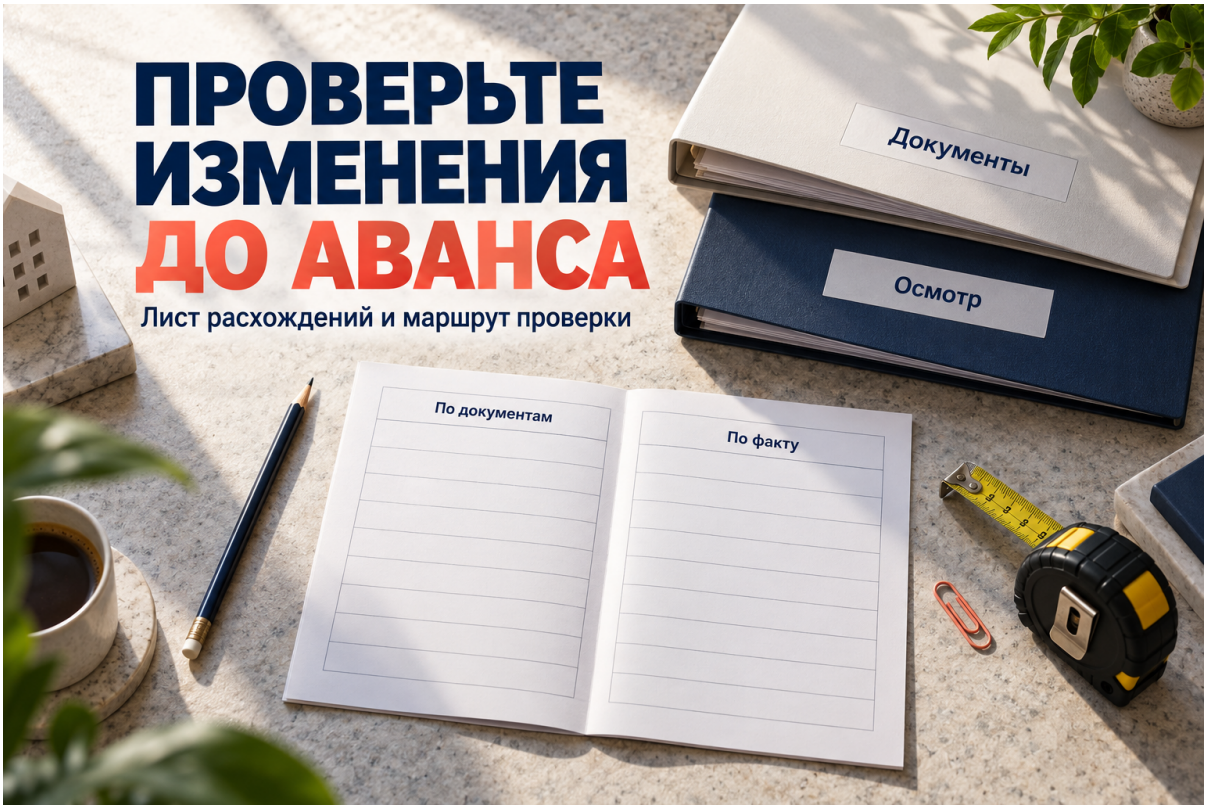
Перепланировка перед продажей: маршрут проверки и лист расхождений

Зафиксируйте каждое отличие от документов, отделите подтверждение от слов и назначьте предметную проверку до обещаний о сделке.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный пример трёх изменений, шесть шагов, восемнадцать проверок и два листа для своей квартиры. Один вопрос — одна строка — одно проверяемое основание.

Инструмент подготовки к проверке, а не техническое или юридическое заключение. Не определяет несущие конструкции и не подтверждает допустимость работ. Для конкретной квартиры нужны её документы, техническая оценка и применимая процедура.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Папка одной квартиры

На осмотре квартира отличается от представленного плана либо собственник сообщает о работах, но комплект подтверждений пока неясен.

Исходное	Учебный пример	Ваш объект
Объект	Квартира после ремонта	
План	Представлена старая версия	
Проём	Фактически в другом месте	
Перегородка	Есть эскиз дизайнера	
Оборудование	Владелец сообщил о переносе	
Цель	Прояснить статус до аванса	

Что собрать до осмотра

- Планы и технические документы с датами и источниками.
- Сведения ЕГРН по конкретному объекту.
- Документы о согласовании, проекте и завершении работ, если есть.
- История работ со слов владельца с пометкой об источнике.
- Фотографии общего вида и деталей с номерами помещений.

Документы, осмотр, цепочка

1. Соберите версии документов

Запишите дату, источник и адрес каждого плана. Отдельно положите рекламные эскизы и иллюстрации. Уточните время работ и найденные подтверждения. Не заменяйте отсутствующий документ словами «предыдущий хозяин оформлял». Древняя копия тоже требует проверки применимости.

Готово: Понятно, что представлено и к какому состоянию квартиры относится.

Не делайте так: Считать любой план актуальным только потому, что его дал собственник.

2. Пройдите квартиру по комнатам

Сопоставьте расположение перегородок, проёмов и оборудования. Нумеруйте отличия; снимайте общий вид и деталь. Записывайте наблюдение без самостоятельного заключения о законности и несущем характере конструкции. Отметьте участки, которые осмотреть не удалось.

Готово: У каждого отличия есть место, описание, фотография и документ для сравнения.

Не делайте так: Послать специалисту набор фотографий без привязки к плану.

3. Проверьте цепочку оформления

Сверьте проект, согласование, выполненные работы и подтверждение завершения. Одно не заменяет другое. Проверьте адрес, приложения и состав работ. Для старых изменений учитывайте дату оформления и применимый порядок; не делайте вывод только по сегодняшнему перечню.

Готово: Каждый номер имеет подтверждение либо чётко названный недостающий ответ.

Не делайте так: Считать проект или эскиз доказательством завершённой процедуры.

Какой документ отсутствует первым?

Проверка и условие продолжения

4. Разделите вопросы по специалистам

Техническому специалисту передайте описание отличий и вопрос о нужных обследованиях. Юристу — документы и условия планируемой сделки. В уполномоченном органе уточните применимую процедуру. Просите указать изученные материалы и границы ответа.

Готово: Назначены исполнители конкретных проверок, а не абстрактное «узаконить».

Не делайте так: Принять цену услуги за гарантию положительного решения.

5. Выберите условие продолжения

Разделите ситуации: подтверждения собраны; документ отсутствует; выявлена проблема. Для открытого вопроса назначьте действие, ответственного и срок ответа. Допустимый способ решения и договорные условия обсудите со специалистами до внесения денег и обещаний даты сделки.

Готово: Стороны понимают, что должно быть проверено до следующего этапа.

Не делайте так: Назначить скидку вместо выяснения допустимого решения.

6. Закройте журнал фактами

Добавляйте документы и ответы по номерам расхождений. Отмечайте дату, источник и оставшиеся условия. Сверьте реальное исполнение с относящимися к нему документами. При ипотеке отдельно уточните требования банка. Завершённая эта проверка не заменяет остальные проверки покупки.

Готово: Статус каждого изменения объясним; неизвестное не выдано за согласованное.

Не делайте так: Перенести подтверждение одной строки на всю квартиру.

Кто даст следующий предметный ответ?

Три изменения, три вопроса

Полностью вымышленная ситуация. Документы и фотографии в реальном объекте ещё предстоит получить. Ни одна строка ниже не является заключением о допустимости изменения.

Номер / отличие	Что имеется	Чего не хватает	Действие
01 Проём смещён	Старый план	Актуальный документ и оценка конструкции	Уточнить комплект, назначить проверку
02 Перегородка	Эскиз дизайнера	Статус работ и документы	Сверить проект и оформление
03 Сантехника	Слова владельца о согласовании	Документ и сверка исполнения	Запросить подтверждения
Итог	Три наблюдения	Нет общего заключения	Не обещать готовность к сделке

Подтверждено наличие вопросов. Фотографии фиксируют состояние; документы и профессиональная проверка устанавливают статус. Ответ по одному изменению не закрывает два остальных.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Это просто перегородка	Зафиксировать отличие и проверить характер работ
Проект есть — всё оформлено	Проверить этапы и фактическое исполнение
Покупатель согласен со скидкой	Выяснить допустимое решение и условия сделки

Факт отдельно, статус отдельно

Состояние проверки	Что означает	Следующий шаг
Подтверждено	Документ и факт сопоставлены	Сохранить основания
Не хватает данных	Ответ пока невозможен	Запросить конкретное
Найдена проблема	Требуется способ решения	Получить техническую и правовую оценку

Семь вопросов к объекту

1. К какому объекту и дате относится каждый план?
2. Когда и кем выполнялись работы?
3. Что видно на месте и отличается от документа?
4. Какой этап подтверждает найденная бумага?
5. Соответствует ли фактическое исполнение представленному проекту?
6. Кто даст недостающий ответ и на основании чего?
7. Что должно произойти до следующего этапа сделки?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок до аванса

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

Объект и наблюдения

- [ ] **Уточнить адрес.** Документы относятся к квартире. Если нет: сверить объект.
- [ ] **Записать даты планов.** Версии различимы. Если нет: уточнить источник.
- [ ] **Отделить эскизы.** Не выданы за документы. Если нет: подписать тип файла.
- [ ] **Пройти комнаты.** Нет пропущенных зон. Если нет: назначить доосмотр.
- [ ] **Нумеровать отличия.** Одна строка на вопрос. Если нет: разнести записи.
- [ ] **Сделать привязку фото.** Место понятно. Если нет: снять общий вид.

Документы и исполнение

- [ ] **Уточнить историю.** Слова отделены от фактов. Если нет: запросить подтверждение.
- [ ] **Проверить проект.** Состав работ известен. Если нет: получить приложения.
- [ ] **Проверить согласование.** Есть относящееся основание. Если нет: уточнить статус.
- [ ] **Сверить исполнение.** Нет скрытых отличий. Если нет: передать специалисту.
- [ ] **Проверить завершение.** Этап подтверждён применимыми документами. Если нет: уточнить порядок.
- [ ] **Учесть дату работ.** Нет механической оценки старой папки. Если нет: получить правовую оценку.

Решение перед сделкой

- [ ] **Назначить проверяющих.** Роли и вопросы определены. Если нет: разделить задачи.
- [ ] **Получить письменный ответ.** Видны основания и ограничения. Если нет: уточнить формулировку.
- [ ] **Согласовать следующий шаг.** Ответственный и срок записаны. Если нет: поставить задачу.
- [ ] **Обсудить условия до денег.** Нет обещания без проверки. Если нет: обратиться к юристу.
- [ ] **Уточнить банк при ипотеке.** Известны требования к объекту. Если нет: запросить их отдельно.
- [ ] **Закрыть каждую строку.** Есть основание либо открытый вопрос. Если нет: не писать общее «всё хорошо».

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Лист расхождений по комнатам

Одна строка — одно наблюдение. Неизвестное подписывайте. В статусе разделяйте подтверждение, отсутствие данных и выявленную проблему.

Объект: _____ Осмотр: _____

№ / место / отличие	План и фото	Статус / основание	Кто / что / когда

Подтверждено строк: _____ Открыто: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий ответ нужен к: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Журнал документов и ответов

Проверяйте адрес, состав работ и приложения. Не переносите подтверждение одной работы на все остальные. Для старых работ уточните применимый порядок.

Документ / дата	Какое изменение	Что подтверждает	Что ещё требуется

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Слова заменяют документы. Не называйте изменения согласованными.

Проект расходится с исполнением. Зафиксируйте отличия отдельно.

Обещают гарантированное оформление. Запросите основания и границы обещания.

Скидка подменяет проверку. Сначала выясните допустимый способ решения.

Деньги просят до ответов. Обсудите условия с юристом до следующего этапа.

Согласуйте следующий шаг

Запрос техническому или правовому специалисту

На осмотре нашли отличия № [...]. По каждому приложены описание, фото и представленные материалы. Прошу указать, что можно установить по этим данным, какие документы или обследования нужны и какие вопросы остаются открытыми. Отдельно уточните этап оформления и соответствие фактического исполнения. До получения ответов срок завершения проверки не подтверждён.

Первое действие после чтения

Возьмите одну квартиру и запишите первое отличие нейтрально: что на представленном плане, что на месте, какие документы есть. Затем сформулируйте один проверяемый вопрос конкретному специалисту.

Ответственный за комплект: _____

Следующий этап: _____ Условие: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: вопросы всплывают перед авансом?

Пройдите диагностическую карту Нейросистемы. Проверьте подготовку объекта, фиксацию рисков и передачу клиенту понятного следующего шага. Диагностика оценивает ваш процесс работы, а не законность перепланировки.

Проверить подготовку объектов →

Проверено 16.09.2026 по статьям 25, 28 и 29 ЖК РФ в действующей редакции. Примеры, журнал и последовательность подготовки авторские. Это не индивидуальное заключение по объекту.

ЖК РФ, статья 25: виды изменений

ЖК РФ, статья 28: завершение работ

ЖК РФ, статья 29: самовольные изменения