Дом и отсыпка: история участка и бриф для инженера

Восстановите историю отсыпки и подготовьте исходные данные для инженерной проверки дома и планируемой пристройки.



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. Три вопроса до решения о покупке

Этот пакет нужен агенту, который сопровождает покупку существующего дома на участке с известной или предполагаемой отсыпкой. Он помогает передать инженеру исходные сведения. Это не проект фундамента, не обследование своими силами и не заключение о безопасности.

Вопрос	Что требуется выяснить
Что добавляли?	Материал, место, время и история работ
Как это связано с домом?	Отношение к существующему основанию по документам и оценке специалиста
Что хочет покупатель?	Только использование дома или дополнительное строительство

Не смешивать
Готовность существующего дома к согласованному использованию и возможность новой пристройки требуют отдельных ответов. Один вывод не автоматически охватывает другой.

Объект	Задача покупателя	Что известно об отсыпке

2. Карта зон участка

Зона учебного участка	Имеющиеся сведения	Открытый вопрос
Дом	Есть проект и отчёт об изысканиях	Связь с фактическим состоянием
Сад	Продавец сообщил о поднятии поверхности	Границы и состав работ
Место террасы	Пока только пожелание покупателя	Какие данные нужны для проектирования
Водоотвод	Видимые элементы отмечены на фото	История изменений и состояние

На копии плана отметьте границы со слов владельца одним обозначением, подтверждённые документом другим. Не рисуйте точную границу по памяти и не выдавайте схему агента за геодезическую съёмку.

Зона	Источник привязки	Неизвестное

3. Хронология Н-28

Учебный случай
Даты, объект и обстоятельства вымышлены. Они показывают, как отделить сведения разных этапов.

Год	Событие	Источник и ограничение
2019	Выполнены изыскания	Отчёт получен; применимость сейчас оценивает специалист
2020	Построен дом	История и проект требуют сопоставления с фактом
2023	Часть сада отсыпана	Со слов владельца; схема границ не предоставлена
2026	Покупатель планирует террасу	Пожелание, техническая возможность не подтверждена

Между отчётом и последующей отсыпкой четыре календарных года. Это лишь последовательность событий. Возраст документа сам по себе не доказывает непригодность данных, а старый отчёт не подтверждает новые работы.

Дата	Работа или изменение	Документ / со слов

4. Реестр полученных материалов

Материал	На что обратить внимание
Отчёт об изысканиях	Объект, дата, расположение исследований, объём и ограничения
Проект дома	Конструкция, версии, относящиеся к основанию решения
Документы выполнения работ	Какая зона и этап подтверждаются
Фото до и во время работ	Дата, место, пределы видимого
Сведения о поставках	Что указано о материале, без вывода о качестве укладки
Прежние заключения	Задача, дата, выводы и недоступные части

Файл	К какому этапу относится	Что не подтверждает

Храните исходные документы отдельно от краткой выжимки. Не удаляйте оговорки и не заменяйте неизвестные поля удобным предположением.

5. Беседа с продавцом

Вопрос	Полезное уточнение
Зачем поднимали участок?	Цель работ и исходная проблема
Что именно отсыпали?	Границы, этапы, материалы по сведениям владельца
Когда выполняли работы?	До или после дома и изысканий
Кто выполнял?	Есть ли договор, акты, контакт исполнителя
Меняли ли водоотвод?	Схема и история изменений
Что ремонтировали позже?	Место, дата, причина со слов владельца

Формулировка агента: «Нужно восстановить историю участка для инженера. Подскажите, какие сведения подтверждены документами, а какие остались в памяти. Неизвестное запишем отдельно». Это запрос фактов, а не обвинение.

Ответ владельца	Имеющееся подтверждение	Следующий вопрос

6. Наблюдения на показе

Зафиксировать	Как записать
Рельеф	Место и видимый перепад без диагноза
Вода	Точка, дата, погода, видимое скопление
Покрытия и отмостка	Конкретное изменение с фотографией
Следы ремонта	Что видно и что сообщил продавец
Сток	Наблюдаемое направление в условиях осмотра
Недоступная зона	Причина отсутствия наблюдения

Без самостоятельных опытов
Не копать возле фундамента, не заходить в неустойчивые выемки и не назначать испытания. При признаках опасного состояния прекратить доступ в соответствующую зону и организовать компетентную оценку.

Наблюдение и дата	Фото или источник	Вопрос инженеру

7. Бриф для инженерной проверки

Цель: определить достаточность сведений о существующем доме и участке с отсыпкой для решения о покупке. Отдельная задача: пояснить, какие исследования и проектные решения потребуются для предполагаемой террасы. Просим оценить применимость имеющихся документов к текущему состоянию и указать ограничения.

Приложить	Согласовать
План и карта зон	Привязку к конкретному участку
Хронология	События, требующие уточнения
Реестр документов	Недостающие исходные данные
Наблюдения	Объём осмотра и необходимые работы
Пожелание о пристройке	Отдельный состав задачи

Компетенция исполнителя	Объём и доступ	Письменный результат

Число и глубину исследований, методы и технические решения определяет специалист. Проведение работ требует предусмотренных согласований и учёта подземных коммуникаций.

8. Как прочитать ответ специалиста

Проверить	Вопрос к автору
Объект	Как подтверждена привязка документов и осмотра?
Исходные сведения	Какие данные изучены и чего не хватает?
Текущий дом	Какой вывод сделан и в каком объёме?
Отсыпка	Что удалось установить о её роли?
Терраса	Есть ответ или задан следующий этап?
Ограничения	Какие зоны и вопросы не охвачены?

Не пересказывайте необходимость дополнительного исследования как положительное заключение. Уточните значение ограничений и передайте их покупателю вместе с выводом. Фраза «видимых дефектов не обнаружено» не равна подтверждению всех скрытых условий.

Вывод	Ограничение	Что необходимо далее

9. Расходы без выдуманной сметы

Вид расходов	Что должно быть в основании
Получение недостающих данных	Согласованная программа и предложение исполнителя
Проектная работа при необходимости	Задача, исходные данные и объём
Работы при необходимости	Обоснованное решение, состав и условия
Благоустройство	Отдельный перечень, не замена технических мер

Пока нет решения
Стоимость «укрепления из интернета» не считать сметой по дому. Предварительное предположение явно помечают и сохраняют неизвестное. Скидка не подтверждает техническую возможность пристройки.

Статья расходов	Основание и дата	Что ещё не определено

10. Итог H-28 и следующий шаг

Получены отчёт 2019 года и проект дома. Поздняя отсыпка описана со слов владельца. Её границы, характеристики и связь с домом требуют уточнения. Возможность террасы в выбранной зоне не подтверждена. Следующий шаг: собрать недостающую историю и согласовать с инженером достаточный объём проверки.

Открытый вопрос	Условие продвижения
Границы и история отсыпки	Сведения привязаны к плану и источникам
Роль слоя для дома	Получен профессиональный ответ с ограничениями
Данные для террасы	Определён необходимый следующий этап

Вопрос нашего клиента	Исполнитель	Проверяемый результат

Диагностика Нейросистемы поможет организовать путь от вопроса покупателя к подтверждённому ответу. Для этого пакета достаточно начать с карты объекта и одного ответственного за каждый открытый пункт.

Источники и проверка

НИИОСП: инженерно-геологические и геотехнические изыскания

НИИОСП: реконструкция, обследование и мониторинг

Росстандарт: карточка СП 22.13330.2016