Фасад без лишних обещаний: досье Ф481

Реестр местных требований, сравнение документов и факта, учебная смета и открытые вопросы до обещаний клиенту.



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. Начните с конкретного действия

Это самостоятельное досье для риелтора, который проверяет коммерческий объект перед обещанием изменить его внешний вид. Внесите город, адрес, корпус, статус объекта и намерение клиента. После этого определяйте применимые документы, а не заказывайте абстрактный «паспорт».

Вопрос	Учебный ответ Ф481
Что выбирают	Помещение под аренду
Что хотят изменить	Перенести наружный блок
Что уже вызывает вопрос	Козырёк и видимый оттенок стены
Что пока неизвестно	Актуальность и полнота переданной папки

Стартовая реплика
Чтобы проверить возможность изменений, пришлите полный комплект по фасаду и опишите планируемые работы. Одного титульного листа недостаточно.

Мой адрес / действие	Что получить	У кого

2. Карта местных требований

Откройте официальный ресурс своего муниципалитета. Сохраните ссылку, дату, название акта и пункт, который относится к вашему объекту. Уточните редакцию, исключения, круг заявителей и точный результат процедуры. Новость о предполагаемых изменениях не заменяет действующий акт.

Пример источника	Что он даёт	Чего не даёт
Смоленск	Карточка услуги и исполнитель	Общий порядок для всей России
Якутск	Отдельная услуга согласования	Гарантия для чужого объекта
Частный подрядчик	Свой объём и цена	Самостоятельное нормативное основание

Источник / пункт	Наш случай	Что уточнить

3. Шесть позиций досье Ф481

Позиция	Что сверяем
Титульный лист	Объект, название, версия
Схема расположения	Корпус и адрес
Лист первого фасада	Изображённые элементы
Лист второго фасада	Охват другой стороны
Письмо о результате	Адресат, версия и приложения
Комплект текущих фото	Дата и места съёмки

Это учебный набор из шести позиций, не универсальный обязательный перечень. Выписка о правах, технический паспорт, проект и результат отдельного согласования имеют разные задачи. Отметка «получен файл» не подтверждает его применимость.

Документ / версия	Часть здания	Статус / подтверждение

4. Фото не устанавливает нарушение

Снимайте только доступные безопасные точки. На простой схеме отметьте сторону и направление съёмки. Не выводите точный размер из перспективы фотографии; недоступный участок пометьте как не осмотренный. Для старого адреса запросите связь с действующим обозначением объекта.

Элемент Ф481	В папке	Сейчас / план
Козырёк	На листе отсутствует	На текущем фото есть
Цвет стены	Есть изображение	Видно отличие, условия света не сопоставимы
Наружный блок	Прежнее положение	Клиент намерен перенести

Правильный вывод
Есть три вопроса для проверки. На основании этих сведений нельзя объявить три нарушения или подтвердить законность изменений.

Документ	Наблюдение / намерение	Что проверяем

5. Кто даёт содержательный ответ

Участник	Запрашиваемый результат
Собственник	Имеющиеся основания и полные версии
Проектировщик	Сопоставление решений и порядок подготовки материалов
Юрист	Полномочия, права и применимые согласия
Ответственный орган	Разъяснение в пределах компетенции
Риелтор	Реестр, передача задачи, информирование клиента

При общем имуществе, статусе культурного наследия и иных специальных условиях отдельно определите необходимые решения. Письмо одного арендатора не объявляйте достаточным для всего здания. Проверяйте компетенцию исполнителя под конкретную задачу.

Вопрос	Ответственный	Документ / срок контроля

6. Смета без скрытых включений

Учебная позиция Ф481	Рубли
Запрос копий	3 000
Обследование	12 000
Работа с документацией	25 000
Итого перечисленного	40 000

3000 +12000 +25000 =40000. Цифры вымышлены и не являются рыночными тарифами. Монтаж, ремонт, дополнительные исследования и возможные сборы не включены. Нулевая плата за муниципальную услугу не делает бесплатными работы стороннего исполнителя.

Запрос цены
Укажите исходные материалы, состав результата, число предусмотренных правок и исключения. Отдельно оцените подготовку, рассмотрение и фактические работы; не обещайте дату открытия по чужому сроку.

Позиция	Включено / нет	Цена / основание

7. Журнал нерешённых вопросов

Пункт Ф481	Учебный статус	Следующий шаг
Козырёк	Закрыт дополнительным документом	Сохранить относящуюся версию
Цвет	Открыт	Получить проверку применимого решения
Перенос блока	Открыт	Определить порядок нового изменения

Один закрытый и два открытых вопроса описывают состояние журнала. Это не процент вероятности согласования и не оценка готовности к открытию. Важность нерешённого вопроса зависит от сценария клиента.

Клиенту
Папка получена, часть вопросов остаётся открытой. До подтверждения не включаем желаемые изменения в гарантированные возможности объекта.

Открытый вопрос	Подтверждение для закрытия	Кто и что делает

8. Передача и повторная проверка

Соберите текущий пакет, полный перечень оснований и журнал. Отдельно обозначьте, что проверено специалистом, а что только получено от собственника. Передайте клиенту понятные варианты дальнейшего решения, согласованные при необходимости с юристом.

Событие	Что сделать
Новое намерение клиента	Вернуться к применимому порядку
Новая версия документа	Сверить состав и результат
Смена ответственного агента	Передать журнал и подтверждения
Подготовка обещаний в объявлении	Убрать неподтверждённые возможности

Диагностика «Нейросистемы риелтора» помогает организовать передачу вопросов и контроль ответов. Она не заменяет архитектурное или юридическое заключение.

Что передано	Кому	Что остаётся открытым

Источники и проверка

Смоленск: оформление и выдача паспорта фасада

Якутск: согласование паспорта фасадов