Часть или помещение: карта Ч501

Различите помещение, долю и будущий объект; проверьте границы пользования, доступ и общие расходы.



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. Три смысла слова «часть»

Что предлагается	Что выяснить первым
Самостоятельное помещение	Его идентификацию и право продавца
Доля в праве на здание	Размер доли и порядок пользования
Будущий объект после раздела	Что существует сейчас и что предстоит сделать

Одна и та же картинка в объявлении может сопровождать разные предложения. Отдельная дверь не устанавливает вид права. Стартуйте с документов и сопоставьте их с пространством, которое показывают покупателю.

Первый вопрос
Как именно объект и право названы в документах? Пришлите полные сведения и план, с которым можно связать показ.

Моё предложение	Подтверждение	Что неясно

2. Ч501: арифметика не рисует границы

Учебный параметр	Значение
Здание	800 м²
Предлагаемая доля	1/4 права
Арифметическое произведение	200 м²
Блок на показе	180 м²
Разность чисел	20 м², не право забрать коридор

800 ×1/4 =200;200 −180 =20. Эти вычисления не выделяют помещения в собственность и не устанавливают фактическое пользование. Статья 247 ГК связывает владение и пользование с соглашением участников, при отсутствии согласия с судебным порядком.

Право по документам	Что показывают	Порядок пользования

3. Сверка предмета и плана

Проверяем	Подтверждение
Вид и идентификатор	Сведения об объекте и записи
Право и доля	Документы продавца
Площадь, этаж, назначение	План и относящиеся сведения
Нумерация кабинетов	Связь с обозначениями документов
Фактические перегородки	Наблюдения и вопрос специалисту

Рекламный план пометьте как рекламный. Для расхождения запишите место, обе версии и вопрос. Кадастровое обозначение части само по себе не доказывает право на самостоятельное помещение: назначение записи проверяется в комплекте.

На плане	На показе	Что уточнить

4. Доступ к необходимым функциям

Узел Ч501	Наблюдение	Вопрос
Электрощит	В соседнем блоке	Основание и режим доступа
Санузел	Используют несколько лиц	Статус, содержание, условия пользования
Вход	Отдельная дверь	Кто управляет доступом и режимом
Выходы и сети	Нужны для эксплуатации	Что проверяет технический специалист

Не включайте общие пространства в продаваемые метры только потому, что покупатель ими пользуется. Специальный режим обслуживающих помещений требует отдельной проверки. Ключи и многолетняя привычка не заменяют основание.

Функция	Где / на каком основании	Кто подтверждает

5. Разные процедуры, разные вопросы

Ситуация	Задание специалистам
Продажа доли	Проверить статью 250, форму сделки и иные требования
Отдельное помещение	Подтвердить предмет и применимые условия сделки
Намеченный раздел	Проверить возможность, работы, документы и результат
Изменение предложения	Обновить карточку, бюджет и условия

Не заменяйте название договора ради обхода требований. Если объект ещё предстоит образовать, юрист и кадастровый инженер определяют сценарий; техническая возможность не гарантирует завершения всех процедур.

Что нельзя обещать
«После покупки легко выделим», пока не проверены основания, зависимости, стоимость и последствия недостижения результата.

Вариант	Нужное заключение	Что пока не обещаем

6. Расходы Ч501: условное распределение

Показатель	База	Сценарий
Общие расходы в месяц	60 000 ₽	72 000 ₽
Условная четверть	15 000 ₽	18 000 ₽
Индивидуальные ресурсы	8 000 ₽	8 000 ₽
Сумма выбранных статей	23 000 ₽	26 000 ₽

Сценарий увеличивает общую сумму на 20%.60000 ×1/4 +8000 =23000;72000 ×1/4 +8000 =26000. Разница 3000 ₽. Схема вымышлена и не является универсальной законной формулой. Основание распределения нужно подтвердить.

Ресурсы оставлены постоянными только для упражнения. Налоги, финансирование, ремонт внутри блока и неучтённые позиции отражайте отдельно.

Моя статья	Основание распределения	Сумма / период

7. Карта зависимостей покупателя

Блок Ч501	Что известно	Что открыто
Право	Предлагается четверть	Комплект и процедура
Пространство	Показывают 180 м²	Основание пользования
Доступ	Щит у соседа	Режим и подтверждение
Расходы	Есть учебный расчёт	Фактическая схема и суммы

Реплика агенту
Документы описывают долю, а показ конкретный блок. До подтверждения порядка пользования я не называю блок отдельным помещением в собственности.

К правовым вопросам назначьте юриста, к формированию объекта кадастрового инженера, к эксплуатации технического специалиста. Скидка не заменяет решения открытых вопросов.

Открытая зависимость	Кто отвечает	Что подтвердит решение

8. Перед следующим обязательством

Покажите покупателю подтверждения и открытые условия. Сопоставьте презентацию, переписку и предмет в подготовленных документах. Если сценарий изменился, обновите все описания; не сохраняйте ошибочную классификацию ради готовой рекламы.

Передать	Зачем
Документы и связанный план	Идентификация приобретаемого
Порядок пользования и доступ	Понятная эксплуатация
Бюджет с основаниями	Прозрачная нагрузка
Заключения и открытые вопросы	Осознанное следующее решение

Диагностика «Нейросистемы риелтора» помогает организовать контроль ответов. Юридическое заключение и кадастровые работы выполняют соответствующие специалисты.

Решение / подтверждение	Кому передано	Что дальше

Источники и проверка

ГК РФ, статья 141.4: помещения как недвижимые вещи

ГК РФ, статья 247: владение и пользование долевой собственностью

ГК РФ, статья 250: преимущественное право покупки