Комната в коммуналке: право, соседи, быт

Сопоставьте право с планом, проверьте извещения и осмотрите общие помещения. Используйте К-29, карту собственников, бюджет и пустой маршрут осмотра.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

К-29: комната 18 м²; доля в общем имуществе 3/8 не равна личному участку кухни. Цена снижена с 3 до 2,85 млн ₽; документы по преимущественному праву надо пересмотреть. В бюджете не хватает 50 тыс. ₽.

Для риелтора. К-29 — вымышленная покупка самостоятельной комнаты у взрослого единоличного собственника. Обычная продажа постороннему, не торги. Пример не заменяет документы объекта и проверку юристом.

К-29: не только восемнадцать метров

Покупатель сравнивает комнату с отдельной квартирой, а продавец предлагает ограничиться просмотром и быстрым авансом.

К-29	Учебные данные	Зачем проверять
Комнаты	18 / 16 / 14 м²	Самостоятельные объекты
Общие помещения	12 м²	Доступ и пользование
Другие владельцы	Частный / муниципальный	Установить адресатов
Цена	3 млн → 2,85 млн ₽	Изменились условия
Средства покупателя	3,1 млн ₽	Потребность 3,15 млн ₽

Что собрать перед повторным показом

- Актуальные сведения ЕГРН, основание права и план комнаты.
- Карта остальных комнат, собственников и полномочий представителей.
- Извещения с ценой и условиями, доказательства либо оформленные отказы.
- Квитанции, доступ к общим помещениям и сведения о предстоящих работах.
- Смета комнаты, расходы оформления, доступные деньги и сохраняемый запас.

Право, общий доступ и другие владельцы

1. Сопоставьте право и помещение

В К-29 продаётся самостоятельная комната 18 м². Сверьте объект, владельца, ограничения и план с осмотром. Если продают долю квартиры, отдельно проверяйте порядок пользования.

Готово: Предмет договора назван по документам, а не объявлению.

Не делайте так: Считать 1/3 квартиры гарантией конкретной комнаты.

2. Осмотрите общие помещения

Пройдите вход, коридор, санузел и кухню. Запишите доступ, ключи, дефекты и документы о пользовании. В К-29 доля 3/8 не выделяет собственнику личные 4,5 м² кухни.

Готово: У каждого наблюдения есть факт и способ проверки.

Не делайте так: Заменить реальный доступ устным обещанием.

3. Проверьте преимущественное право

Установите владельцев остальных комнат. В К-29 это частный собственник и муниципалитет через уполномоченный орган. Проверьте цену, извещения, даты и документы с юристом.

Готово: Порядок соблюдён для актуальных условий сделки.

Не делайте так: Подпись нанимателя принять за отказ собственника.

Какой факт ещё не подтверждён:

Бюджет, пробелы и передача комнаты

4. Посчитайте полную потребность

2,85 млн ₽ цена + 180 тыс. ремонт + 30 тыс. оформление + 90 тыс. сохраняемый запас = 3,15 млн. Доступно 3,1 млн: не хватает 50 тыс. до неизвестных общих работ.

Готово: Резерв учтён один раз; неизвестные суммы не стали нулями.

Не делайте так: Сравнить деньги только с ценой объявления.

5. Назначьте действия по пробелам

В К-29 извещение на 3 млн не совпадает с новой ценой 2,85 млн. Поручите проверку нового комплекта. Для каждого дефекта и расхода укажите документ, ответственного и срок.

Готово: Понятно, что должно измениться до обязательств.

Не делайте так: Пометить обещание продавца как выполненную проверку.

6. Согласуйте договор и передачу

Определите форму сделки по праву и участникам. Согласуйте расчёты, условия внесения и возврата денег, освобождение комнаты. В акте перечислите состояние, имущество, ключи и показания.

Готово: Документы и фактическая передача согласованы.

Не делайте так: Обещать универсальную безопасную схему всем комнатам.

Что надо решить до обязательства:

К-29: цена ниже, вопросов не меньше

К-29 вымышлен. Комнаты 18, 16 и 14 м²; общие помещения 12 м². Ниже условный бюджет при новой цене. Общий ремонт ещё не оценён. Суммы — ₽; запас сохраняется, а не тратится.

Строка	Потребность	Что проверить
Цена комнаты	2 850 000	Извещение было на 3 млн
Ремонт комнаты	180 000	Предварительная смета
Оформление	30 000	Уточнить состав услуг
Сохраняемый запас	90 000	Не учитывать повторно
Итого / доступно	3 150 000 / 3 100 000	Нехватка 50 000

3/8 = 18 / 48 — доля в общем имуществе. Расчётные 4,5 м² не продаются отдельно и не прибавляются к площади самостоятельной комнаты. Бюджетный дефицит и новая цена — отдельные задачи.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Эта часть кухни ваша навсегда	Проверим права и реальный порядок пользования
Сосед расписался, можно продавать	Установим собственника и надлежащие документы

Из наблюдения — в конкретное действие

Наблюдение	Почему важно	Следующее действие
В ЕГРН доля квартиры	Не самостоятельная комната	Проверить пользование
Кухня закрыта	Нет доказанного доступа	Осмотреть и уточнить права
Сосед — наниматель	Не владелец комнаты	Найти уполномоченный орган
Цена стала ниже	Условия извещения другие	Пересмотреть комплект
Общий ремонт без сметы	Бюджет неполный	Получить состав и стоимость

Вопросы продавцу и сопровождающему

1. Как объект и право названы в актуальных документах?
2. Кто собственник каждой другой комнаты, кто вправе представлять его?
3. Какие цена и условия стоят в извещениях, чем подтверждены даты?
4. Куда покупатель реально получит доступ и какие ключи передадут?
5. Какие платежи и работы подтверждены, а что ещё надо оценить?

18 проверок комнаты в коммуналке

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

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.

Маршрут документов и осмотра

Записывайте наблюдение, не характеристику человека. Документ, обещание и неизвестное — разные статусы.

Объект: _____ Дата осмотра: _____

Помещение / право	Факт / документ	Пробел / действие
Комната и ЕГРН		
Другие владельцы		
Извещения		
Общий доступ		
Платежи и работы		

Главное незакрытое условие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Повторная проверка: _____

Бюджет и условия решения

Для каждого пробела назначьте ответственного. Неизвестный расход не равен нулю, резерв не дублируется.

Строка решения	Сумма / условие	Подтверждение / срок
Цена и извещения		
Ремонт		
Оформление		
Запас и средства		
Передача комнаты		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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..

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю результат

По К-29 остаются три вопроса: подтвердить общий доступ, пересмотреть документы по новой цене 2,85 млн ₽ и закрыть нехватку 50 тыс. ₽ до неоценённых общих работ. Отдельная комната не означает отдельную кухню. После ответов можно обсуждать условия сделки.

Первое действие после чтения

Соберите документы комнаты и карту остальных владельцев. Пройдите маршрут общего доступа. Сопоставьте цену с извещениями и заполните полный бюджет до обсуждения аванса.

Ответственный и дата: _____

Что должно измениться до сделки: _____

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 →

Проверено 19.09.2026 по статьям 41–43 ЖК РФ и статье 250 ГК РФ. К-29 вымышлен; тарифы и сроки конкретной сделки не обещаются. Форма договора, спорные извещения и специальные обстоятельства проверяются отдельно.

ЖК РФ, статья 41: общее имущество комнат

ЖК РФ, статья 42: доли и преимущественное право

ГК РФ, статья 250: извещение, цена и срок

ЖК РФ, статья 43: содержание общего имущества