Панельный шов: досье причины и ремонта

Досье конкретного участка фасада: история проявлений, проверка актов и контроль результата перед решением покупателя.



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. Карта участка

Поле	Что отметить
Код	Например Ш1
Помещение	Название комнаты
Геометрия	Угол, окно, потолок
Фасад	Сторона и доступные ориентиры
След	Наблюдение без диагноза
Фотография	Дата и точка съёмки

Код / место	Наблюдение	Фото / дата

2. Условия проявления

Вопрос	Что выяснить
Мороз	Когда отмечали холод или наледь
Осадки	Была ли связь с дождём или снегом
Отопление	Известное состояние
Окна	Изменения и режим пользования
Отделка	Когда и что обновляли
Мебель	Изменилось ли расположение

Эти сведения помогают обследованию. Они не устанавливают виновника и не заменяют техническую причину.

Условие	Сведения владельца	Что подтверждено

3. Вопросы о причине

Направление	Задача специалисту
Теплозащита	Оценить узел и условия
Вода	Проверить возможное поступление
Конденсат	Оценить связанные условия
Термография	Определить пригодность метода
Дополнительная проверка	Назначить при необходимости

Не диагноз по цвету
Температурная аномалия не доказывает автоматически воду или повреждение шва. Требуется интерпретация.

Гипотеза	Чем проверяется	Вывод исполнителя

4. Акт относится к вашему месту?

Поле документа	Контроль
Адрес	Тот же дом
Участок	Сторона, этажи и привязка
Объём	Что выполнено
Решение	Как описан способ
Исполнитель	Кто отвечает за работу
Дата	Когда выполнялась
Приложения	Схема, фото и другие подтверждения

Документ	Связь с Ш1	Чего не хватает

5. Учебная история Ш1

Период	Событие	Ограничение
Февраль	Сообщение о сыром угле	Нужно сохранить исходное наблюдение
Май	Акт фасадных работ	УчастокШ1 не обозначен
Июнь	Покраска комнаты	Изменена отделка
Октябрь	На показе сухо	Зимний результат не подтверждён

Рабочий вывод
Нет полной связи между исходной жалобой, конкретным участком ремонта и результатом в нужных условиях.

Ваше событие	Документ / наблюдение	Следующий вопрос

6. Подготовка обследования

Передать	Зачем
Карту	Найти тот же участок
Историю	Понять последовательность
Старые фото	Не потерять исходное состояние
Акты	Проверить объём работ
Условия	Выбрать подходящий метод и время
Цель	Ответить на вопрос о причине и результате

Не выходите на фасад и не вскрывайте конструкции самостоятельно. Доступ и методы согласуются с собственником и специалистом.

Уточнение	Ответ специалиста	Действие

7. Досье вашего шва

Дата / код участка	Факт и основание	Открытый вопрос

Нужный документ	Кто получает	Следующий шаг

8. Три статуса

Статус	Что подтверждено
Обещано	Есть заявление о будущей работе
Выполнено	Есть документ о конкретном объёме
Результат проверен	Есть относимое подтверждение исходной задачи

Гарантия отдельно
Уточняйте предмет, срок и порядок обращения по гарантии. Само её наличие не доказывает устранение проявления.

Работа / участок	Текущий статус	Основание перехода

9. Повторный осмотр

Проверить	Что сохранить
Место	Тот же код и ориентиры
Условия	Сопоставимость и отличия
Документы	Что появилось после первого визита
Причина	Заключение и его ограничения
Результат	Подтверждённое изменение
Остаток	Что покупатель ещё не знает

Установлено	Осталось неизвестным	Сообщение покупателю

Источники и проверка

ЖК РФ, статья 36: общее имущество дома

FLIR: измерение температуры поверхности

FLIR: выявление признаков влаги