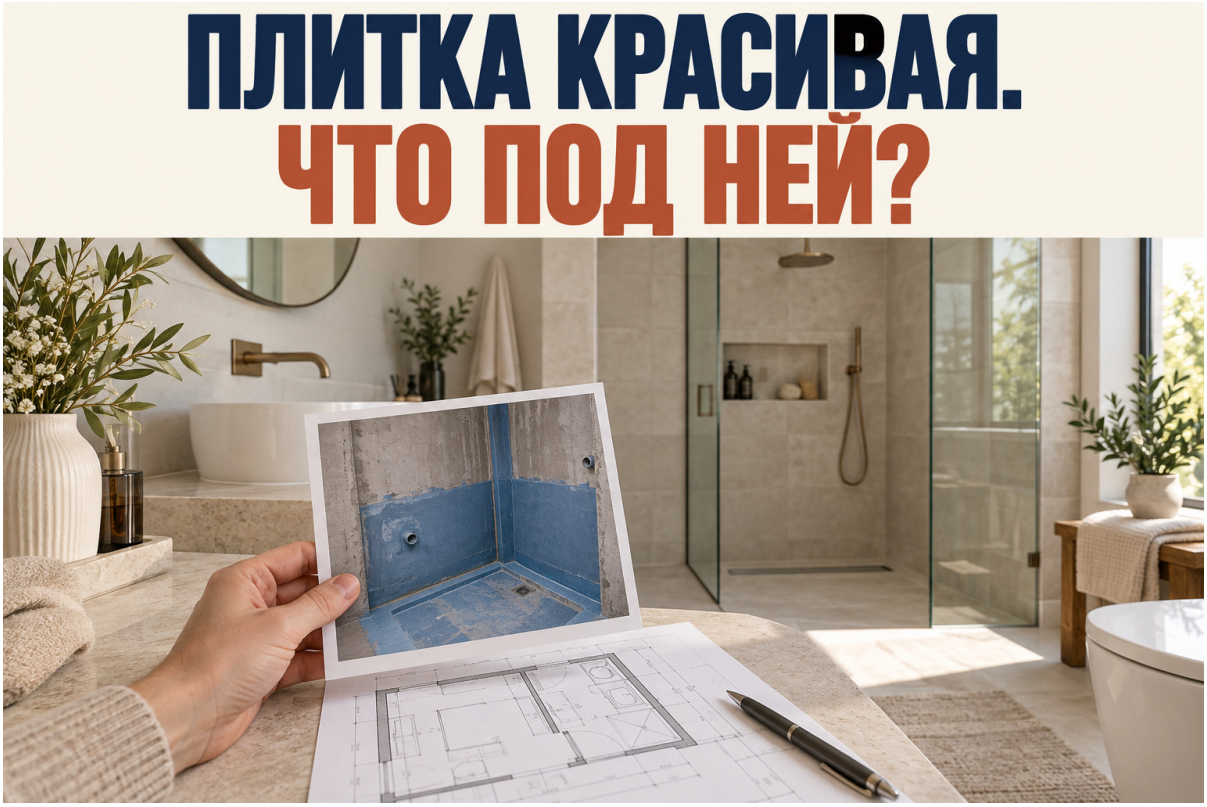
Под плиткой не видно: карта документов и вопросов о гидроизоляции

Подготовьте карту скрытых работ: что подтверждено по каждому помещению, чего не хватает и какой вопрос задать дальше.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример ванной и туалета, хронология двух этапов, 18 проверок, вопросы подрядчику и рабочая опись.

Для проверки документов и координации специалистов. Не инструкция по устройству гидроизоляции, вскрытию или испытанию заливом. Применимый пакет зависит от вида работ и местного порядка. Отсутствие акта не доказывает дефект. Пример условный.

С чего начать

Покупатель рассматривает квартиру с готовым ремонтом, а гидроизоляция уже закрыта последующими слоями.

Помещение	Что есть	Что выяснить
Ванная	Фото с подписью 2023	Связь с этапом и документами
Туалет	Акт 2024	Объём и приложения
Вся квартира	Обещание продавца	Не переносить вывод на всё

Подготовьте исходные данные

- История ремонта и фактический состав работ
- План с обозначениями помещений и проектные материалы
- Полные акты с приложениями и ссылками на чертежи
- Даты этапов, фотографии и журнал при наличии
- Сведения об исполнителях и материалах
- История последующих ремонтов, протечек и открытых вопросов

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите вид и участок работ

Различите отделку, изменение пола и переустройство; отметьте помещения на плане.

Готово: Понятно, что проверяется.

Не делайте так: Одинаковый пакет объявлен для всех ремонтов.

2. Соберите подтверждения

Запросите акты, приложения, проектные и подрядные документы, фотографии этапов.

Готово: Есть опись имеющегося и отсутствующего.

Не делайте так: Одна подпись принята за весь акт.

3. Постройте хронологию

Свяжите выполнение, проверку и закрытие слоя по каждому помещению.

Готово: Расхождения названы точно.

Не делайте так: Дата отправки файла стала датой работ.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сверьте материалы и участников

Уточните названия, роли и связь с договором; техническую применимость оценивает специалист.

Готово: Известно, кто что подтверждал.

Не делайте так: Чек на ведро доказывает весь слой.

5. Назначьте проверку пробелов

Запросите пояснения; объём дополнительного обследования определяет компетентный исполнитель.

Готово: Ограничения результата видимы.

Не делайте так: Агент устраивает самостоятельный залив.

6. Передайте три статуса

Отделите подтверждённое, требующее уточнения и нуждающееся в профессиональной проверке.

Готово: Покупатель понимает следующий шаг.

Не делайте так: Акт превращён в бессрочную гарантию.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная папка: фото ванной с подписью 2023 года; акт 2024 года на отдельный туалет. Предложенная скидка 70 тыс. ₽ не является расчётом исправления неизвестного дефекта.

Позиция	Подтверждается	Не подтверждается
Фото ванной	Видимая стадия с ракурса	Весь скрытый слой
Акт туалета	Указанный объём работ	Гидроизоляция ванной
Разные даты	Нужна хронология	Подделка по умолчанию
Скидка 70 тыс. ₽	Условие предложения	Объём и цена ремонта

Разделите помещения и этапы. Сначала устраните пробел в сведениях, затем обсуждайте обоснованный состав действий.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Акт есть — всё качественно	Уточнить объём, объект и ограничения.
Нет акта — нет гидроизоляции	Запросить историю и определить проверку.
Зальём пол и узнаем	Не проводить самостоятельное испытание.

Хронология скрытых работ

Правила. По обезличенной описи составь строки по каждому помещению: документ, дата, вид работ, приложения, пробелы. Не оценивай качество слоя, не объединяй разные помещения и не создавай акт за исполнителя.

Образец 1. Вход: Фото ванной 2023, акт туалета 2024.

Выход:
Две отдельные строки. Для ванной запросить относящиеся документы; акт туалета не переносить на неё.

Образец 2. Вход: Есть чек на материал, сведения о нанесении не приложены.

Выход:
Подтверждено приобретение по чеку; место и способ применения по этим данным не установлены.

Новый объект: Сверяйте даты и названия по оригиналу. Дата пересылки файла не равна дате выполнения работ.

18 проверок результата

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

Привязка

- [ ] **Вид работ понятен.** По истории и документам. Не любой ремонт одинаков.
- [ ] **Помещение отмечено.** На плане. Не вся квартира по умолчанию.
- [ ] **Адрес совпадает.** Документ и объект. Не чужой пример.
- [ ] **Объём определён.** Название и участок. Не общая подпись.
- [ ] **Приложения собраны.** Указанные схемы и листы. Не оторванная страница.
- [ ] **Пакет применим.** К процедуре и месту. Не правило другого случая.

Последовательность

- [ ] **Даты сопоставлены.** Этапы отдельно. Не дата пересылки.
- [ ] **Проверка до закрытия выяснена.** По документам. Не догадка о старом ремонте.
- [ ] **Материалы названы.** Сведения и документы. Не только ведро на фото.
- [ ] **Участники понятны.** Роль и связь с работами. Не нерасшифрованная подпись.
- [ ] **Фото привязаны.** Помещение и этап. Не случайный альбом.
- [ ] **Расхождения объясняются.** Предметный запрос. Не обвинение без проверки.

Решение

- [ ] **Ограничения видимы.** Что слой уже закрыт. Не видим сквозь плитку.
- [ ] **Обследование согласуется.** С собственником и специалистом. Не самовольное вскрытие.
- [ ] **Залива агентом нет.** Без опасного эксперимента. Не тест из интернета.
- [ ] **Документы не выдуманы.** Только реальные действия. Не акт задним числом.
- [ ] **Цена не подменяет вопрос.** Нет неизвестного бюджета. Не 70 тыс. ₽ за всё.
- [ ] **Статус и дата назначены.** Ответственный и следующий шаг. Не забытая папка.

Заполните свой рабочий лист

Одно помещение — отдельная строка. Если акт охватывает несколько участков, укажите, где это следует из документа.

Код задачи: _____ Дата: _____

Помещение / этап / дата	Документ / что подтверждает	Пробел / вопрос / адресат

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Это рабочие статусы сведений, а не категории технического состояния.

Статус / основание	Необходимое действие / кто	Результат / предел / дата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Акт относится к другому помещению. Не распространять на ванную..

Нет приложенной схемы. Запросить связанный материал..

Хронология не объяснена. Уточнить этапы, не обвинять автоматически..

Предлагают подписать старый осмотр. Документы должны описывать реальные действия..

Скидка вместо проверки. Сначала задача, затем обоснованные расходы..

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По[помещение] есть[документ] на[объём]. По[другое помещение] пока доступны[сведения]. Запросили[уточнение]; после ответа решим, нужен ли специалист. Сумма скидки не является оценкой ремонта.

Первое действие после чтения

Разделите папку по помещениям. Для каждого акта найдите участок, дату, приложения и первый недостающий ответ.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Проверка ремонта понятна покупателю?

Диагностика для риелтора помогает оценить сбор документов, привлечение специалистов и следующие действия в сопровождении клиента.

Разобрать сопровождение сделки →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Приказ Минстроя 344/пр: область применения и образец акта скрытых работ

Постановление Москвы 508-ПП, редакция 07.04.2026: приложения о скрытых работах

Вопросы исполнителю по существу

Они помогают дополнить сведения, не требуя создать несуществующий акт.

Вопрос	Зачем	Что сохранить
Где выполнено?	Связать с помещением	План и описание
Когда проверено?	Понять последовательность	Даты и этапы
Что было доступно?	Определить предел осмотра	Пояснение и приложения
Какие материалы?	Связать с работами	Названия и документы

Запрашивайте сведения через собственника или с надлежащими полномочиями. Сохраните источник ответа.

Техническую достаточность доказательств и необходимый объём проверки определяет компетентный специалист, а не наличие красивой печати.

Не смешивайте три доказательства

Каждое отвечает на свой вопрос, вместе они дают более понятную историю.

Материал	Помогает увидеть	Сам по себе не доказывает
Акт	Описанный осмотр и работы	Состояние всех скрытых слоёв
Фото	Видимый этап с ракурса	Полноту устройства
Чек	Приобретение материала	Его применение в этой зоне
Заключение	Результат определённой проверки	Всё за пределами её объёма

В учебной ситуации акт 2024 года относится к туалету. Для ванной требуется самостоятельная связь с документами, а не перестановка файлов.

Если слой закрыт, обсудите доступные методы и ограничения. Не проводите самостоятельный залив и не обещайте отсутствие будущих протечек.