Этаж под контролем: реестр Э511

Проверьте состав пакета, арендаторов, общие системы и расходы по каждому помещению до обещания автономного этажа.



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. Составьте пакет по объектам

Гайд нужен при покупке нескольких помещений, которые рекламируют как этаж. Его результат: по каждой строке понятны приобретаемое право, фактическая занятость, связанные системы и открытые действия. Учебный Э511 не описывает реальную сделку.

Объект	Площадь	Статус в примере
А	140 м²	Самостоятельное помещение
Б	160 м²	Самостоятельное помещение
В	180 м²	Самостоятельное помещение
Всего помещений	480 м²	Сумма трёх строк

Стартовый запрос
Пришлите перечень объектов и полные документы по каждому. Уточните, входят ли кладовые, парковка, мебель и иные элементы в предложение и на каком основании.

Мой объект / идентификатор	Правообладатель	Входит / уточнить

2. Сверьте четыре версии состава

Источник	Что должно совпасть
Предложение продавца	Точный перечень и условия
План	Привязка каждой строки к пространству
Расчёт цены	Состав и согласованная разбивка
Документы сделки	Именно предлагаемые объекты

Разные собственники и ограничения проверяются по каждому объекту. Если нужен весь пакет, юрист определяет связь условий, расчётов и последствий недоступности одного блока. Обещание соседнего собственника не заменяет его участия.

Изменение версии
Убрали помещение или кладовую: обновите перечень, план, цену и условия одновременно. Назначьте хранителя текущей версии.

Объект / версия	Что изменилось	Где исправить

3. Площадь пакета и рекламный контур

Э511	Площадь	Что означает
Три помещения	480 м²	140 +160 +180
Общие проходы на плане	60 м²	Отдельно от площадей помещений
Рекламный контур	540 м²	Не площадь трёх приобретаемых объектов

Связанные права на общее имущество рассматривают отдельно. Цветной контур не даёт права включить коридор в площадь самостоятельных помещений. Каждое значение должно иметь источник и понятное назначение.

Площадь / источник	Что включено	Как используем в расчёте

4. Занятость и собственный въезд

Блок Э511	На дату проверки	Площадь
А	Свободен	140 м²
Б	Есть арендатор	160 м²
В	Свободен	180 м²
Свободно по статусу	А +В	320 м²

Свободно не означает технически готово. Статья 617 ГК не делает смену собственника основанием прекращения аренды. Получите договоры и изменения, установите законный сценарий доступности. Для каждого блока нужен свой календарь.

Клиенту
Покупается 480 м², но по статусу свободны 320 м². Условия использования блока Б и техническая готовность остальных проверяются отдельно.

Блок	Основание занятости	Когда и чем подтвердить доступность

5. Общие системы и границы контроля

Элемент	Вопрос
Лифт / холл	Статус и порядок доступа
Вентиляция / стояки	Кого обслуживают и кто отвечает
Крыша / конструкции	Состав общего имущества и работы
Узлы учёта	Граница и способ расчётов
Аварийное обслуживание	Кто принимает и исполняет заявку

В Э511 покупатель хочет контроль доступа перед лифтовым холлом. Это отдельное намерение для правовой и технической проверки. Приобретение предложенных помещений не даёт автоматически единоличного управления общими системами.

Моя система	Ответственный / документы	Что надо подтвердить

6. Бюджет выбранных статей Э511

Статья	Месяц / разово
Выбранные общие услуги	42 000 ₽ в месяц
Отдельное внутреннее обслуживание	12 000 ₽ в месяц
Ресурсы	16 000 ₽ в месяц
Сумма регулярных	70 000 ₽ в месяц
Обсуждаемые работы	180 000 ₽ разово, условно

Составы в примере не пересекаются.12 одинаковых месяцев дают 840000 ₽. Если обязанность разового платежа подтверждена и относится к первому году, рассматриваемая сумма этого года 1020000 ₽. Не превращайте 180000 в постоянный годовой расход.

Запросите основания распределения, решения собственников и состав услуг. Налоги, финансирование, сезонность и прочие неучтённые расходы проверяются отдельно. Все суммы учебные.

Моя статья	Основание / период	Что исключено

7. Цена и правильный знаменатель

Расчёт Э511	Результат
32 400 000 /480	67 500 ₽ за м² помещений
32 400 000 /540	60 000 ₽ за м² рекламного контура
Причина различия	Разные площади, не скидка
Чего это не доказывает	Завышение цены или переплату

Для сопоставления нужно учитывать состав, состояние, аренду и условия передачи. При изменении пакета пересчитайте показатели. Не распределяйте цену между объектами задним числом ради желаемой средней цифры.

Предложение	Цена / площадь / состав	Что сопоставимо

8. Передача по каждой строке

Передать / сверить	Результат
Объекты и планы	Состав принятого понятен
Состояние и оборудование	Зафиксировано по блокам
Учёт и эксплуатационные инструкции	Понятен следующий платёж и обращение
Действующие отношения	Документы и открытые действия сохранены
Общие вопросы	Ответственный и подтверждение названы

Передавайте сведения на законных основаниях и в необходимом объёме. Не заменяйте состав пакета одним словом «этаж». Диагностика «Нейросистемы риелтора» помогает организовать контроль задач, сохраняя юридическую и техническую проверку у специалистов.

Блок / действие	Кто получает	Следующий контроль

Источники и проверка

ГК РФ, статья 287.5: общее имущество в здании

ГК РФ, статья 259.4: бремя содержания общего имущества

ГК РФ, статья 617: сохранение аренды при изменении сторон