Дом до аванса: карта проверки

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Статус и земля

- [ ] **Разделить статусы.** карта, учёт, право, характеристики. Если нет: не делать вывод по одному изображению.
- [ ] **Проверить идентификаторы.** адрес, старый номер, номер дома. Если нет: не искать дом только по номеру земли.
- [ ] **Сверить основания.** документы продавца на оба объекта. Если нет: не считать технический паспорт правом.
- [ ] **Проверить границы.** координаты в ЕГРН. Если нет: не принимать забор за юридическую границу.
- [ ] **Уточнить назначение.** земля и допустимый объект. Если нет: не считать любую землю пригодной для дома.
- [ ] **Выявить ограничения.** зоны, доступ и споры. Если нет: не считать отсутствие ответа отсутствием риска.

Дом и оформление

- [ ] **Восстановить историю.** создание, учёт, изменения. Если нет: не применять одну процедуру ко всем.
- [ ] **Проверить старый документ.** относится ли к этому зданию. Если нет: не игнорировать прежний учёт.
- [ ] **Сопоставить площадь.** 120 и 96 м² в Д-81. Если нет: не назвать 24 м² доказанной пристройкой.
- [ ] **Осмотреть конфигурацию.** план и фактические части. Если нет: не ограничиваться фото фасада.
- [ ] **Определить процедуру.** основания и состав работ. Если нет: не обещать амнистию без условий.
- [ ] **Разделить роли.** продавец, инженер, юрист. Если нет: не ждать правовой гарантии от одного замера.

Деньги и следующий шаг

- [ ] **Посчитать выбранные затраты.** 35 + 45 + 20 = 100 тыс.. Если нет: не выдавать модель за тариф.
- [ ] **Сохранить резерв.** 200 тыс. отдельно в Д-81. Если нет: не тратить его незаметно на цену.
- [ ] **Оставить неизвестное открытым.** пошлины, исправления и другие суммы. Если нет: не подставлять нули.
- [ ] **Установить плательщиков.** кто заказывает и оплачивает. Если нет: не считать расходы автоматически согласованными.
- [ ] **Определить условия денег.** результат, срок, последствия отказа. Если нет: не полагаться только на слово «аванс».
- [ ] **Проверить итог.** оформление и ответ банка при ипотеке. Если нет: не считать квитанцию готовой регистрацией.

Запишите факты и следующий шаг

Д-81: 120 − 96 = 24 м², причина неизвестна. 6,4 млн + 100 тыс. выбранных работ + 200 тыс. резерва = 6,7 млн ₽. Другие расходы и результат оформления не определены.

Код объекта: _____ Дата: _____

Проверка	Что установлено	Следующий запрос
Учёт и право		
Земля и расхождения		
Оформление и деньги		

Дом предлагают скрыть в договоре. Разберите фактический предмет и основания прав..

Площадь отличается без объяснения. Нужны документы, осмотр и причина расхождения..

Границы участка неизвестны. Уточните сведения до назначения процедуры..

Обещают оформить любой дом. Проверьте условия и реальные препятствия..

Показывают только квитанцию. Получите результат регистрационных действий..

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы не теряются между показом и авансом?

В диагностической карте разберите, как вести запросы продавцу, ответы специалистов и следующий шаг клиента. Карта оценивает рабочий процесс риелтора; юридического заключения о доме она не выдаёт.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Уточнить статус → проверить землю → восстановить историю → сопоставить характеристики → посчитать расходы → согласовать результат до денег. Подача документов ещё не означает регистрацию. Подготовлено 21.09.2026.