Бывшее общежитие: карта статуса, общих зон и расходов

Отделите название в объявлении от объекта в документах и покажите покупателю условия повседневной жизни.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Четыре слоя проверки, пример расхождения комнаты и квартиры, рабочие листы и 18 контрольных пунктов.

Авторская карта сбора данных. Правовой статус, историю прав, применимые условия сделки и законность изменений проверяют по документам со специалистами. Этот комплект не признаёт объект квартирой и не заменяет юридическую проверку.

С чего начать

Вы рассматриваете помещение в здании, которое называют бывшим общежитием, и нужно понять предмет сделки и условия проживания.

Источник	Что написано	Следующий шаг
Объявление	Квартира-студия 24 м²	Не принимать за статус
Документы	Комната 18 м²	Проверить предмет права
Осмотр	Санузел внутри	Выяснить основание изменений

Подготовьте исходные данные

- Актуальные сведения ЕГРН и документы о праве
- План объекта и схема фактического устройства
- История здания и документы о статусе при необходимости
- Сведения о кухне, санузле, коридорах и правах пользования
- Квитанции, приборы учёта и состав расходов
- Требования покупателя, банка при ипотеке и план использования

Соберите и сопоставьте факты

1. Назовите предмет сделки по документам

Сверьте вид объекта, номер, площадь и продаваемое право.

Готово: В карточке указано, что продаётся, и источник.

Не делайте так: Студия в объявлении автоматически названа квартирой.

2. Разберите историю и расхождения

Отделите прежнее назначение здания от текущего состояния и прав.

Готово: Есть список подтверждений и пробелов.

Не делайте так: История заменяет актуальные документы.

3. Нанесите личные и общие зоны

Покажите кухню, санузел, коридор, вход и границы пользования.

Готово: Схема сопоставлена с документами.

Не делайте так: Общая площадь используется как личная.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте изменения и эксплуатацию

Запросите основания оборудования внутри и сведения о содержании здания.

Готово: Работы и расходы имеют отдельные вопросы.

Не делайте так: Свежий ремонт признан подтверждением законности.

5. Сопоставьте с задачей покупателя

Сравните приватность, быт, бюджет и условия финансирования по точному объекту.

Готово: Клиент видит реальные ограничения и возможности.

Не делайте так: Одобрение человека принято за одобрение объекта.

6. Зафиксируйте решение и условия

Передайте документы на профильную проверку и закройте существенные пробелы до обязательств.

Готово: Понятны следующий шаг, ответственный и основание решения.

Не делайте так: Цена заслонила неопределённый предмет сделки.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебное объявление 24 м² и документ 18 м² относятся к одному предложению, но состав рекламной площади неизвестен. Разность 6 м² не доказывает наличие собственной дополнительной площади.

Слой	Данные примера	Что не установлено
Реклама	Студия 24 м²	Метод расчёта
Право	Комната 18 м²	Полный предмет сделки
Устройство	Санузел внутри	Основание изменения
Общие зоны	Кухня в секции	Права и режим
Финансирование	Клиент одобрен	Одобрение этого объекта

Не делите цену на 24 м² как на подтверждённую площадь квартиры. Сначала установите объект, границы и метод сравнения.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Бывшее общежитие значит плохой объект	Проверим конкретные документы и условия
Есть санузел, значит квартира	Вид объекта устанавливается по документам
Банк клиента одобрил, всё готово	Нужна проверка именно предлагаемого объекта

Промпт: четыре слоя объекта

Правила. Составь обезличенную карточку из четырёх частей: документы, фактическая схема, общие зоны, расходы. Каждое утверждение пометь источником. Не признавай комнату квартирой, не добавляй площадь и не обещай ипотеку или оформление изменений.

Образец 1. Вход: В рекламе студия 24, в выписке комната 18; есть свой душ.

Выход:
Сохранить оба источника. Вид и площадь рекламы не подтверждены выпиской. Запросить планы, предмет права и основания устройства душа.

Образец 2. Вход: За месяц квитанция 3500, продавец говорит всё включено.

Выход:
3500 — один документ одного периода. Проверить строки начислений, счётчики, отдельные платежи и сезонные различия.

Новый объект: Документы:[данные]. Факт:[схема]. Общие зоны:[описание]. Расходы:[периоды]. Верни карточку и вопросы.

18 проверок результата

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

Документы

- [ ] **Вид объекта назван.** По актуальным данным. Реклама не реестр.
- [ ] **Право определено.** Объект или доля. Ключ не весь предмет.
- [ ] **Номер сверён.** Документы и адрес. Не перепутайте соседнее.
- [ ] **Площадь сопоставлена.** Одинаковое основание. Общий коридор не личные метры.
- [ ] **История проверяется.** Основания прав и статуса. Название здания не итог.
- [ ] **Расхождения записаны.** Отдельные вопросы. Не исправляйте их догадкой.

Устройство и жизнь

- [ ] **Личные зоны нанесены.** План и факт. Ремонт не границы.
- [ ] **Общие зоны отмечены.** Кухня, санузел, проход. Фактическое пользование не любое право.
- [ ] **Изменения разобраны.** Документы и специалист. Сантехника не доказательство.
- [ ] **Доступ проверен.** Маршруты и режим. Один показ не все условия.
- [ ] **Содержание уточнено.** Ответственные и состояние. Фасад не всё здание.
- [ ] **Быт обсуждён.** Потребности семьи. Низкая цена не универсальный выбор.

Расходы и решение

- [ ] **Квитанции собраны.** Несколько периодов. Один месяц не год.
- [ ] **Состав раскрыт.** Начисления и отдельные платежи. Не всё включено по умолчанию.
- [ ] **Учёт понятен.** Счётчики и распределение. Не делите без основания.
- [ ] **Банк проверяет объект.** Точные документы. Одобрение клиента не достаточно.
- [ ] **Аналоги сопоставимы.** Вид и условия. Не сравнивайте только метры.
- [ ] **Пробелы закрываются.** Документ и ответственный. Аванс не способ узнать позже.

Заполните свой рабочий лист

Не меняйте статус объекта в карточке на основании устного обещания будущего оформления.

Код задачи: _____ Дата: _____

Утверждение / источник	Документы / факт / расхождение	Вопрос / кто / подтверждение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Отдельно проверьте собственный быт, сдачу внаём или иное планируемое использование.

Потребность покупателя	Подтверждённое условие / пробел	Решение / ответственный / дата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Площадь считают с общими зонами. Уточнить метод и право.

Статус обещают изменить потом. Проверить текущий предмет.

Документы другого помещения. Сверить номер и адрес.

Санузел без истории. Запросить планы и основания.

Банк согласен только со слов. Передать точный объект на проверку.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

В документах указан____, площадь____, право____. На осмотре____. Отличается от объявления____. Для задачи покупателя важно____. До решения нужно подтвердить____с помощью____.

Первое действие после чтения

Перепишите описание одного объекта строго по документам и рядом сохраните рекламную версию.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент понимает, что именно он покупает?

Диагностика для риелтора поможет связать бриф покупателя, документы объекта, показ и обоснованное решение.

Проверить сопровождение покупателя →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ЖК РФ 16: квартира и комната как виды жилых помещений

Почему цена за метр может ввести в заблуждение

Учебные числа, не оценка рыночной стоимости.

Расчёт	Результат	Ограничение
Цена предложения	2 400 000 ₽	Не цена сделки
Деление на 24 м²	100 000 ₽/м²	Рекламная площадь
Деление на 18 м²	Около 133 333 ₽/м²	Площадь из документа
Разница площадей	6 м²	Происхождение не установлено
Сравнение	После проверки	Нужны сопоставимые объекты

Оба частных арифметически верны, но отвечают на разные исходные данные. Нельзя выбрать более привлекательное число без объяснения площади и предмета сделки.

Оценка учитывает статус, состояние, условия пользования и рынок. Эта таблица показывает риск некорректного сравнения, а не определяет справедливую цену.

Вопросы об общих пространствах

Для осмотра и разговора с ответственным за эксплуатацию.

Место	Что уточнить	Подтверждение
Кухня	Круг пользователей и устройство	Планы, документы, осмотр
Коридор	Границы и проход	Схема и права
Санузел	Личный или общий	План и основания
Приборы учёта	Кому относятся показания	Документы и квитанции
Содержание	Кто выполняет и оплачивает	Договоры и начисления

Задавайте вопросы без предположений о жильцах. История здания не позволяет судить о людях или качестве соседства без наблюдений.

Различайте подтверждённое право, фактическую договорённость и удобство использования. Покупателю нужны все три слоя, но они не заменяют друг друга.