Комната в коммуналке: 18 проверок

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Право и другие комнаты

- [ ] **Назвать предмет.** комната или доля установлена. Если нет: сверить егрн.
- [ ] **Проверить продавца.** право и основание найдены. Если нет: получить документы.
- [ ] **Сопоставить план.** расхождения записаны. Если нет: проверить изменения.
- [ ] **Составить карту владельцев.** все комнаты учтены. Если нет: уточнить неизвестных.
- [ ] **Проверить представителей.** полномочия подтверждены. Если нет: не брать подпись жильца.
- [ ] **Сверить условия извещений.** совпадают с договором. Если нет: обновить при изменении.

Извещения и осмотр

- [ ] **Проверить даты.** есть доказательства извещения. Если нет: сверить с юристом.
- [ ] **Проверить отказы.** надлежаще оформлены все нужные. Если нет: не заменять разговором.
- [ ] **Пройти общие помещения.** доступ и ключи проверены. Если нет: назначить осмотр.
- [ ] **Записать дефекты.** факты и фото согласованы. Если нет: пригласить специалиста.
- [ ] **Уточнить пользование.** договорённости проверены. Если нет: не обещать личный угол.
- [ ] **Сверить платежи.** вид и основание каждого понятны. Если нет: запросить квитанции.

Деньги и передача

- [ ] **Оценить ремонт.** есть состав и смета. Если нет: не ставить ноль.
- [ ] **Посчитать оформление.** состав расходов уточнён. Если нет: убрать условную сумму.
- [ ] **Сохранить запас.** учтён один раз. Если нет: не считать потраченным.
- [ ] **Закрыть нехватку.** источник денег понятен. Если нет: не спешить с обязательством.
- [ ] **Согласовать договор.** форма и расчёты проверены. Если нет: передать юристу.
- [ ] **Подготовить передачу.** состояние и ключи перечислены. Если нет: сверить при приёмке.

Запишите факты и следующий шаг

Две проверки: право по документам и возможность пользования на месте. Отдельно — преимущественное право и деньги до передачи.

Объект: _____ Дата: _____

Что не закрыто	Чем подтвердить	Кто / к какому дню
Право и извещения		
Доступ и расходы		
Деньги и договор		

Объявление не совпало с правом. Сначала определите действительный предмет покупки..

Извещения по старой цене. Сверьте условия до подписания договора..

Подписался проживающий. Проверьте собственника и полномочия..

Не пускают в общие помещения. Не считайте доступ подтверждённым..

Неизвестные работы записаны нулём. Получите оценку до решения по бюджету..

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: после показа клиенту понятен следующий шаг?

Диагностическая карта поможет найти пробелы в вашем процессе: вопросы на показе, объяснение рисков, полезный материал и следующий контакт. Она оценивает работу риелтора, а не юридическую чистоту комнаты.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Право на комнату, доступ к общему, преимущественная покупка и расходы — четыре самостоятельных вопроса. Красивый ремонт не закрывает ни один из них. Подготовлено 19.09.2026.