Маршрут проверки верхнего этажа и журнал подтверждений

Уточните, что находится над комнатами, когда работает оборудование и чем подтверждено обслуживание. Пример Т-20 и два рабочих листа.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

6 шагов, 18 проверок, вопросы управляющей организации и журнал для повторного показа.

Т-20 — вымышленный объект. Его описание не доказывает дефектов или соответствия нормам. Осмотр технических зон согласуют с ответственным представителем; оборудование самостоятельно не включают.

Т-20: известен этаж, неизвестны системы

Покупателю предлагают верхнюю квартиру, а о расположенных выше системах пока известно только со слов.

Т-20: сведения	Что пока не известно	Нужный ответ
Сверху техэтаж	Что над спальней	Схема и оборудование
На показе тихо	Работали ли системы	Режим и повторный осмотр
Потолок окрашен	Почему был ремонт	История и документы
Дверь закрыта	Как организовать доступ	Ответственный представитель

Что собрать до повторного показа

• План квартиры и верхнего уровня для выбранной секции.

• Перечень оборудования и схема коммуникаций.

• Режимы работы и ответственные за обслуживание.

• Доступные сведения о протечках и выполненных работах.

• Пожелания покупателя и возможность повторного осмотра.

План, оборудование и наблюдение

1. Найдите пространство над комнатами

Сопоставьте план квартиры со схемой верхнего уровня.

Готово: Установлено, что расположено над важными покупателю зонами.

Не делайте так: Опираться на разрез другого корпуса.

2. Уточните оборудование и режимы

Запишите системы, расположение, включения и ответственных.

Готово: Понятно, что известно и чего нет в ответе.

Не делайте так: Переносить перечень оборудования из соседнего дома.

3. Согласуйте наблюдение

Выберите значимое время и опишите условия показа.

Готово: У каждой записи есть дата, комната и состояние систем.

Не делайте так: Считать короткую тишину характеристикой всех режимов.

Какой режим ещё не наблюдали?

Ремонт, выводы и следующий шаг

4. Соберите историю ремонта

Уточните причины, даты, работы и результат устранения известных протечек.

Готово: Объяснение связано с нужной секцией и документами.

Не делайте так: Считать свежую краску доказательством протечки.

5. Разделите факт и технический вывод

Отметьте наблюдения и основания для профильного обследования.

Готово: Неизвестный источник не назван установленной неисправностью.

Не делайте так: Выдавать запись телефона за протокол измерения.

6. Закройте вопросы по приоритетам

Сопоставьте ответы с запросом покупателя, назначьте действие и срок.

Готово: Клиент видит подтверждения и ограничения до решения.

Не делайте так: Заменять важный незакрытый вопрос общим обещанием.

Какое подтверждение нужно покупателю?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Четыре факта без поспешного диагноза

Учебный Т-20: схема называет верхний уровень техническим этажом; перечня оборудования нет. На коротком дневном показе звуков не отмечено. Окрашенный потолок и закрытая дверь требуют уточнений, а не диагноза.

Сведения	Статус	Чего не доказывают	Следующий шаг
Техэтаж на плане	Документ получен	Отсутствие оборудования	Получить схему систем
Тихий показ	Единичное наблюдение	Тишину во всех режимах	Уточнить режим работы
Окрашен потолок	Видимый факт	Причину ремонта	Запросить историю
Закрытая дверь	Условие доступа	Невозможность осмотра	Согласовать сопровождение

Допустим, ответ сообщает об установке над общей зоной и трубах над спальней. Это уточняет план наблюдения, но не определяет слышимость и соответствие нормам. При основаниях нужен профильный осмотр.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Там ничего нет»	Получен перечень систем и схема над конкретными комнатами.
«Крышу сделали»	Указать участок, причину, дату ремонта и результат проверки.
«Вентилятор неисправен»	В спальне слышен периодический гул; источник ещё не установлен.

Какой вес у полученных сведений

Статус сведений	Что означает	Следующий шаг
Документ	Есть относящийся к объекту источник	Проверить дату и область
Наблюдение	Факт при записанных условиях	Уточнить другие режимы
Со слов	Пояснение без подтверждения	Запросить источник
Нет данных	Вопрос остаётся открытым	Назначить запрос или осмотр

Три вопроса перед оценкой квартиры

1. Что расположено над спальней и где это показано?
2. Какое оборудование работало во время наблюдения?
3. Какие сведения о ремонте относятся именно к этой секции?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок верхнего этажа

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

1. Верхний уровень и системы

- [ ] **Секция.** Планы относятся к объекту. Если нет: уточните корпус.
- [ ] **Комнаты.** Важные зоны отмечены. Если нет: согласуйте с покупателем.
- [ ] **Назначение.** Верхнее пространство установлено. Если нет: получите пояснение.
- [ ] **Оборудование.** Перечень получен. Если нет: запросите системы.
- [ ] **Коммуникации.** Расположение известно. Если нет: дополните схему.
- [ ] **Режимы.** Работа систем описана. Если нет: уточните включения.

2. Осмотр и история обслуживания

- [ ] **Время.** Подходит сценарию покупателя. Если нет: назначьте повтор.
- [ ] **Условия.** Дата, окна и комната указаны. Если нет: дополните запись.
- [ ] **Звук.** Описан без выдуманного диагноза. Если нет: отделите факт от причины.
- [ ] **Доступ.** Согласован с представителем. Если нет: запросите порядок.
- [ ] **Следы ремонта.** Зафиксированы и объясняются. Если нет: уточните историю.
- [ ] **Работы.** Дата и участок известны. Если нет: получите сведения.

3. Подтверждения и решение

- [ ] **Причина.** Известная протечка разобрана. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Результат.** Устранение подтверждается. Если нет: уточните повторный осмотр.
- [ ] **Проект.** Версия и изменения известны. Если нет: сверьте актуальность.
- [ ] **Измерения.** При необходимости назначены. Если нет: обратитесь к специалисту.
- [ ] **Неизвестное.** Записано отдельно. Если нет: не обещайте неподтверждённое.
- [ ] **Следующий шаг.** Есть ответственный и срок. Если нет: согласуйте действие.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Журнал осмотра и наблюдений

Фиксируйте время, состояние окон и известные режимы систем. Если источник звука не установлен, не присваивайте ему конкретную неисправность.

Дом / секция: _____ Квартира / этаж: _____

Дата / комната / условия	Наблюдение / источник	Ограничение / следующий вопрос
Спальня		
Гостиная		
Рабочая зона		
Потолок / стены		
Повторный осмотр		

Критичный вопрос покупателя: _____

Что осталось неизвестным: _____

Повторный осмотр / запрос / срок: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Вопросы управляющей организации

Запросите относящиеся к дому сведения. У документа проверяйте дату, секцию и область. Отсутствие ответа отмечайте как неопределённость, а не как доказательство дефекта.

Запрос	Кому / какой документ	Ответ / статус / следующий шаг
Оборудование		
Режим и шум		
Кровля и ремонт		
Доступ и осмотр		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

План от другой секции. Запросите нужный документ.

Режим оборудования неизвестен. Уточните время работы.

Свежий ремонт без объяснения. Попросите историю.

Заключение только по телефону. Разделите наблюдение и измерение.

Предлагают включить систему самим. Согласуйте проверку с ответственным.

Согласуйте следующий шаг

Запрос сведений по выбранной секции

«По квартире № ___ в секции ___ просим уточнить размещение оборудования и коммуникаций на верхнем уровне, их режимы и ответственных за обслуживание. Просим сообщить об известных протечках в этой зоне и выполненных работах с датами и результатом проверки. Как организовать осмотр доступных технических помещений с представителем и уточнить вопросы о шуме?»

Первое действие после чтения

Отметьте спальню на плане и сформулируйте один адресный вопрос: что находится непосредственно над ней и каким документом это подтверждено?

Ответственный за уточнения: _____

Дата следующего контакта: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: вопросы после показа не теряются?

Диагностическая карта поможет разобрать сопровождение клиента, фиксацию ответов и следующий шаг. Техническое состояние конкретного дома оценивает профильный специалист.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026. Основа: статья 36 ЖК РФ, пункт 7 перечня по постановлению № 290 и разъяснение Роспотребнадзора о шуме. Применимость требований и техническое заключение проверяют для конкретного дома.

ЖК РФ, статья 36: технические этажи и общее имущество

Постановление № 290, пункт 7: содержание крыш

Роспотребнадзор: требования к шуму в жилых помещениях