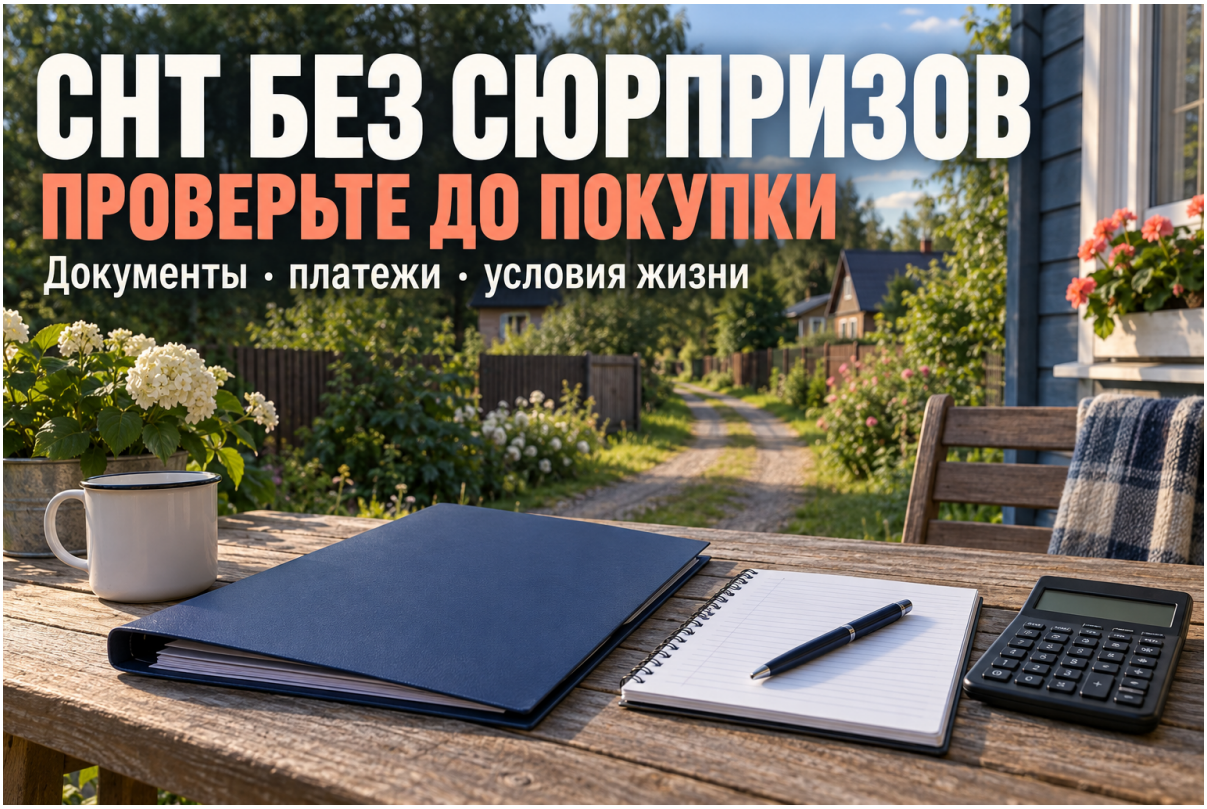
СНТ без сюрпризов: досье участка и товарищества

Сопоставьте режим жизни покупателя с дорогой и сетями. Соберите основания платежей, бюджет полного года и список вопросов, которые пока мешают принять решение.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример С-18: участок за 1,45 млн рублей. Ещё 150 тысяч — план первого года с резервом. Зимняя вода и проезд остаются неоценёнными.

Для риелтора. С-18 вымышлен: это план полного года владения, а не начисление взносов с даты сделки. Все суммы учебные. Резерв — отложенные деньги, не состоявшийся расход.

С-18: недорогой участок для зимней жизни

Клиент выбирает дешёвый участок в СНТ, но сравнивает только цены объявлений и пока не выяснил платежи, воду и обслуживание дороги.

С-18	Учебный факт	Задача риелтора
Цель	Жить круглый год	Проверить зимние условия
Цена земли	1 450 000 ₽	Не путать с полным бюджетом
Вода	Сезонная	Оценить круглогодичный вариант
Проезд зимой	Не подтверждён	Уточнить обслуживание
Платежи	Есть годовые и разовые	Сверить основания и период

Что собрать до оценки бюджета

• Бриф: лето или весь год, дорога, вода, отопление и обязательные требования.

• Документы о правах, границах, назначении земли и включённых постройках.

• Устав, решения о взносах, смета и финансово-экономическое обоснование.

• Расшифровка платежей по объекту: период, срок, что включено и кто плательщик.

• Подтверждения по дороге, воде и электричеству, ответы с датой и источником.

Цель, платежи и основания

1. Зафиксируйте режим жизни

Запишите три обязательных условия клиента. В С-18 это зимняя жизнь, доступная дорога и круглогодичная вода. По каждой позиции нужно подтверждение; слово «дача» не описывает эти требования.

Готово: Есть проверяемые требования и условия, при которых клиент откажется.

Не делайте так: Обсуждать скидку до выяснения, зачем покупателю участок.

2. Соберите документы о платежах

Через продавца и согласованный контакт с правлением получите действующие основания сумм. Свяжите взнос с решением, сметой, периодом и правилами расчёта. Старое сообщение в чате оставьте неподтверждённым ориентиром.

Готово: В каждой строке платежа указан документ, срок и состав услуг.

Не делайте так: Перенести прошлогоднюю сумму со слов продавца в готовый бюджет.

3. Разделите обязанности и историю долга

Отметьте членство, применимый расчёт для участка, задолженность продавца и новые платежи. Отказ от членства не означает отсутствие платы за общую инфраструктуру. Старый долг не объявляйте автоматически долгом покупателя.

Готово: Периоды, плательщики и спорные основания не смешаны.

Не делайте так: Советовать не вступать в СНТ, чтобы вообще ничего не платить.

Что пока известно только со слов:

Инфраструктура, бюджет и решение

4. Проверьте дорогу и сети

Пройдите весь маршрут, уточните зимнюю уборку и доступ. По воде запишите сезон, источник и назначение; по электричеству — документы и мощность под нагрузки клиента. Неизвестное сохраняйте вопросом со следующим действием.

Готово: По каждому обязательному условию есть подтверждение или точная задача.

Не делайте так: Считать летнюю поливную трубу готовым зимним водоснабжением.

5. Посчитайте известную часть бюджета

В С-18 годовые строки 18 + 24 + 12 тысяч и резерв 18 тысяч дают 72 тысячи. Добавьте 48 тысяч разового целевого платежа и 30 тысяч обустройства: 150 тысяч сверх цены. С покупкой — 1,6 млн, до неизвестных затрат.

Готово: Резерв, регулярные и разовые суммы подписаны; повторов нет.

Не делайте так: Добавить охрану второй раз, хотя она уже покрыта общей платой.

6. Закройте критичные неизвестные

В С-18 нужны условия и оценка зимней воды, подтверждение проезда. Назначьте получение каждого ответа. Если обязательное требование недостижимо, вернитесь к подбору другого объекта; низкая цена не меняет цель клиента.

Готово: Следующее решение зависит от конкретного ответа, а не общего впечатления.

Не делайте так: Назвать 1,6 млн окончательной стоимостью круглогодичной жизни.

Какой ответ изменит решение покупателя:

С-18: цена земли и план первого года

С-18 — вымышленный план 12 месяцев владения. Целевой платёж условно применим к покупателю по проверенным документам. Охрана и текущее содержание общей дороги уже внутри регулярной платы. Резерв клиента не является расходом.

Строка плана	Сумма	Период / статус
Покупка земли	1 450 000 ₽	Один раз
Регулярная плата	18 000 ₽	Полный год
Личное электричество	24 000 ₽	Полный год
Уход за своим участком	12 000 ₽	Полный год
Резерв клиента	18 000 ₽	Деньги отложены
Целевой платёж	48 000 ₽	Один раз в модели
Первичное обустройство	30 000 ₽	Один раз
Всего с покупкой	1 600 000 ₽	До неизвестных затрат

54 тысячи годовых расходов + 18 тысяч резерва + 78 тысяч разовых сумм = 150 тысяч сверх цены. Зимняя вода и проезд пока не оценены: пустая сумма не означает ноль.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
В СНТ всего 18 тысяч в год	18 тысяч — одна строка; отдельно проверим личные и разовые затраты
Не вступайте и не платите	Отсутствие членства не отменяет предусмотренную законом плату

Пять блоков предметного запроса

Блок	Что запросить	Для чего
Платежи	Решения, смета, обоснование	Понять размер и состав
Членство / долг	Период, плательщик, расчёт	Не смешать обязательства
Дорога	Доступ и обслуживание зимой	Проверить весь маршрут
Вода	Сезон, источник, условия	Сверить с режимом жизни
Электричество	Документы и мощность	Сопоставить с нагрузками

Вопросы продавцу и правлению

1. Какие три условия покупатель считает обязательными?
2. На каком документе основана каждая сумма и что она покрывает?
3. Какие платежи разовые, какие повторяются, что лишь обсуждается?
4. Что известно о дороге и сетях именно зимой?
5. Какой неизвестный факт первым может изменить решение клиента?

18 проверок участка и условий жизни

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

Цель и документы

- [ ] **Уточнить режим жизни.** цель записана. Если нет: провести короткий бриф.
- [ ] **Назвать три требования.** условия проверяемы. Если нет: убрать общие пожелания.
- [ ] **Сверить объект и право.** данные совпадают. Если нет: получить документы.
- [ ] **Проверить назначение.** нужный сценарий оценён. Если нет: передать вопрос специалисту.
- [ ] **Сопоставить постройки.** состав продажи ясен. Если нет: выяснить статус.
- [ ] **Организовать запрос.** продавец и контакт согласованы. Если нет: не обещать права будущему покупателю.

Платежи и основания

- [ ] **Получить действующий расчёт.** период и объект указаны. Если нет: не брать сумму из чата.
- [ ] **Сверить решения и смету.** основание сохранено. Если нет: запросить обоснование.
- [ ] **Разделить виды платежей.** годовые и разовые видны. Если нет: исправить бюджет.
- [ ] **Уточнить расчёт без членства.** правило применено к объекту. Если нет: не обещать нулевую плату.
- [ ] **Разобрать старые суммы.** период и плательщик ясны. Если нет: проверить спорное основание.
- [ ] **Убрать повтор услуг.** каждая сумма учтена один раз. Если нет: проверить состав взноса.

Жизнь и следующий шаг

- [ ] **Проверить проезд.** весь маршрут понятен. Если нет: уточнить зимнюю уборку.
- [ ] **Уточнить воду.** сезон и условия известны. Если нет: оценить нужный вариант.
- [ ] **Проверить электричество.** документы и мощность есть. Если нет: сверить нагрузки.
- [ ] **Отделить резерв.** не назван потраченным. Если нет: подписать строку.
- [ ] **Сохранить неизвестные.** пустые суммы видны. Если нет: назначить получение оценки.
- [ ] **Выбрать следующее действие.** ответственный и результат есть. Если нет: не завершать общим обещанием.

Досье одного участка

Не переносите учебные суммы в реальное СНТ. У каждого факта сохраните документ или источник и дату.

Код объекта: _____ Режим жизни: _____

Блок	Факт / основание / дата	Пробел / кто уточнит
Цель покупателя		
Земля и постройки		
Платежи / членство		
Дорога / вода / сети		
Бюджет / неизвестное		

Первый критичный пробел: _____

Что осталось неизвестным: _____

Контроль получения ответа: _____

Таблица платежей и оснований

План полного года и реальное начисление с даты сделки — разные задачи. Не суммируйте повторно услуги, покрытые общей платой.

Платёж	Сумма / период / срок	Основание / включено
Регулярная плата		
Целевые суммы		
Личные услуги		
Разовое обустройство		
Резерв отдельно		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Вода есть только летом. сопоставьте с задачей зимнего проживания.

Платёж назван без основания. запросите актуальные документы.

Все услуги сложены поверх взноса. проверьте двойной учёт.

Никто не подтверждает зимний проезд. уточните доступ и обслуживание.

Бюджет заполнен нулями вместо ответов. замените их неизвестными и задачами.

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю известное и неизвестное

«По участку подтверждено [что]. Известная часть плана — [сумма] с резервом [сумма]. Пока не оценены [условия]. До решения получаем [документ или расчёт] у [ответственный]. Это важно, потому что вы планируете [режим жизни]».

Первое действие после чтения

Возьмите один участок в текущем подборе. Заполните цель клиента, известные платежи и три критичных условия. Выберите первое подтверждение, без которого нельзя оценить пригодность объекта.

Кто получает ответ: _____

Следующее подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: условия жизни выясняются после показа?

Диагностическая карта поможет улучшить бриф покупателя, проверку объектов и контроль следующего шага. Она разбирает вашу работу, а не выносит заключение о конкретном СНТ.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026: статьи 5, 11 и 14 закона 217-ФЗ. Конкретные суммы и правила товарищества подтверждаются действующими документами. С-18 — учебный пример, не тариф и не юридическое заключение.

217-ФЗ, статья 14: взносы и их обоснование

217-ФЗ, статья 5: правообладатели без членства

217-ФЗ, статья 11: документы товарищества