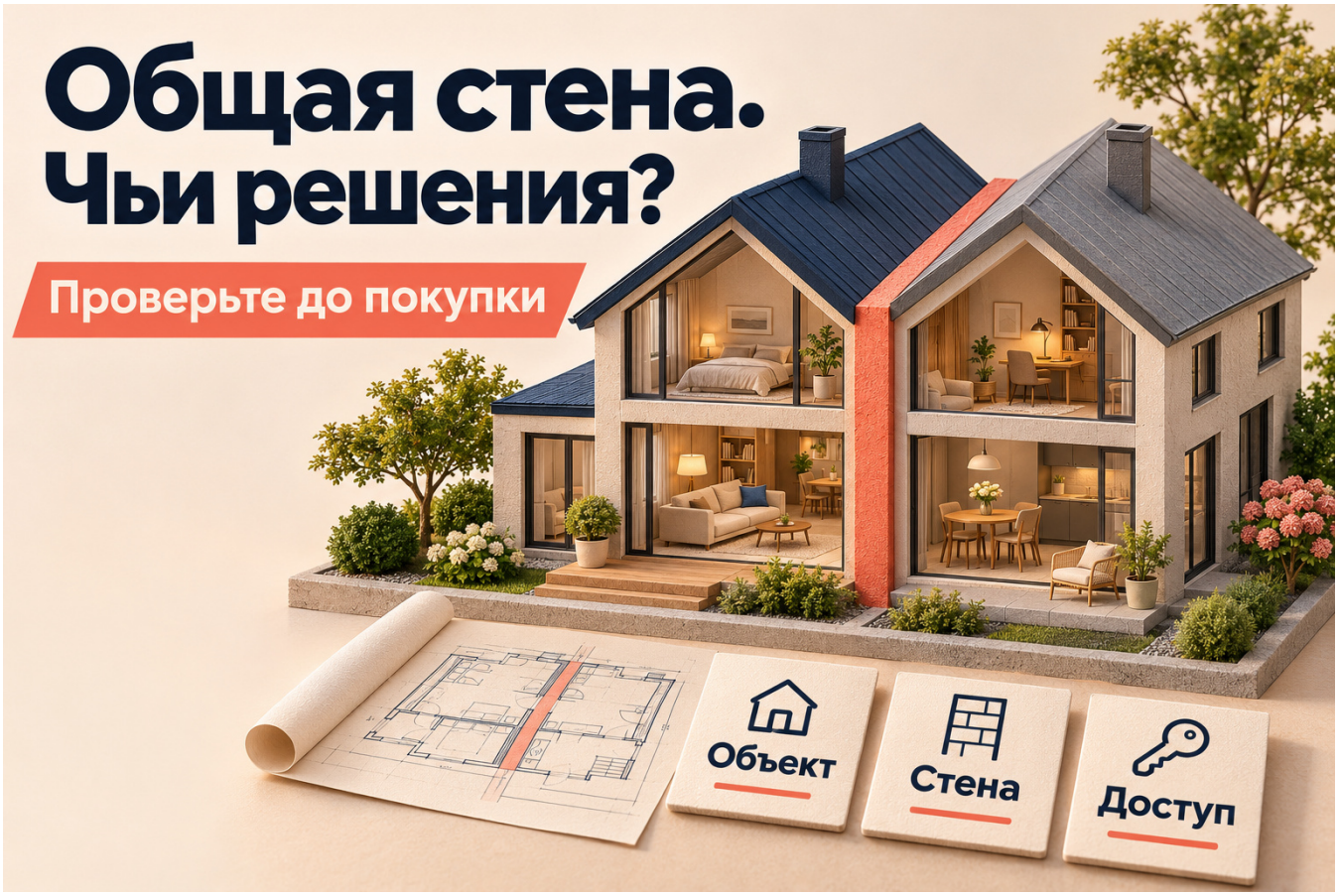
Общая стена: карта объекта, ремонта и доступа

Карта документов, связанных конструкций, ремонта и доступа для сделки с соседними частями дома.



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. Установите, что именно продаётся

Вымышленный пример: Анна выбирает жильё с отдельным входом и стеной, соединённой с соседней частью. Объявление обещает самостоятельный дом, но представленные документы продавца указывают долю в праве на здание. Это основание уточнить предмет сделки, а не обещать будущий выдел.

Поле	Что переписать
Объект	Вид, назначение, кадастровый номер
Право	Содержание записи и правообладатель
Участок	Номер, границы и право отдельно
История	Основания оформления и изменения
Объявление	Фразы, не подтверждённые документами

Документ / дата	Что подтверждает	Открытый вопрос

2. Сопоставьте признаки с документами

Наблюдение	Как использовать
Общая боковая стена	Описать конфигурацию, не назначать доли
Отдельный выход	Проверить фактически и по планам
Расположение в ряду	Учитывать при оценке статуса
Проёмы и изменения	Зафиксировать и передать специалисту
Запись об объекте	Сопоставить с фактическим устройством

Не один признак
Определение в пункте 40 статьи 1 ГрК РФ относится к дому блокированной застройки. Квалификация конкретного объекта требует проверки всей ситуации, включая документы и историю.

Признак	Источник	Кто уточняет

3. Заполните карту связанных элементов

Элемент	Учебная запись	Следующее действие
Стена	Две части визуально соединены	Проверить конструкцию и режим
Кровля	Узел примыкания требует осмотра	Задание инженеру
Водоотвод	Доступ со стороны соседа	Уточнить документы и порядок
Электроснабжение	Виден отдельный счётчик	Проверить ввод и договор
Земля	Порядок прохода не показан	Сверить права и границы

Элемент	Наблюдение	Документ / вопрос

Слова «видно на показе» не превращайте в заключение о собственности, безопасности или обязанности соседа оплачивать ремонт.

4. Закажите проверку под конкретную задачу

Запрос инженеру
«Покупатель планирует ремонт примыкания кровли объекта [номер]. Просим оценить доступные конструкции, влияние работ на соседнюю часть, необходимость дополнительных обследований и ограничения вывода. Прилагаем планы, фотографии и историю известных работ».

Передать	Попросить в ответе
Планы и фото с датой	Что обследовано
Описание желаемых работ	Какие вопросы требуют исследования
Сведения о прошлых изменениях	Какие исходники отсутствуют
Доступные зоны осмотра	На что вывод не распространяется

Задача	Ответ специалиста	Что не проверено

Не предлагайте самостоятельно вскрывать стену, делать проёмы или включать оборудование для проверки.

5. Разберите правовой режим пользования

Ситуация	Вопрос для юриста
Подтверждена долевая собственность	Как установлен порядок пользования
Учтены отдельные объекты	Каков режим связанных элементов
Есть соглашение	К чему относится и каково значение для покупателя
Есть только устный рассказ	Чем подтвердить конкретные условия
Планируются работы	Какие требования применимы к ним

Документ / основание	Круг участников	Недостающий ответ

Граница нормы
Статья 247 ГК РФ регулирует владение и пользование долевым имуществом. Нельзя автоматически объявлять каждую стену между домами долевой собственностью.

6. Подготовьте разговор об обслуживании

Тема	Нейтральный вопрос
Доступ	Как раньше допускали рабочих к этому узлу?
Уведомление	Кого и каким способом предупреждали?
Защита имущества	Как фиксировали состояние до работ?
Расходы	На каком основании распределяли затраты?
Результат	Кто принимал выполненные работы?
Изменение владельца	Какие документы передаются покупателю?

Ответ собственника	Подтверждение	Что уточнить

Не собирайте обещание «мы не против» вместо необходимых документов. Разговор выявляет факты и будущие вопросы, но не оформляет права сам по себе.

7. Разделите расходы и право выполнить работы

Вопрос Анны	Как учитывать
Нет сметы	Оставить стоимость неизвестной
Неясен доступ	Не считать его обеспеченным скидкой
Не определён объём	Сначала обследование
Соседу предлагают половину	Проверить основания распределения
Покупатель меняет план	Заново оценить новую задачу

Работа	Стоимость / основание	Условие выполнения

Не бюджет по догадке
Количество домов не задаёт автоматически равные платежи. Предварительная сумма не является установленной обязанностью другого собственника.

8. Проверьте инженерную независимость

Что видно	Что ещё нужно понять
Прибор учёта	Договор, точка подключения и ответственность
Ввод через соседнюю часть	Порядок доступа и обслуживания
Запорное устройство	Кто обеспечивает законный доступ
Схема от продавца	Дата, автор и соответствие факту
Ранее выполненный ремонт	Документы и фактические изменения

Система	Подтверждено	Нужно получить

Не проверяйте отключения экспериментом на показе. Для спорных или неизвестных технических решений назначьте профильную проверку.

9. Передайте клиенту проверяемый итог

Учебное сообщение Анне
«Представлены документы о доле в здании. Отдельный вход подтверждён осмотром. Режим связанных конструкций, доступ для ремонта и инженерные документы уточняются. До описания объекта как самостоятельного получаем актуальные сведения и ответы специалистов».

Строка итога	Содержание
Факт	Что установлено и откуда
Открытый вопрос	Что ещё неизвестно
Задача	Как влияет на план покупателя
Следующий шаг	Кто делает и какой результат нужен

Вопрос	Ответственный	Подтверждение завершения

Пройдите отдельный чек-лист перед обсуждением решения о покупке. Диагностическая карта поможет встроить подобные проверки в работу с клиентом.

Источники и проверка

ГрК РФ, статья 1, пункт 40

ГК РФ, статья 247