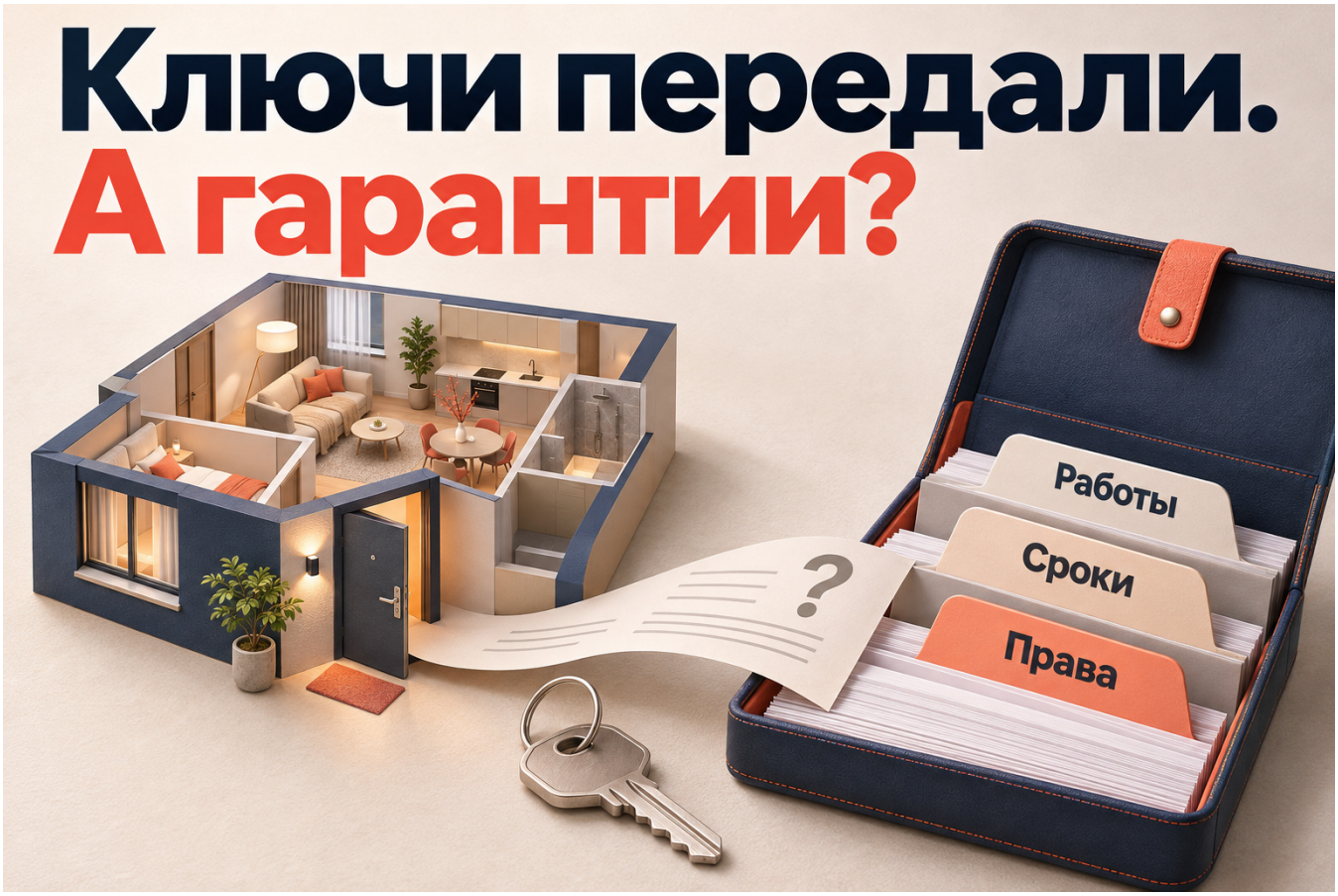
Ремонт после сделки: папка гарантий

Реестр исполнителей, условия обращения, календарь и история претензий для передачи квартиры с ремонтом.



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. Разделите обязательства

Составьте реестр по конкретным результатам. Гарантия застройщика, ремонтного подрядчика и изготовителя товара может иметь разное основание. Не объединяйте их словами «на всё». Записывайте каждый вид работ отдельно.

Объект	Что уточнить
Отделка	Какие помещения и слои
Сантехника	Монтаж или само изделие
Электрика	Состав выполненных работ
Кухня	Изготовление, поставка, установка
Оборудование	Модель и условия обслуживания

Работа / результат	Исполнитель	Документ

2. Заполненный реестр

Результат	Кто отвечает по документам	Учебный статус
Отделка	Подрядчик А	Договор и акт получены; основание перехода проверяет юрист
Кухня	Исполнитель Б	Нужны приложения о составе и монтаже
Смеситель	Продавец товара В	Талон относится к товару; монтаж отдельный

Три строки не означают три действующие гарантии. Они показывают разные наборы сведений. До правовой проверки нельзя объявлять покупателю, что любое требование по каждому договору уже перешло к нему.

Ваш результат	Документы получены	Что уточнить

3. Папка первичных документов

Материал	Проверка
Договор	Стороны и предмет
Приложения	Конкретный объём
Акты	Даты и состав принятого
Оплата	Связь с работами и исполнителем
Условия гарантии	Начало, срок, предмет
Переписка	Значимые изменения и обращения

Если документа нет, запишите отсутствие и запросите копию. Не создавайте его задним числом. Телефон мастера полезен для связи, но не подтверждает весь набор условий.

Документ	Оригинал / копия	Где находится

4. Вопросы правовой проверке

Юрист определяет порядок по каждому обязательству. Этот лист не является договором уступки. Нельзя автоматически приравнивать передачу ключей, передачу папки и переход права предъявлять конкретное требование.

Вопрос	Зачем
Какое требование существует?	Определить предмет
Кому принадлежит?	Установить исходного кредитора
Как переходит?	Закон либо сделка
Есть ограничения?	Проверить допустимость и условия
Какая форма нужна?	Правильно оформить
Что уведомить?	Определить порядок и доказательства

Договор	Ответ юриста	Нужное действие

5. Календарный пример

Событие	Учебные данные
Принятие ремонта	10.03.2025
Условие документа	24 месяца от принятия
Дата сравнения	10.11.2026
Прошло календарно	20 месяцев
Простая разница	4 месяца до 10.03.2027

Ограничение
Это арифметика заданного условия без влияющих событий. Реальные сроки, последствия ремонта и иные основания требований проверяют отдельно. Продажа не запускает срок заново.

Работы	Начало и основание	События, требующие оценки

6. Действующие обращения

Передайте историю недостатков до сделки. Компенсация, частичный ремонт или соглашение об урегулировании могут менять содержание ситуации. Покупателю нужен текущий статус с документами, а не только рассказ о последнем выезде.

Поле	Что записать
Недостаток	Участок и дата обнаружения
Обращение	Кому и что требовали
Ответ	Содержание и дата
Работа	Что выполнено
Остаток	Что не закрыто
Документы	Файлы и подтверждения

Обращение	Текущий статус	Переданные основания

7. Уведомление и связь

Порядок уведомления определяют по правовой схеме. Отдельно выясните, куда новому владельцу обращаться по исполнению, какие приложения нужны и как фиксируется приём обращения. Слова «мастер знает» не заменяют доказательств.

Кому	Что направлено	Подтверждение

Канал обращения	Нужные документы	Ответственный

8. Три статуса подготовки

Статус	Что означает
Документы получены	Есть условия и подтверждения
Основание установлено	Порядок правовой передачи проверен
Обращение организовано	Контакты и процедура понятны

Эти статусы не являются процентом вероятности ремонта. Действующий срок не подтверждает любой недостаток, а истёкший не даёт автоматического вывода об отсутствии всех прав. Спорные ситуации разбирают по конкретным основаниям.

Работа	Текущий статус	Что осталось

9. Лист передачи

Свяжите каждый файл с видом работ. Отметьте оригиналы и копии, место хранения, открытые вопросы. Передавайте относящиеся к объекту сведения согласованным способом. Не нужно отдавать личные пароли продавца ради доступа к документам.

Передать	Контроль
Реестр	Исполнители различимы
Документы	Приложения не потеряны
Даты	Не перезапущены произвольно
Претензии	Статус раскрыт
Правовая схема	Подтверждена по договорам
Контакты	Порядок обращения проверен

Переданный пакет	Получатель	Открытый вопрос

Источники и проверка

ГК РФ, статья 382: основания перехода требования

ГК РФ, статья 384: объём переходящего требования

ГК РФ, статья 385: уведомление и документы