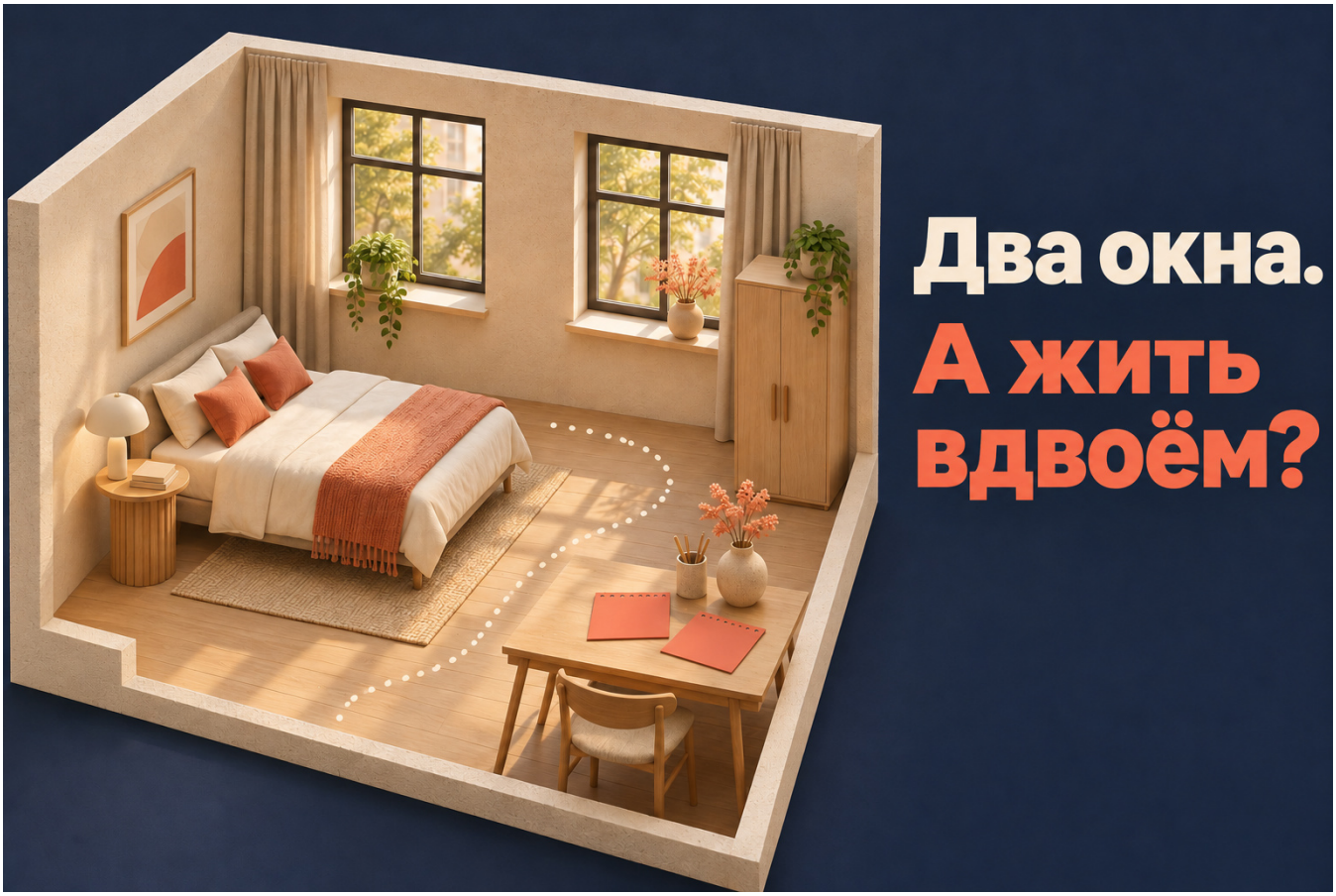
Студия с двумя окнами: проверка сценариев до покупки

Карта окон, заполненная геометрия мебели, матрица совместных действий и бриф по планировке.



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. Бриф жизни в студии

Сначала определите обязательные одновременные действия, затем рисуйте зоны. «Есть место под кровать» не отвечает на вопрос о возможности спать, пока другой человек разговаривает.

Учебный сценарий	Время	Что проверяем
Сон первого человека	С 22:30	Нужен покой
Звонок второго	22:00 до 23:00	Нужно говорить
Пересечение	30 минут	Визуальная ширма не доказывает звукоизоляцию

Человек / действие	Когда	Обязательное условие

Достаточно визуально скрыть место сна или нужна закрытая комната: _____. Что допустимо изменить: _____.

2. Карта двух окон

Отметьте положение проёмов, простенки, створки, радиаторы, кухонную зону и вход. Указывайте источник каждого размера. Фото без масштаба не является обмером.

Элемент	Размер / положение	Источник
Окно 1		
Окно 2		
Простенок		
Радиаторы		
Вход / двери		
Кухня / подключения		

Правило заполнения
Существующее показывайте сплошной линией, идею отдельной пометкой. Фактическую планировку сопоставляют с документами; расхождение сохраняют как открытый вопрос.

3. Заполненный учебный обмер

В примере рассматривается только прямоугольная основная зона, не вся квартира. Все размеры вымышлены и не являются рекомендацией для любого объекта.

Элемент	Внешний габарит	Площадь в плане
Основная зона	5,2 × 4 м	20,8 м²
Кровать	2,1 × 1,7 м	3,57 м²
Стол	1,2 × 0,6 м	0,72 м²
Шкаф	1,8 × 0,6 м	1,08 м²

Проверка расчёта
3,57 + 0,72 + 1,08 = 5,37 м² мебели. 20,8 − 5,37 = 15,43 м² остатка. Остаток не доказывает пригодность проходов или возможность дополнительной комнаты.

Не заменяйте внешний габарит кровати размером матраса. Для выбранной модели уточните полный размер и рабочие состояния.

4. Проход в разных состояниях

Учебное положение: кровать длиной 2,1 м и шкаф глубиной 0,6 м находятся у противоположных стен поперёк зоны шириной 4 м. Зазор 1,3 м рассчитан до учёта раскрытия и других предметов.

Проверка	Что добавить к плану
Шкаф открыт	Направление и вылет дверцы
Стул используется	Положение человека и движение
Диван разложен	Полный габарит и маршрут
Окна доступны	Створка и подход

Маршрут	Состояние мебели	Результат / вопрос

Не объявлять нормативом
4 − 2,1 − 0,6 = 1,3 м описывает только заданную геометрию. Требования к конкретному объекту и доступности проверяются отдельно.

5. Три сценария одной планировки

Сравнивайте одинаковую мебель при одинаковых размерах. Если для красивой картинки приходится уменьшать кровать или удалять радиатор, сценарий нельзя считать проверенным.

Сценарий	Что даёт	Что не подтверждено
Открытый	Гибкое использование общей зоны	Независимые сон и разговор
Визуальное разделение	Скрытие части пространства с выбранной точки	Звукоизоляция и отдельная комната
Стационарное изменение	Идея более обособленного пространства	Допустимость, проект, оформление

Выбранный сценарий	Задача клиента	Оставшийся конфликт

Проверяйте перспективу сидящего у стола, человека у входа и лежащего на кровати. Один ракурс не описывает весь сценарий.

6. Чистый лист мебельной проверки

Используйте фактические внешние размеры. Сначала расстановка, затем открывание, потом маршруты. Не перемещайте тяжёлую мебель ради пробы; безопасные действия согласуйте с владельцем.

Предмет / модель	Габарит	Рабочее состояние

Маршрут / точка	Что мешает	Следующая проверка

Что измерено: _____. Что взято из документа: _____. Что пока только предполагается: _____.

Критерий результата
Покупатель понимает, каким образом пользуется каждым местом в нужное время. Запись «помещается» без режима недостаточна.

7. Задание специалисту по планировке

Если покупатель рассматривает стационарные изменения, передайте конкретную задачу. Не обещайте согласование по числу окон, толщине или материалу предполагаемой перегородки.

Учебный запрос
Нужно оценить возможность обособления места сна при двух существующих окнах. Прилагаем исходные документы, обмер и фактическую схему. Просим определить допустимое решение, затрагиваемые системы и порядок оформления.

Исходные данные / вопрос	Что передано / получено
Документы и текущий план	
Желаемый результат	
Свет и вентиляция	
Отопление, доступ, иные требования	
Работы, согласование, завершение	

Штора, стеллаж и стеклянная конструкция не объединяются в одну правовую категорию по названию. Конкретное решение требует оценки.

8. Проверка уже выполненных изменений

Если фактическая планировка отличается от документов, сначала выясните состав работ и их оформление. Эскиз и законченный ремонт не закрывают вопрос о согласовании и завершении по применимым правилам.

Что обнаружено	Основание / документ	Что уточнить

ЖК РФ, статьи 25, 26, 28
Изменение внутренней планировки может относиться к перепланировке. Основание проведения и завершение проверяют отдельно; для перепланировки предусмотрены соответствующие действия с ЕГРН.

Не выдавайте этот лист за юридическое заключение. Зафиксируйте источник ответа, объём проведённой проверки и ограничения.

9. Отчёт покупателю

Заполненный учебный итог
Два окна подтверждены. Открытая расстановка рассмотрена по заданным размерам. Открывание шкафа ещё проверяем. Отдельная спальня не подтверждена, остаётся 30 минут конфликта сна и звонка. Возможность изменения планировки передана специалисту.

Следующее действие	Ответственный	Срок / подтверждение

Если обязательное условие не выполняется, сохраните причину и уточните подбор. Не обещайте будущий ремонт как неизбежное решение всех конфликтов.

Диагностика Нейросистемы помогает агенту организовать сопровождение после показа: критерий клиента, подтверждение, ответ и следующий шаг.

Источники и проверка

ЖК РФ, статья 25: виды перепланировки

ЖК РФ, статья 26: основание проведения работ

ЖК РФ, статья 28: завершение работ