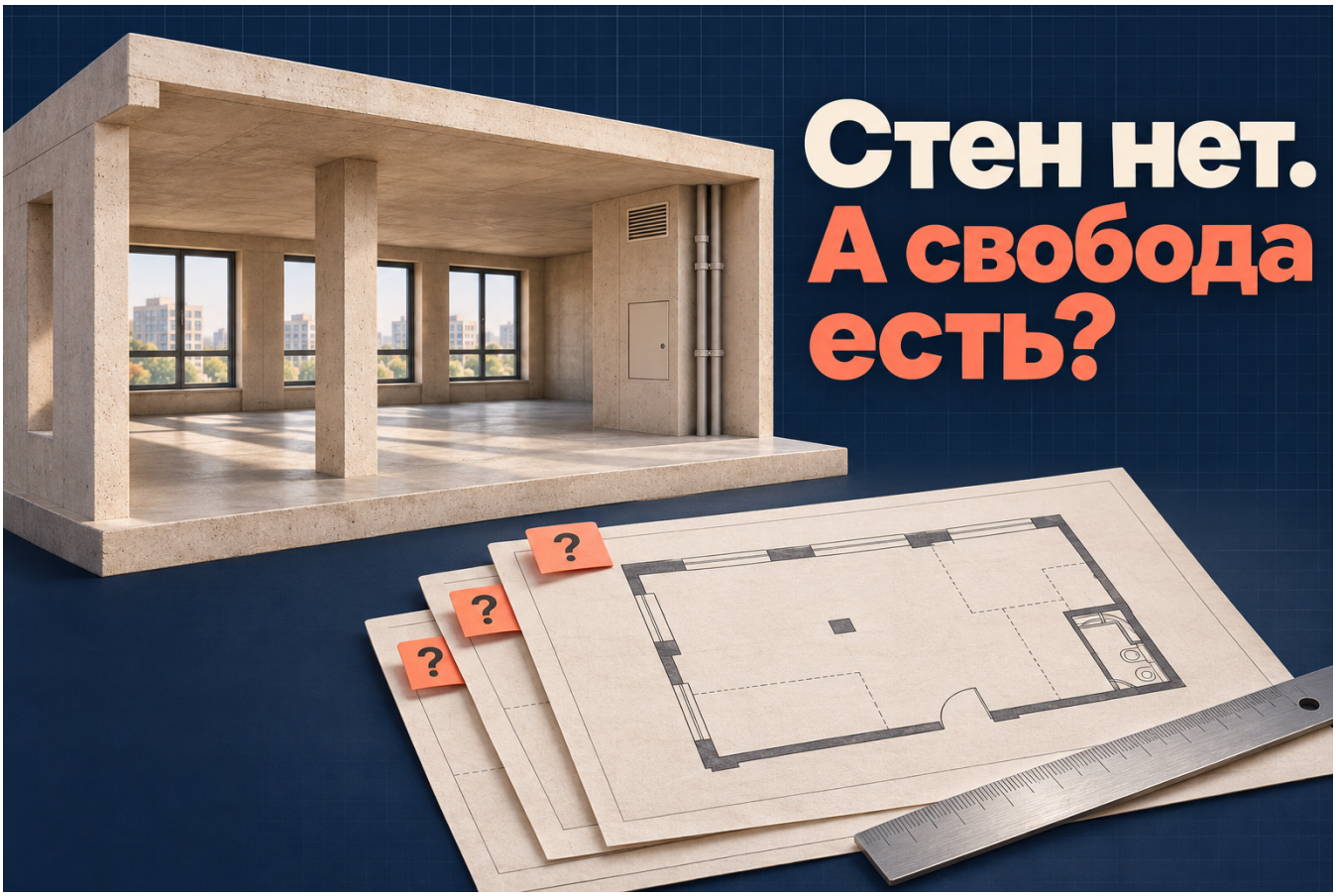
Свободная планировка: папка решений до покупки

Реестр версий, карта инженерных вопросов, бриф проектировщику и учёт неполной сметы.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Паспорт исходной ситуации

Установите стадию: строящийся объект, переданная квартира без отделки или вторичная квартира после работ. Пустое помещение само по себе не объясняет происхождение планировки.

Вопрос	Сведение / документ	Что неясно
Стадия и основание продажи		
Передаваемая комплектация		
Какие работы уже сделаны		
Что обещает продавец		
Главное желание покупателя		

Рабочая формулировка
Не «свободно всё», а конкретно: что передаётся, чем подтверждено и какие изменения ещё требуют оценки.

2. Реестр трёх слоёв

Документы, фактическое состояние и идеи покупателя храните отдельно. У каждого файла должны быть происхождение и вопрос, который он помогает решить.

Слой	Содержание	Не подменяет
Исходные документы	Характеристики и основания	Осмотр текущего состояния
Факт	Обмер, фото, наблюдение	Документы о допустимости
Предложение	Пожелания и эскиз	Подтверждённую возможность работ

Файл / дата / версия	Источник	Какой вопрос закрывает

Не объявляйте один вид документа достаточным для всех стадий. Перечень уточняется под конкретный объект и задачу.

3. Заполненная папка с расхождениями

Вымышленный пример. Все три файла могут относиться к одному объекту, но это нужно подтвердить. Количество файлов не отражает степень готовности решения.

Источник	Что видно	Вопрос
Рекламный рисунок	Две спальни	Каково основание показанного варианта?
Договорное приложение	Обозначенные зоны	Какая комплектация передаётся?
Фотография	Открытое помещение	Когда и какой объект снят?

Пожелание покупателя
Перенос кухни к противоположной стене пока не оценён. Ни рисунок, ни фотография отдельно не подтверждают его допустимость.

Расхождение	Кому запрос	Полученный ответ

4. Карта элементов и неизвестного

Наносите наблюдаемые элементы на схему, но назначение конструкций и возможность изменения выясняйте по документам и профильной оценке. Не определяйте несущую роль по толщине на глаз.

Элемент	Что известно	Что запросить
Окна и вход		
Колонны / стены		
Шахты / вентиляция		
Стояки / подключения		
Исходные зоны кухни и санузлов		
Отопление / электрика		

Условные цвета: подтверждённое, предлагаемое, неизвестное. Они помогают читать карту, но не являются заключением о допустимости работ.

5. Бриф через действия покупателя

Попросите описать нужный результат жизни, затем рассмотрите решения. «Общаться во время готовки» не обязывает переносить кухню в выбранную точку, если есть другой подходящий вариант.

Нужное действие	Обязательное условие	Допустимый компромисс

Учебный бриф
Нужны два постоянных места сна, рабочая связь и общая зона общения. Покупатель рассматривает перенос кухни, но готов обсудить решение в исходной зоне после проверки.

Резервный вариант: _____. Что нельзя менять без нового согласования с покупателем: _____.

6. Запрос проектировщику

Передайте документы, обмер, фактическую схему и список неизвестных. Попросите ответить по каждому желаемому изменению, а не оценить красивую картинку целиком.

Вопрос специалисту	Что передано	Ответ / основание
Какие варианты реализуемы		
Какие данные отсутствуют		
Нужно ли обследование		
Какие системы затрагиваются		
Каков порядок оформления		

Результат запроса
Нужен объяснимый вывод по конкретному решению и его условиям. Обещание «сделаем дизайн» не заменяет подтверждение допустимости.

Кто получает недостающие сведения: _____. Когда возвращаемся к покупателю: _____.

7. Неполная смета без ложного итога

Вымышленный пример. Известны только две строки. Остальные статьи не равны нулю и не считаются покрытыми условным резервом.

Статья	Учебная сумма	Статус
Перечисленные работы	48 000 ₽	Известная часть
Указанные материалы	30 000 ₽	Известная часть
Электрика	Не оценена	Запросить
Документы / иные работы	Не оценены	Уточнить состав

Правильное название суммы
48 000 + 30 000 = 78 000 рублей известной части. Полный бюджет не определён. Это не рыночные цены и не предложение исполнителя.

Исключение из предложения	Кто считает	Срок ответа

8. Маршрут работ и завершения

Разделите подготовку исходных данных, оценку решения, необходимые процедуры, выполнение и оформление результата. Название «свободная планировка» не заменяет ни один применимый этап.

Этап / результат	Исполнитель	Подтверждение
Исходные сведения		
Решение и ограничения		
Применимые процедуры		
Выполнение работ		
Оформление результата		

Московский навигатор mos.ru является региональным инструментом. Для другого места нахождения используйте соответствующий действующий порядок.

Разные договоры
Концепция дизайнера, техническая оценка и строительные работы могут входить в разные услуги. Проверяйте состав каждой.

9. Отчёт до решения о покупке

Заполненный учебный итог
Квартира и комплектация уточнены. Перенос кухни ещё не оценён. Известная часть условной сметы 78 000 рублей не включает непосчитанные работы. Ждём ответы по карте вопросов.

Тезис для покупателя	Основание / статус	Следующий шаг

Если обязательное желание не подтверждается, вернитесь к резервному сценарию или подбору. Не подменяйте условия, по которым человек рассматривает покупку.

Диагностика Нейросистемы помогает агенту организовать источники, ответственных и последующие контакты. Она не утверждает строительные решения.

Источники и проверка

ЖК РФ, статья 25: виды изменений

ЖК РФ, статья 26: основание проведения работ

Новости Москвы, 23.03.2026: навигатор перепланировки