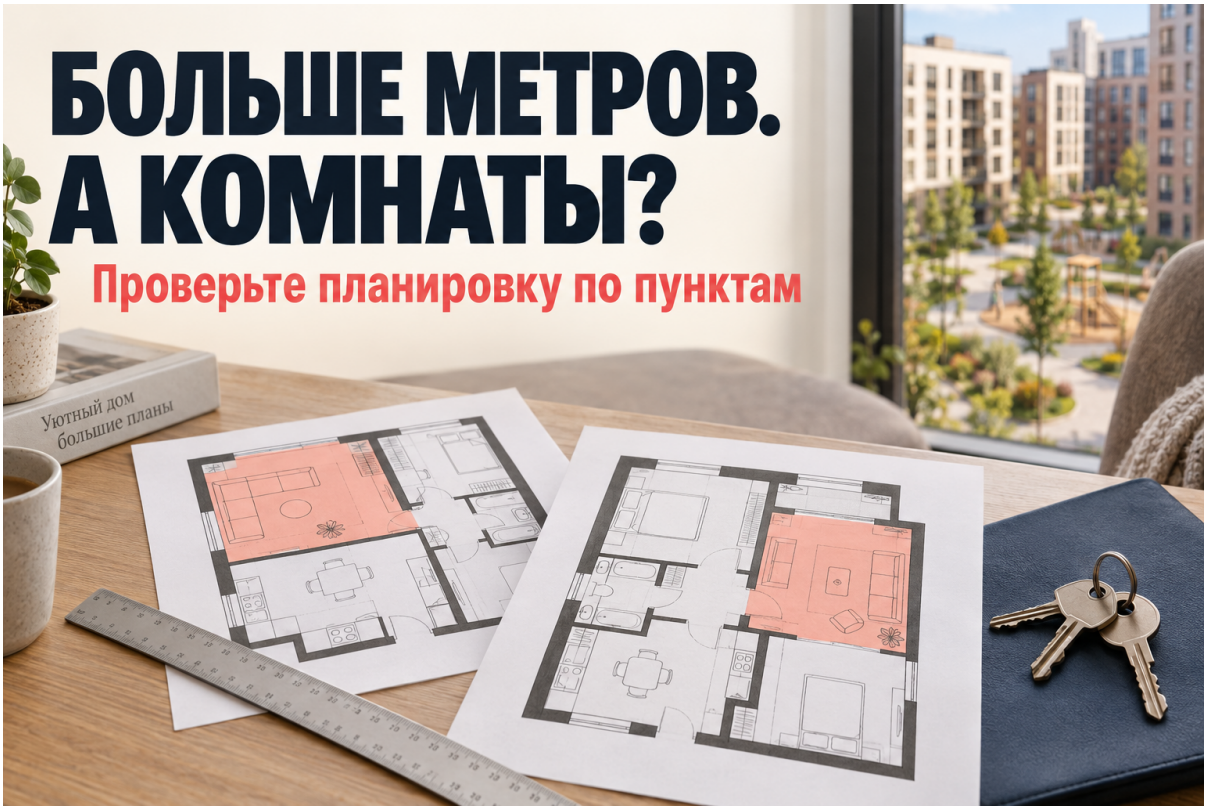
Реновация: досье дома до аванса

Отделите статус дома от персонального предложения. Сверьте общую и жилую площади, комнаты и остальные требования. Внутри Р-58, таблицы документов, вопросы и рабочий чек-лист.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Р-58: исходная квартира 44 м² общей / 28 жилой / 2 комнаты. Условный А: 57 / 27 / 2, Б: 54 / 29 / 2. У А жилой площади меньше. У Б проходят лишь три количественных условия; остальные ещё неизвестны.

Р-58 вымышленный, данные на 20.09.2026. Карточки А и Б придуманы для упражнения, не являются предложениями ДГИ. Реальный адрес, план, участие дома и документы не проверялись. Правила относятся к московской программе.

Р-58: три строки не равны полному выводу

Покупатель готов доплатить за квартиру из-за реновации, но будущий адрес, срок и параметры известны только со слов. Нужен понятный порядок проверки до решения о деньгах.

Р-58	Общая / жилая	Комнаты
Исходная	44 / 28 м²	2
Авторский вариант А	57 / 27 м²	2
Авторский вариант Б	54 / 29 м²	2

Что собрать до разговора об авансе

• Адрес, корпус, кадастровый номер и сведения о праве на нынешнюю квартиру.

• Действующий документ программы с нужным домом, изменениями и датой проверки.

• Уведомления, персональные предложения, проекты и подписанные документы продавца.

• Сопоставимые общая и жилая площади, число комнат, планы; сведения о районе и отделке.

• Деньги до переезда, сроки полученных документов, список неизвестного и адресаты вопросов.

Программа, стадия и сравнение площадей

1. Определите программу и точный объект

Сопоставьте адрес, корпус и кадастровый номер с действующими официальными документами. Московская реновация не подменяет порядок расселения аварийного дома или другой региональный механизм.

Готово: Определены объект, правовое основание и актуальная редакция документа.

Не делайте так: Обещать московские гарантии по словам дом под снос.

2. Разведите три уровня информации

Участие дома, плановый период и персональное предложение запишите отдельно. Получите документы продавца и даты их получения. Выясните, что уже подписано и кому принадлежит нынешний объект.

Готово: Понятен текущий этап, а неподтверждённое не названо обещанным.

Не делайте так: Принять соседнюю стройку за назначенный адрес переселения.

3. Сравните три количественных условия

Р-58: исходные 44 общей, 28 жилой, 2 комнаты. А даёт плюс 13 общей, но минус 1 жилой — одно условие не выполнено. Б даёт плюс 10 общей и плюс 1 жилой при тех же двух комнатах.

Готово: Общая площадь, жилая и комнаты проверены каждая по своему критерию.

Не делайте так: Назвать 57 м² лучше только по общей площади.

Какой источник ещё нужен:

Остальные условия, сроки и решение

4. Проверьте остальные параметры

Территория, благоустройство и отделка — отдельные требования. Для обоих вариантов они неизвестны. Правило района имеет предусмотренные законом особенности; этаж и вид из окна не обещайте по умолчанию.

Готово: Три числовые проверки не выданы за соответствие всему закону.

Не делайте так: Поставить Б статус полностью подходит без документов.

5. Разберите сроки и деньги со специалистом

Установите дату и способ получения проекта, применимые сроки и уже подписанные документы. Для новых случаев закон предусматривает 20 дней на заявление о равноценном возмещении и 30 дней до права органа обратиться в суд при незаключении обязательного договора.

Готово: Юрист проверяет конкретный срок; стоимость ожидания и будущая цена не выдуманы.

Не делайте так: Перенести старые 90 дней на всех или обещать автоматическое выселение.

6. Подготовьте карточку решения клиенту

Укажите подтверждённое, неизвестное и нужный документ. В Р-58 вариант А не проходит по жилой площади; Б проходит лишь три числовых критерия. Реального предложения нет. До решения нужны документы конкретного объекта.

Готово: У следующего действия есть адресат, результат и срок возврата к клиенту.

Не делайте так: Продавать уверенность в будущей новостройке вместо проверки.

Что нельзя пока обещать:

Р-58: проверяем каждый показатель

Р-58: авторское упражнение, не реальные предложения города. Площади в каждой строке сопоставимы по условию. Другие требования и правовой статус вариантов неизвестны.

Параметр	Исходная	А	Б
Общая площадь м²	44	57	54
Жилая площадь м²	28	27	29
Количество комнат	2	2	2
Изменение общей м²	—	+13	+10
Изменение жилой м²	—	-1	+1
Три числовых критерия	База	Не все	Да
Полное соответствие	Не оценено	Не установлено	Не установлено

А: 27 меньше 28, поэтому один критерий не выполнен. Б: 54 больше 44, 29 не меньше 28, две комнаты сохранены. Район, отделка, благоустройство и документы неизвестны; это не официальное решение о соответствии Б.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
57 м² вместо 44: предложение подходит	Проверим жилую площадь: 27 вместо 28 не проходит
Б прошёл три строки — всё готово	Остальные требования и документы пока не проверены

Кому направить открытые вопросы

Что узнать	Документ / результат	Адресат
Участие конкретного корпуса	Акт программы и изменения	Официальный источник
Текущий этап	Уведомления и проекты	Собственник и орган
Площади и комнаты	Сопоставимые сведения и планы	Собственник / специалист
Территория и отделка	Условия и документы предложения	Уполномоченный орган
Сроки и допустимость сделки	Проверка права и процедуры	Юрист
Бюджет ожидания	Расходы и доступные средства	Покупатель

Пять вопросов до решения по объекту

1. Каким действующим документом подтверждено участие именно этого корпуса?
2. Какие персональные документы получены и что уже подписано?
3. Какие источники подтверждают общую площадь, жилую и число комнат?
4. Чем подтверждены территория, благоустройство и отделка?
5. Какие сроки уже идут и что нужно проверить до расчёта с продавцом?

18 проверок московской реновации

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Программа и стадия

- [ ] **Уточнить механизм.** московская программа определена. Если нет: не смешать с аварийностью.
- [ ] **Сверить адрес.** корпус и объект совпадают. Если нет: не проверить соседний дом.
- [ ] **Найти действующий акт.** учтены изменения. Если нет: не положиться на объявление.
- [ ] **Отделить период.** план не выдан за личную дату. Если нет: не гарантировать месяц переезда.
- [ ] **Получить документы продавца.** проекты и подписи известны. Если нет: не ограничиться устным рассказом.
- [ ] **Уточнить собственника.** предмет продажи определён. Если нет: не смешать старую и будущую квартиру.

Параметры жилья

- [ ] **Общая площадь.** больше исходной. Если нет: не единственный критерий.
- [ ] **Жилая площадь.** не меньше исходной. Если нет: не заменить общими метрами.
- [ ] **Комнаты.** число не уменьшено. Если нет: не считать по слову евродвушка.
- [ ] **Территория.** применимое правило проверено. Если нет: не обещать тот же вид.
- [ ] **Отделка и благоустройство.** условия и состояние сверены. Если нет: не приравнять фото к документу.
- [ ] **Полный вывод.** учтены неизвестные параметры. Если нет: не считать три галочки гарантией.

Сроки, деньги, решение

- [ ] **Дата получения проекта.** есть подтверждение и способ. Если нет: не считать от даты объявления.
- [ ] **Применимый срок.** проверен юристом. Если нет: не использовать 90 дней для всех.
- [ ] **Ограничения сделки.** права и согласия проверены. Если нет: не пропустить документы переселения.
- [ ] **Доплата.** основание и варианты установлены. Если нет: не обещать третью комнату бесплатно.
- [ ] **Ожидание.** составлены расходы и источники. Если нет: не угадывать цену будущей продажи.
- [ ] **Следующее действие.** нужный документ и адресат записаны. Если нет: не брать деньги за неизвестный результат.

Соберите досье конкретного дома

План программы и персональные обязательства — разные строки. Реальный объект Р-58 отсутствует.

Код объекта: _____ Дата: _____

Блок досье	Документ и дата	Подтверждено / вопрос
Участие дома		
Этап		
Документы продавца		
Новое жильё		
Деньги ожидания		

Что не подтверждено: _____

Что осталось неизвестным: _____

Повторная проверка: _____

Сравните параметры по документам

Сверяйте одинаковые показатели. Прохождение только числовых критериев не является полным правовым выводом.

Параметр	Исходная квартира	Предложение / источник
Общая площадь		
Жилая площадь		
Комнаты		
Территория		
Отделка		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Реновацией называют любое расселение. Установите применимый механизм..

Будущий адрес назван по стройке рядом. Попросите персональное основание..

Общая площадь выросла, жилая уменьшилась. Сверьте все критерии отдельно..

Документы подписаны, но не показаны. Разберите текущую стадию с юристом..

Доходность названа без срока и цены. Верните неизвестные в расчёт..

Согласуйте следующий шаг

Объясните результат без лишних обещаний

По учебному Р-58 вариант А даёт 57 м² общей площади, но 27 жилой вместо 28: один критерий не выполнен. Б проходит три количественных условия, однако район, отделка, благоустройство и документы неизвестны. Реального предложения города нет. Для конкретной сделки сначала уточним объект, программу и документы собственника.

Первое действие после чтения

Возьмите один объект. Сверьте адрес и документ программы, затем попросите собственника предоставить полученные персональные документы. Внесите даты, статус и открытые вопросы. Только после этого обсуждайте подтверждённые условия с клиентом.

Ответственный: _____

Документ для следующего шага: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как не потерять этап и документ по объекту?

Диагностическая карта поможет проверить учёт запросов, ответов и решений клиента. Это разбор процесса риелтора, а не заключение о правах по реновации.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: статья 7.3 закона о статусе столицы в действующей редакции и статья 14 закона № 141-ФЗ. Переходные правила для проектов до 10.07.2023 учтены. Реальный адрес, программа конкретного дома и предложение не проверялись.

Закон о статусе столицы, статья 7.3: гарантии и порядок

Закон № 141-ФЗ, статья 14: разграничение с аварийностью