

# 1С:Предприятие 8

## Конфигурация «Риэлтор. Управление продажами недвижимости»

Редакция 11.1

Дополнение к описанию конфигурации  
«1С:Управление торговлей»

Москва  
Фирма «1С»  
2014

**ПРАВО ТИРАЖИРОВАНИЯ  
ПРОГРАММНЫХ СРЕДСТВ И ДОКУМЕНТАЦИИ  
ПРИНАДЛЕЖИТ ФИРМЕ «1С»**

Приобретая систему «1С:Предприятие»,  
вы тем самым даете согласие не допускать  
копирования программ и документации  
без письменного разрешения фирмы «1С»

**Группа разработки программ** – А. Александрович, А. Воронин, М. Ивирсин,  
И. Орехов, К. Тулакин.

**Конфигурация** – А. Воронин, М. Ивирсин, К. Тулакин.

**Документация** – М. Ивирсин, И. Орехов.

**Группа тестирования** – А. Башук, А. Васильев, И. Москвичева, И. Орехов,  
А. Прошкин, Ю. Чурилова.

---

Наименование книги: 1С:Предприятие 8. Конфигурация «Риэлтор.  
Управление продажами недвижимости» для  
«Управление торговлей». Редакция 11.1.  
Дополнение к описанию конфигурации  
«1С:Управление торговлей»

Номер издания: 83.06971.11.002

Дата выхода: 17 февраля 2014 г.

**ЛИНИЯ КОНСУЛЬТАЦИЙ  
«ЭЛИАС ВЦ»**

В части, относящейся к работе непосредственно с конфигурацией «Риэлтор. Управление продажами недвижимости» для «Управление торговлей», консультации оказывает партнер-разработчик компания «ЭЛИАС ВЦ» по телефону линии консультаций (495) 619-41-08 с 10:00 до 18:00 по московскому времени, кроме суббот, воскресений и праздничных дней (по распорядку московских предприятий) и по адресу электронной почты: [realtor@elias.ru](mailto:realtor@elias.ru).

**МЫ ВСЕГДА РАДЫ ВАМ ПОМОЧЬ!**

Данная книга является описанием программного продукта «1С:Предприятие 8. Риэлтор. Управление продажами недвижимости» для «Управление торговлей», который представляет собой совокупность технологической платформы «1С:Предприятие 8» и конфигурации (прикладного решения) «Риэлтор. Управление продажами недвижимости» для «Управление торговлей». В книге изложены функциональные возможности прикладного решения, особенности настройки и использования.

Издание не является полной документацией по программному продукту. Для использования продукта необходимо наличие других книг, включаемых в комплект основной поставки программного продукта «1С:Предприятие 8. Управление торговлей»:

- 1С:Предприятие 8.3. Руководство администратора. В книгу входят сведения об установке платформы и административной настройке системы;
- 1С:Предприятие 8.3. Руководство разработчика (в двух частях). Книга содержит сведения о разработке прикладных решений в системе «1С:Предприятие 8.3», в том числе описание синтаксиса встроенного языка и языка запросов. Книга необходима для изменения конфигурации под особенности учета конкретной организации;
- 1С:Предприятие 8.3. Руководство пользователя. Книга содержит описание общих приемов работы с программными продуктами, созданными на базе платформы «1С:Предприятие 8.3»;
- 1С:Предприятие 8. Конфигурация «Управление торговлей». Редакция 11. Описание конфигурации. В книге излагается порядок ведения учета с помощью указанной конфигурации.

## ГЛАВА 1

---

# ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ КОНФИГУРАЦИИ

Конфигурация «Риэлтор. Управление продажами недвижимости» для «Управление торговлей» предназначена для автоматизации оперативного и управленческого учета в компаниях, занимающихся сделками по купле-продаже объектов недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынках. Решение позволяет повысить эффективность подготовки и проведения сделок с недвижимостью в риэлторских компаниях, агентствах недвижимости, строительных и девелоперских компаниях.

Конфигурация разработана на базе типовой конфигурации «Управление торговлей» редакции 11. Таким образом, возможности

решения включают как представленный в данной книге функционал, так и функционал типовой конфигурации.

Функционал продукта позволяет эффективно управлять сделками как по реализации собственных объектов недвижимости (например, в строительных и девелоперских компаниях), так и по купле-продаже или аренде недвижимости, в которых компания выступает в роли посредника (риэлторские компании, агентства недвижимости).

Продукт обеспечивает комплексное управление сделками по недвижимости на всех этапах – от первичного обращения покупателя до подписания акта приема-передачи. Позволяет вести базу данных по объектам недвижимости и условиям их реализации, содержит широкий набор характеристик объектов, обеспечивает публикацию объявлений по объектам на Интернет-порталах в автоматическом режиме. Функционал решения позволяет заключать в рамках сделки договора различного вида, управлять расчетами по договорам, учитывать расходы и выполнять итоговую калькуляцию по сделкам.

Интерфейс решения позволяет подключаться и работать с информационной базой через Интернет в реальном режиме времени, обеспечивая сотрудникам возможность оперативного получения и регистрации данных.

Конфигурация «Риэлтор. Управление продажами недвижимости» содержит ряд подсистем, обладающих следующими функциональными возможностями.

### ***Подсистема «Управление базой объектов недвижимости»***

- Ведение базы данных по объектам недвижимости всех типов: жилая, загородная, элитная, коммерческая;
- Широкий набор характеристик для всех категорий объектов недвижимости: квартира, комната, дом, земельный участок, помещение;
- Формирование квартирограмм для новостроек, хранение и сравнение версий квартирограмм;
- Хранение истории изменения параметров объектов недвижимости (площадей, количества помещений и т.п.);

- Регистрация и хранение истории по условиям продажи объектов;
- Возможность назначения объектам недвижимости произвольных свойств с дальнейшим их использованием в отчетах;
- Привязка к объектам произвольных файлов – фотографий, отсканированных документов и т.п.;
- Отображение текущих статусов объектов: открыт в продажу, продажа отложена, бронь, продан и т.п.;
- Регистрация данных по обмерам БТИ;
- Регистрация правообладателей объектов первичной недвижимости и их долей.

***Подсистема «CRM – управление взаимоотношениями с клиентами»***

- Планирование и регистрация контактов с клиентами: встреч, телефонных звонков и т.п., привязка контактов к сделкам;
- Регистрация источников обращения клиентов, анализ эффективности рекламных мероприятий;
- Учет и анализ окружения сделки: участников сделки, влиятельных лиц, конкурентов и т.п., а также их взаимосвязей;
- Размещение объявлений по объектам на рекламных площадках в Интернете с возможностью ручной и автоматической выгрузки;
- Управление расписанием размещения рекламы в Интернете;
- Поддержка различных форматов выгрузки объявлений на Интернет-площадки;
- Управление процессами продаж по каждому виду сделок, контроль и анализ выполнения процессов;
- Построение воронки продаж;
- Формирование заданий для сотрудников, контроль и анализ исполнения;
- Анализ эффективности работы менеджеров;

- Возможность ограничения доступа каждого из менеджеров к данным других менеджеров.

### ***Подсистема «Управление сделками по недвижимости»***

- Регистрация сделок на первичном и вторичном рынках по продаже, покупке и аренде недвижимости;
- Возможность классификации сделок по видам, перечень которых может настраиваться для каждой компании индивидуально;
- Регистрация и анализ статусов сделок. Перечень статусов может быть сформирован для каждого вида сделки по отдельности;
- Оперативный просмотр всех документов по сделке;
- Возможность заключения договоров различного вида и дополнительных соглашений к договорам;
- Возможность заключения договоров по первичной недвижимости с использованием векселя;
- Возможность заключения договоров купли-продажи с использованием ипотеки;
- Возможность назначения сделкам и договорам произвольных свойств с дальнейшим их использованием в отчетах;
- Оказание дополнительных услуг, не предусмотренных договором, с возможностью привязки к сделке;
- Привязка к сделкам и договорам произвольных файлов;
- Регистрация для договоров по первичной недвижимости дополнительных соглашений по результатам обмеров БТИ;
- Изменение статусов объектов недвижимости при проведении документов: бронь, VIPбронь, контракт, продан и т.п.;
- Автоматический расчет и регистрация графиков платежей по сделкам с учетом процентов за рассрочку;
- Возможность назначения скидок на покупку объектов недвижимости;
- Регистрация нескольких покупателей по сделке с определением процента владения по договору;

- Возможность расторжения сделки в одностороннем порядке или по взаимному соглашению с расчетом суммы возврата клиенту;
- Регистрация актов передачи объекта покупателю;
- Автоматическое формирование первичных документов на основе произвольных шаблонов Microsoft® Word®.

***Подсистема «Управление взаиморасчетами по сделкам и финансовым результатом»***

- Ведение расчетов с клиентами в разрезе договоров и сделок;
- Учет дополнительных услуг;
- Ведение расчетов в рублях, валюте и условных единицах;
- План-фактный анализ поступления платежей;
- Автоматический расчет суммы пени за просрочку платежей.
- Анализ продаж по объектам недвижимости и оказанным услугам;
- Возможность регистрации произвольных расходов по сделке;
- Учет доходов и расходов и итоговый расчет финансовых результатов по сделкам;
- Учет доходов и расходов и анализ финансовых результатов по направлениям деятельности компании.

# ПРАВА ДОСТУПА И ИНТЕРФЕЙС

## 1.1. ПРАВА ДОСТУПА

Для настройки доступа к объектам системы предназначены справочники **Профили групп доступа**, **Группы доступа** и **Пользователи**. Подробно порядок работы с данными справочниками изложен в описании типовой конфигурации «1С:Управление торговлей» редакции 11. В данном руководстве приведен порядок работы с этими справочниками для настройки доступа к объектам подсистемы управления продажами недвижимости.

Под профилем в справочнике **Профили групп доступа** подразумевается совокупность ролей, которые дают доступ к различным объектам конфигурации, и правил, согласно которым доступ предоставляется или ограничивается.

Для обеспечения полного доступа ко всем объектам конфигурации предназначен предопределенный профиль **Администратор**. Остальные профили ограничивают доступ к конфигурации в соответствии с указанными наборами ролей. Для настройки доступа к подсистеме управления продажами недвижимости необходимо создать новый профиль, в котором в списке разрешенных действий (ролей), отметить следующие:

- Базовые права УТ;
- Подсистема управление продажами недвижимости;

- Добавление изменение управление продажами недвижимостью;
- Чтение управление продажами недвижимостью;
- Отчеты и обработки управление продажами недвижимостью.

Отметим, что данный набор ролей обеспечивает доступ лишь к объектам подсистемы управления продажами недвижимостью. Вместе с тем, функционал управления продажами недвижимостью тесно связан с типовыми возможностями конфигурации «1С:Управление торговлей» (например, в части управления денежными средствами, оказания дополнительных услуг, маркетинга), для работы с которыми необходимо использовать другие профили: предопределенные или добавленные отдельно.

Группа доступа в справочнике **Группы доступа** обеспечивает привязку пользователей к конкретным профилям и детальную настройку ограничений доступа на уровне записей.

Механизм групп доступа и профилей групп доступа позволяет, в частности, ограничить просмотр и изменение данных, введенных другими пользователями. В результате каждый пользователь программы (риэлтор, агент и т.п.) будет иметь доступ только к своим данным – объектам недвижимости, сделкам, договорам и т.п. Настройку ограничения доступа по пользователям можно сделать, например, следующим образом: в справочнике **Профили групп доступа** на закладке **Ограничение доступа** добавить вид доступа **Пользователи** и выбрать значение доступа **Все запрещены**.

Список пользователей системы настраивается в справочнике **Пользователи**. Один и тот же пользователь может быть отнесен к различным группам доступа. И наоборот, одна группа доступа может быть назначена различным пользователям. Таким образом, чтобы обеспечить

полноценную работу пользователя с подсистемой управления продажами недвижимости, его нужно отнести к нескольким группам доступа:

## 1.2. ИНТЕРФЕЙС

Интерфейс системы разработан для работы в режиме управляемого приложения. Поддерживается режим веб-клиента. Веб-клиент обеспечивает возможность работы с информационной базой через Интернет. Веб-клиент не требует предварительной установки. Он исполняется не в среде операционной системы, а в среде Интернет-браузера (например, Microsoft Internet Explorer или Mozilla Firefox). Пользователю достаточно запустить свой браузер, ввести адрес веб-сервера, на котором опубликована информационная база, авторизоваться и начать работу с базой.

Для доступа к объектам конфигурации, относящимся к подсистеме управления продажами недвижимости, в интерфейсе программы предназначен раздел **Недвижимость**.

В разделе **Недвижимость** команды вызова объектов конфигурации разделены на группы, в соответствии с их назначением.

Так как функционал управления продажами недвижимости тесно интегрирован с типовым функционалом конфигурации «1С:Управление торговлей», то для доступа к некоторым объектам необходимо использовать другие разделы интерфейса программы. Например, для работы с денежными документами необходимо использовать раздел **Финансы**, для регистрации оказания дополнительных услуг – раздел **Продажи** и т.п. Настройка параметров управления продажами недвижимости осуществляется с помощью формы **Настройка**

**параметров учета**, для вызова которой необходимо перейти в раздел **Администрирование**. Подробнее о настройках параметров учета см. Глава 4. Настройка параметров управления продажами недвижимости.



## ГЛАВА 2

---

# НАСТРОЙКА ПАРАМЕТРОВ УПРАВЛЕНИЯ ПРОДАЖАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Перед началом работы необходимо установить параметры, которые являются общими для всех организаций информационной базы.

Для этого необходимо в разделе **Администрирование** открыть форму **Настройка параметров учета**. Для настройки параметров управления продажами недвижимости в форме необходимо перейти к разделу **Недвижимость**.

**Использовать продажи собственной первичной недвижимости** – установка данного признака означает, что компания занимается продажей собственных объектов первичной недвижимости (например, компания-застройщик продает квартиры в новом доме). При установке данного признака в интерфейсе программы появляются элементы, учитывающие специфику работы со сделками по продаже первичной недвижимости (например, вызов конструктора квартирограмм, отображение данных о правообладателях объектов).

**Номенклатура для продаж недвижимости** – элемент справочника **Номенклатура**, используемый в качестве аналитики по номенклатуре при отражении выручки от продаж в документе **Договор по недвижимости**, если предметом договора является собственная недвижимость. Используя в отчетах по продаже отбор по данной номенклатуре, можно получить данные по объемам продаж собственных объектов недвижимости.

**Номенклатура для начисления пени** – элемент справочника **Номенклатура**, используемый в качестве аналитики по номенклатуре при отражении выручки по начисленным пеням.

**Срок хранения истории выгрузки объявлений (в днях)** – глубина хранения данных по истории выгрузке объявлений в Интернет. Если с момента выгрузки прошло указанное количество дней, то происходит удаление соответствующих записей регистра сведений **Журнал регистрации выгрузки объявлений в Интернет**. Удаление записей регистра будет происходить с помощью регламентного задания **Очистка журнала регистрации выгрузки объявлений**.

## ВВОД НАЧАЛЬНЫХ ОСТАТКОВ

Прежде чем приступить к работе с программой, необходимо ввести начальные остатки. Информацию о вводе начальных остатков по всем участкам учета можно найти в описании к типовой конфигурации «1С:Управление торговлей» редакции 11. В данной главе описан порядок ввода начальных остатков взаиморасчетов по договорам недвижимости. Все начальные остатки вводятся на дату, которая предшествует началу практической работы с прикладным решением. Если предприятие новое и хозяйственная деятельность еще не велась, то вводить начальные данные не требуется.

### **3.1. ВВОД НАЧАЛЬНЫХ ОСТАТКОВ ПО ДОГОВОРАМ НЕДВИЖИМОСТИ**

Для ввода начальных остатков расчетов с клиентами по договорам недвижимости в документе **Ввод остатков** необходимо в разделе **Настройка** выбрать закладку **Расчеты с клиентами**.

Если необходимо ввести остатки задолженности клиентов перед компанией, то в колонке **Долги клиентов нам** следует выбрать значение **По договорам недвижимости**. После этого на закладке **Остатки задолженности клиентов по договорам недвижимости** можно ввести данные об остатках в разрезе конкретных договоров по недвижимости.

Если необходимо ввести остатки авансов, полученных от клиентов, то в колонке **Авансы, полученные от клиентов** следует выбрать значение **По договорам недвижимости**. После этого на закладке **Остатки по авансам клиентов по договорам недвижимости** можно ввести данные об остатках полученных авансов в разрезе конкретных договоров по недвижимости.

### **3.2. ВВОД НАЧАЛЬНЫХ ОСТАТКОВ ПО ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ УСЛУГАМ**

Для учета дополнительных услуг в программе используется документ типовой конфигурации «1С:Управление торговлей» **Реализация товаров и услуг**. Порядок ввода остатков расчетов с клиентами по этим документам можно найти в описании к типовой конфигурации.

Для привязки документа, по которому вводятся остатки, к сделке по недвижимости, на закладке **Дополнительно** нужно заполнить реквизит **Сделка по недвижимости**.



# УПРАВЛЕНИЕ БАЗОЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## **4.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДСИСТЕМЫ**

Подсистема **Управление базой объектов недвижимости** решает задачи ведения реестра объектов недвижимости, учета различных свойств объектов, истории их изменения, регистрации условий продажи объектов и их статусов.

Основными справочниками подсистемы являются справочник **Объекты недвижимости** и справочник **Здания и земельные участки**. Подробное описание этих справочников представлено далее. Здесь же отдельно остановимся на предназначении этих справочников и их концептуальном отличии.

Справочник **Объекты недвижимости** – основной справочник конфигурации. Он предназначен для хранения информации об объектах

недвижимости различных категорий и их свойствах. Элементы именно этого справочника используются в качестве объектов сделок и договоров по недвижимости.

Одним из реквизитов справочника является реквизит **Здание/земельный участок**, предназначенный для указания здания или земельного участка, к которому относится объект недвижимости. Значение этого реквизита выбирается из справочника **Здания и земельные участки**. Таким образом, каждый элемент справочника **Объекты недвижимости** привязан к справочнику **Здания и земельные участки**.

Например, если в систему необходимо внести информацию о квартире, то в реквизите **Здание/земельный участок** с помощью выбора из справочника **Здания и земельные участки** указывается дом, в котором расположен квартира. В остальных реквизитах справочника **Объекты недвижимости** указываются прочие свойства квартиры, после чего к объекту привязывается информация о площадях и условиях продажи.

Если же объектом недвижимости является загородный дом, то в реквизите **Здание/земельный участок** указывается соответствующий элемент справочника **Здания и земельные участки**. После чего заполняются остальные реквизиты объекта недвижимости, регистрируется информация о площадях и условиях продажи дома. Т.е. в данном случае информация о свойствах дома распределена между двумя справочниками: **Здания и земельные участки** и **Объекты недвижимости**.

В строительных и девелоперских компаниях, занимающихся реализацией первичной недвижимости, справочник **Здания и земельные участки** хранит информацию об объектах строительства, а справочник **Объекты недвижимости** – информацию о долях объектов.

## **4.2. СПРАВОЧНИКИ**

### **4.2.1. Здания и земельные участки**

В справочнике хранится информация о зданиях и земельных участках. Концептуальное предназначение справочника и его отличие от справочника **Объекты недвижимости** приведено ранее, в п. 4.1 Общее описание подсистемы.

## **Закладка Информация по долям**

Закладка **Информация по долям** предназначена, в первую очередь, для компаний-застройщиков. Закладка отображается только в том случае, если в настройках параметров учета установлен признак того, что компания занимается продажами собственной первичной недвижимости. Также для отображения данной закладки необходимо, чтобы у объекта был установлен признак **Новостройка**.

В табличной части **Доли правообладателей** содержится сводная информация по правообладателям долей объекта, а именно плановые и фактические данные о площадях, относящихся к правообладателям, и соответствующих процентах от общей площади по зданию. Для регистрации плановых данных по правообладателям и объемам их долей предназначен регистр сведений **Планируемые правообладатели объектов недвижимости**. Для просмотра и изменения записей данного регистра нужно воспользоваться командой **Планируемые правообладатели объектов недвижимости** на панели навигации в карточке здания.

Регистрация фактических данных о правообладателях производится в карточке справочника **Объекты недвижимости** (подробнее об этом справочнике см. п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.. Ошибка! Источник ссылки не найден.**). В случае работы с собственной первичной недвижимостью в данном справочнике хранится информация о долях объектов недвижимости. Для каждого объекта недвижимости (доли) указывается свой правообладатель.

Группа **Сводные данные по долям** содержит информацию по общему количеству долей объекта, общей площади долей, о количестве

строительных секций объекта. Здесь же расположен ряд закладок, отображающих различные аналитические данные по долям объекта.

### **Закладка Квартирограмма**

На закладке **Квартирограмма** на основе данных об объектах недвижимости (долях), относящихся к зданию и зарегистрированных в справочнике **Объекты недвижимости**, формируется квартирограмма здания. Каждая ячейка представляет собой объект недвижимости (долю), внутри которой представлена информация по номеру, количеству комнат, общей площади и цене за кв.м. Ячейки раскрашиваются в различные цвета в зависимости от статуса объекта или правообладателя. Настройку цветов раскраски квартирограммы можно выполнить в регистрах сведений **Цвета правообладателей для квартирограммы** и **Цвета статусов объектов для квартирограммы**, которые можно открыть из раздела **Недвижимость**.

Закладка видна только для новостроек, а также только в том случае, если в настройках параметров учета установлен признак того, что компания занимается продажами собственной первичной недвижимости.

### **Закладка Описание местности**

На данной закладке в виде произвольного текста можно внести описание прилегающих к объекту территорий и описание района расположения объекта.

На закладке **Объявления в интернет** отображаются параметры выгрузки объявлений по объекту на различные Интернет-площадки. Параметры хранятся в регистре сведений **Параметры выгрузки объявлений на Интернет-площадки**. Параметры могут меняться с течением времени (например, нужно изменить дату окончания публикации объявления по объекту). По умолчанию в списке для каждой Интернет-площадки отображается только последняя запись. Для того чтобы посмотреть всю историю параметров выгрузки, нужно установить флажок **Показать историю по выгрузкам**. Подробнее о выгрузке объявлений в Интернет см. п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.. Ошибка! Источник ссылки не найден.**

К элементам справочника **Объекты недвижимости** можно прикреплять произвольные файлы, например фотографии объекта. Для этого на командной панели нужно выбрать пункт **Присоединенные файлы**.

Для добавления нового файла, нужно нажать **Добавить**, после чего откроется диалог выбора файла, где необходимо выбрать нужный файл. Конфигурация позволяет при выгрузке объявлений по объектам недвижимости в Интернет выгружать также фотографии объекта. Для того чтобы фотографии объекта участвовали в выгрузке данных на Интернет-площадки, необходимо добавить их в список присоединенных файлов и установить признак **Выгружать**.

Для просмотра и редактирования справочников, в которых хранятся варианты значений характеристик объектов недвижимости, можно воспользоваться командой **Классификаторы** в разделе **Недвижимость**, при выборе которой откроется панель со списком классификаторов.

## **4.3. УПРАВЛЕНИЕ СОСТОЯНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **4.3.1. Регистрация параметров объектов недвижимости**

Документ **Регистрация параметров объектов недвижимости** предназначен для регистрации данных о площадях и количестве помещений объекта недвижимости. Использование документа позволяет хранить историю изменения указанных параметров.

В шапке документа справочно можно указать организацию, от имени которой выполняется регистрация параметров объектов недвижимости. А также указать здание, если необходимо заполнить документ только теми объектам недвижимости (например, квартирами), которые относятся к выбранному зданию.

Документ позволяет зарегистрировать одну из следующих операций: **Изменение площадей** и **Техническая инвентаризация**. Для указания операции нужно выбрать соответствующее значение в поле **Операция**.

Вид операции **Изменение площадей** предназначен для регистрации данных о площадях и количестве комнат объекта. Эти сведения в дальнейшем отображаются в карточке объекта, используются при выгрузке объявлений по объекту в Интернет, автоматически подставляются в документы по объекту (например, **Сделка по недвижимости, Договор по недвижимости**).

В табличной части **Параметры объектов** указываются следующие данные:

**Объект недвижимости** – объект недвижимости, для которого регистрируются параметры.

**Общая площадь** – общая площадь объекта в квадратных метрах.

**Жилая площадь** – жилая площадь объекта в квадратных метрах.

**Площадь кухни**.

**Количество жилых комнат**.

**Площади жилых комнат** – поле заполняется в формате «ПлощадьКомнаты1/ПлощадьКомнаты2/.../ПлощадьПоследнейКомнаты».

Табличную часть можно заполнить всеми объектами недвижимости по выбранному зданию. Для этого нужно воспользоваться командой **Заполнить текущими данными** из подменю **Заполнить**. При заполнении текущими данными параметры объектов автоматически заполняются значениями, действующими на момент создания документа. Если ранее параметры объекта не регистрировались, то в соответствующей строке будут пустые значения. Если для какого-либо объекта параметры изменять не требуется, то его можно удалить из табличной части.

При проведении документ регистрирует параметры объектов в регистре сведений **Площади объектов недвижимости**.

Вид операции **Техническая инвентаризация** предназначен для регистрации результатов обмеров объекта, выполненных бюро технической инвентаризации (БТИ). Данный вид операции предназначен, прежде всего, для компаний, занимающихся продажами собственной первичной недвижимости.

При выборе этого вида операции в форме дополнительно появляются поля для указания реквизитов техпаспорта БТИ: **Номер тех.паспорта БТИ** и **Дата тех.паспорта БТИ**.

В табличной части документа также появляются дополнительные колонки **Общая площадь до БТИ** и **Отклонение**, которые заполняются автоматически на основании значений, зарегистрированных по данному объекту ранее.

При проведении документа с видом операции **Техническая инвентаризация** результаты обмеров БТИ заносятся в регистр сведений **Параметры объектов недвижимости по БТИ**. Если заодно с регистрацией обмеров БТИ требуется обновить данные о фактических параметрах объектов, то в форме документа нужно установить признак **Обновить информацию о фактических площадях объектов**.

Если для какого-либо из объектов в табличной части документа уже заключен договор купли-продажи, то по итогам обмеров БТИ непосредственно в форме документа по данному договору можно ввести дополнительное соглашение. Для этого необходимо выбрать нужную строку и нажать кнопку **Сформировать доп. соглашение по БТИ**. Если по выбранному объекту недвижимости будет найден договор купли-продажи, то на его основании будет автоматически создано дополнительное соглашение, в котором будет произведен расчет стоимости объекта с учетом изменений по итогам обмеров БТИ. При проведении доп. соглашения в системе будут скорректированы взаиморасчеты с клиентом на разницу стоимости объекта до и после обмеров БТИ. Подробнее о работе с договорами и доп. соглашениями по недвижимости см. п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.. Ошибка! Источник ссылки не найден..**

На основании документа **Регистрация параметров объектов недвижимости** можно ввести документ **Регистрация условий продажи объектов**. Табличная часть будет заполнена объектами из документа-основания, а остальные поля заполняются текущими значениями. Подробное описание документа приведено в п. 4.3.3. Регистрация условий продажи объектов.

#### **4.3.2. Изменение статусов объектов**

Документ **Изменение статусов объектов** предназначен для изменения статусов объектов недвижимости. Статусы объектов могут меняться также при проведении других документов конфигурации (**Сделка по недвижимости**, **Договор по недвижимости** и др.). Данный же документ позволяет в произвольный момент времени установить произвольный статус документа.

Статус объекта отображается в карточке объекта и в форме списка. При проведении некоторых документов по объекту недвижимости, например, **Сделка по недвижимости** или **Договор по недвижимости** может выполняться проверка статуса объекта. Если текущий статус

объекта препятствует проведению документа, система выдаст предупреждение.

В шапке документа можно справочно указать организацию, от имени которой выполняется изменение статусов объектов недвижимости.

В табличной части указываются следующие данные:

**Объект недвижимости** – объект недвижимости, статус которого необходимо изменить;

#### **4.3.3. Регистрация условий продажи объектов**

Документ **Регистрация условий продажи объектов** предназначен для регистрации условий, по которым объект выставлен на продажу.

В шапке документа можно справочно указать организацию, от имени которой выполняется регистрация условий продажи объектов. А также указать здание, если необходимо заполнить документ только теми объектам недвижимости (например, квартирами), которые относятся к выбранному зданию.

Документ позволяет зарегистрировать условия либо продажи, либо аренды объектов недвижимости. Соответствующий тип операции необходимо указать в поле **Тип операции**. Для каждого вида операции в табличной части документа отображается свой состав колонок.

Табличная часть может быть заполнена автоматически всеми объектами недвижимости, относящимися к выбранному зданию. Для этого нужно выбрать команду **Заполнить текущими данными** в подменю **Заполнить**. При заполнении текущими данными условия продажи будут заполнены параметрами, действующими на момент заполнения документа.

Информация, указанная в документе, в дальнейшем отображается в карточке объекта недвижимости, используется при выгрузке объявлений по объекту в Интернет, а также для автоматического заполнения

документов по объекту (например, **Сделка по недвижимости, Договор по недвижимости**).

#### **4.4. СЕРВИСНЫЕ ОБРАБОТКИ**

##### **4.4.1. Конструктор квартирограммы**

Обработка **Конструктор квартирограммы** предназначена в первую очередь для строительных компаний, занимающихся реализацией первичной недвижимости. Позволяет оперативно сгенерировать необходимое количество долей (квартир, помещений и т.п.) для указанного объекта недвижимости (здания).

Далее можно настроить заполнение реквизитов, значения которых будут одинаковыми для всех создаваемых объектов недвижимости. Для этого на закладке **Дополнительные реквизиты** нужно заполнить табличную часть. В левой колонке нужно выбрать имя реквизита справочника **Объекты недвижимости**, а в правой – значение этого реквизита.

После того как все необходимые данные заполнены, можно запустить процедуру формирования новых объектов недвижимости. Для этого нужно нажать кнопку **Сформировать объекты**. В результате будут сформированы:

- объекты недвижимости;
- документ **Регистрация параметров объектов недвижимости**;
- документ **Регистрация условий продажи объектов**;
- документ **Изменение статусов объектов**;
- заполнен регистр сведений **Правообладатели объектов**.

Сформированные элементы справочника **Объекты недвижимости** будут подставлены в строки табличной части **Доли объектов недвижимости** в колонку **Доля объекта**. Сформированные обработкой документы будут размещены в табличной части **Сформированные документы**.

При создании новых объектов в системе предусмотрен контроль дублирования данных: выполняется проверка существования объектов недвижимости, у которых указаны такое же здание и такие же номера, что и в табличной части обработки. Для отработки таких ситуаций пользователь может в диалоговой форме выбрать один из следующих вариантов:

**Отменить создание** – если будет обнаружено дублирование хотя бы по одному из объектов, то формирование всех объектов и документов будет отменено.

**Перезаписать объекты** – если объект с заданными параметрами уже существует, то он будет перезаписан с новыми характеристиками, указанными в форме обработки.

**Удалить старые, создавать новые** – если объект с заданными параметрами уже существует, то он будет помечен на удаление, а вместо него будет создан новый объект недвижимости.

После окончания формирования объектов недвижимости обработкой можно воспользоваться повторно. Например, если необходимо ввести данные по другой секции. В этом случае достаточно изменить номер секции, изменить начальный номер объекта и перезаполнить закладку **Доли объекта недвижимости**. После чего сгенерировать новые объекты по кнопке **Сформировать объекты**.

## **4.5. ОТЧЕТЫ**

### **4.5.1. Реестр объектов недвижимости**

Отчет позволяет в табличной форме сформировать реестр по всем объектам недвижимости или с учетом заданного отбора. В отчете доступны произвольные группировки, отборы и сортировка. Также доступны следующие показатели:

- Общая площадь;
- Жилая площадь;
- Стоимость;
- Количество объектов.

### **4.5.2. Квартирограмма объекта недвижимости**

Отчет позволяет получить квартирограмму объекта недвижимости в удобном для анализа виде.

Отчет визуально отображает структуру объекта недвижимости (здания) с распределением долей объекта недвижимости (квартир) по секциям и этажам.

Каждая ячейка отчета – это доля объекта недвижимости (квартира). Состав информации, выводимой в ячейке отчета, может настраиваться пользователем произвольным образом.

По умолчанию в ячейке выводится следующая информация:

- Номер объекта недвижимости;
- Количество жилых комнат;
- Общая площадь объекта недвижимости;

– Цена за квадратный метр.

Для изменения состава информации, выводимой в ячейке, в настройках отчета следует выбрать нужный вариант настройки ячейки. Варианты настроек ячеек хранятся в отдельном справочнике. Форма элемента справочника представлена на рисунке:

В верхнем левом углу формы задается макет ячейки. Для редактирования оформления ячейки (шрифта, цвета, ориентации текста и т.п.) нужно воспользоваться контекстным меню макета, в котором выбрать пункт **Свойства**. Состав информации, предназначенной для размещения в ячейке, отображается в таблице, расположенной в верхней правой части формы. Каждая строка таблицы – отдельное поле. Для размещения поля в макете ячейки следует перетащить его мышью в нужное место макета или указать в макете код поля вручную.

В нижней части формы можно проверить результат настройки ячейки, выбрав для проверки произвольный объект недвижимости.

Ячейки квартирограммы раскрашиваются автоматически в зависимости от статуса или правообладателя объекта. Вариант раскраски (по статусам или правообладателям) задается в настройках отчета.

Для настройки цветов раскраски ячеек в форме отчета нужно воспользоваться кнопкой **Настройка цветов** и далее выбрать нужный вариант – **По статусам объектов** или **По правообладателям объектов**.

Если из отчета необходимо оперативно перейти к карточке объекта недвижимости, то это можно сделать с помощью двойного клика мышью по ячейке таблицы.

#### **4.5.3. Сравнение версий квартирограмм**

Отчет позволяет получить в наглядном виде перечень отличий между версиями квартирограммы для одного и того же здания на разные даты.

В настройках отчета необходимо указать:

- Здание, для которого будут сравниваться версии;
- Две даты, по которым из системы будут получены различные версии квартирограммы по выбранному зданию.

Отчет, при наличии изменений в версиях квартирограммы, выводит перечень объектов недвижимости (квартир), различающихся по характеристикам, и непосредственно сами изменившиеся характеристики с показателями по ним. При этом, в отдельных колонках выводится измененный показатель характеристики по одной, и по другой версии квартирограммы здания.

Также в отчете доступна расшифровка по объекту недвижимости.



# CRM – УПРАВЛЕНИЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЯМИ С КЛИЕНТАМИ

## **5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДСИСТЕМЫ**

Подсистема управления отношениями с клиентами (CRM) повышает эффективность привлечения новых клиентов и ведения дел по текущим клиентам компании. Обеспечивает комплексное информационное сопровождение сделок: регистрацию первичного обращения клиента и источника его привлечения, планирование и учет всех контактов в рамках сделки, анализ окружения сделки (ее участников, влиятельных лиц и их взаимосвязей и т.п.). Подсистема CRM включает функционал размещения рекламных объявлений по объектам недвижимости в сети Интернет. Выгрузка объявлений может производиться как в ручном, так и в

автоматическом режиме, в соответствии с заданным расписанием. Предусмотрена возможность настройки формата выгрузки объявлений. Реализовано управление процессами продаж: создание шаблонов бизнес-процессов продаж, отслеживание продвижения сделки по этапам процесса, построение воронки продаж, анализ эффективности работы менеджеров.

В основе механизмов подсистемы CRM в части управления продажами недвижимости лежат возможности типовой конфигурации «1С:Управление торговлей» редакции 11, поэтому для более полного понимания логики работы программы рекомендуется ознакомиться с описанием типовой конфигурации. В данном же руководстве акцент, в первую очередь, будет сделан на использовании инструментов подсистемы CRM для управления продажами недвижимости.



# УПРАВЛЕНИЕ СДЕЛКАМИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

## **6.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДСИСТЕМЫ**

Подсистема управления сделками по недвижимости обеспечивает комплексный учет и управление сделками по недвижимости различного вида: покупка или продажа как на первичном, так и на вторичном рынках, снятие или сдача объекта недвижимости в аренду. В рамках сделки возможно оформление любого количества договоров различного назначения, а также оказание дополнительных услуг, не предусмотренных договорами. Изменение условий договоров регистрируется с помощью дополнительных соглашений. По договорам возможно оформление рассрочки платежа и назначение скидок. Реализована регистрация расторжений договоров с возможностью частичного или полного возврата суммы клиенту.

Факт передачи объекта недвижимости в собственность покупателя может быть зарегистрирован с помощью документа **Акт передачи объекта**.

Предусмотрена возможность печати форм первичных документов на основе шаблонов Microsoft® Word®, которые пользователь может редактировать по своему усмотрению.



## ГЛАВА 7

---

# УПРАВЛЕНИЕ ВЗАИМОРАСЧЕТАМИ ПО СДЕЛКАМ И ФИНАНСОВЫМ РЕЗУЛЬТАТОМ

### **7.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДСИСТЕМЫ**

Подсистема управления взаиморасчетами по сделкам с недвижимостью и финансовым результатом обеспечивает контроль за состоянием расчетов с клиентами по основным договорам и дополнительным услугам, анализ объемов продаж, учет расходов и итоговую калькуляцию прибыли по сделкам.