны. Если нет: не переносите из чужого дду.

## Метры и числа

- [ ] **Объект.** Квартира и этаж совпадают. Если нет: проверьте идентификатор.
- [ ] **Обмеры.** Есть дата и документ. Если нет: запросите расшифровку.
- [ ] **Общая площадь.** Сопоставлена с общей. Если нет: разделите показатели.
- [ ] **Внешний элемент.** Название подтверждено. Если нет: сверьте план.
- [ ] **Коэффициент.** Применимость проверена. Если нет: обоснуйте расчёт.
- [ ] **Формула.** Повторяется независимо. Если нет: сделайте обратную проверку.

## Позиция и действия

- [ ] **Процент.** База подписана. Если нет: не путайте виды площади.
- [ ] **Пять процентов.** Не приняты за бесплатный порог. Если нет: разделите вопросы закона.
- [ ] **Уменьшение.** Порядок тоже проверен. Если нет: не смотрите только доплату.
- [ ] **Запрос.** Есть конкретные строки. Если нет: сформулируйте расхождение.
- [ ] **Сроки.** Уведомление не игнорируется. Если нет: согласуйте действия.
- [ ] **Спор.** Передан профильному специалисту. Если нет: соберите комплект документов.

# Сверка проектных и фактических метров

Не смешивайте виды площади. У каждой величины подпишите документ; у итоговой суммы — условия, при которых формула применяется.

Объект / код: _____ Дата: _____

| Показатель | Проект / пункт | Факт / документ | Разница / формула |
|---|---|---|---|
| Общая площадь | | | |
| Лоджия / балкон | | | |
| Коэффициент | | | |
| Приведённая | | | |
| Цена единицы | | | |
| Условный итог | | | |

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

# Таблица расхождений для обращения

Запрос должен позволять ответить по конкретной строке. Храните версию расчёта и подтверждение направления обращения.

| Несовпадение | Вопрос застройщику | Ответ / дата |
|---|---|---|
| Вид площади | | |
| Документ обмеров | | |
| Цена / порог | | |
| Дальнейшее действие | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Разница получена из разных видов площади.** пересоберите таблицу.

**В расчёте новая рыночная цена.** запросите договорное основание.

**Лоджию назвали балконом без документа.** уточните обозначение.

**Ссылаются только на 5%.** разделите цену и основания расторжения.

**Требуют действовать без расшифровки.** согласуйте позицию и сроки со специалистом.

# Согласуйте следующий шаг

## Готовое сообщение клиенту

«По уведомлению [дата] прошу предоставить расшифровку: пункт договора о перерасчёте, документ обмеров, проектные и фактические площади по видам, применённые коэффициенты, цену единицы и формулу суммы. В нашей сверке расходится строка [указать]. Просим пояснить основание этого значения». Адаптируйте способ и сроки направления к документам.

## Первое действие после чтения

Возьмите свой ДДУ и заполните только первые три строки: вид площади, цена единицы, пункт о перерасчёте. Если хотя бы одна неизвестна, итоговую доплату пока не называйте подтверждённой.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Клиент получил спорный расчёт и не знает следующий шаг?

Диагностическая карта для риелтора помогает разобрать сопровождение: какие вопросы вы берёте в работу, как фиксируете подтверждения и возвращаетесь к клиенту с результатом.

**Проверить свой процесс сопровождения →**

Проверено 24.09.2026 по статьям 5 и 9 закона № 214-ФЗ и приказу № 854/пр. Числа учебные. Применимость условий и правовая позиция зависят от конкретных документов.

214-ФЗ, статья 5: цена и изменение условий

214-ФЗ, статья 9: основания судебного расторжения

Приказ Минстроя 854/пр: коэффициенты