Старый фонд: карта проверки дома и квартиры

Разберите три уровня проверки, запросите подтверждения ремонта и составьте задание на обследование до решения о покупке.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Шесть шагов, заполненный пример, карта документов, 18 проверок, журнал осмотра и запрос недостающих сведений.

Первичный отбор и организация проверки. Осмотр по этой карте не заменяет технического обследования, проверки прав и согласования будущих работ. Дом, документы и цены в примере вымышленные.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Не покупайте только отделку

Квартира выглядит готовой к заселению, но о состоянии дома и объёме прежних работ известно только со слов продавца.

Поле	Учебный вариант А	Ваш вариант
Дом	1912 год; квартира на 3-м из 5 этажей	
Цена А	13 200 000 ₽; свежая отделка	
Обещание продавца	«Всё капитально отремонтировано»	
Показанные документы	Кровля 2021; участок водопровода 2024	
Перекрытия	Материал и состояние не подтверждены	
Решение сейчас	Запросить документы и обследование	

Что собрать до второго просмотра

• Адрес, корпус и сведения о доме из открытого реестра.

• План квартиры и доступные технические документы.

• Перечень выполненных общедомовых работ с подтверждениями.

• Сведения об ограничениях и охранном статусе здания.

• Требования покупателя и перечень будущих изменений.

Дом, сведения и объём ремонта

1. Соберите паспорт выбора

Зафиксируйте адрес, этаж, цену и требования: лифт, тишина, планировка, срок заселения.

Готово: Понятно, что может остановить покупку.

Не делайте так: Начинать с оценки красоты отделки.

2. Проверьте сведения о доме

Сопоставьте открытые сведения, технические документы и сведения об официальном статусе.

Готово: У каждой записи есть источник и дата.

Не делайте так: Считать пустое поле доказательством отсутствия проблемы.

3. Расшифруйте капитальный ремонт

Для каждой системы укажите объём, место, дату и документ о выполнении работ.

Готово: Кровля не выдана за ремонт всех конструкций.

Не делайте так: Переносить ремонт одного участка на весь дом.

Какие слова продавца пока без подтверждения?

Осмотр, ограничения и решение

4. Осмотрите доступное

Запишите наблюдения в квартире и согласованных общих зонах; сомнения передайте специалисту.

Готово: Следы и слова отделены от технического заключения.

Не делайте так: Вскрывать конструкции или диагностировать по фотографии.

5. Сверьте планы покупателя

Проверьте фактическую планировку, ограничения и возможность задуманных изменений.

Готово: Каждое существенное изменение имеет маршрут проверки.

Не делайте так: Обещать свободный ремонт только потому, что квартира своя.

6. Сравните полные сценарии

Посчитайте известные расходы, отдельно перечислите неизвестные и назначьте проверки.

Готово: Решение связано с документами и условиями покупателя.

Не делайте так: Превратить неизвестные работы в нулевую смету.

Какой вопрос передадите специалисту?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Один капремонт — разные системы

Учебный дом 1912 года. В квартире А свежая отделка, продавец говорит о полном капремонте. Показаны только документы по кровле и участку водопровода. Это не реальный адрес и не заключение об аварийности.

Узел / утверждение	Что получено	Что ещё нужно
Кровля	Документ о работах 2021	Объём и актуальное состояние
Водопровод	Участок заменён в 2024	Границы работ и другие участки
Перекрытия	Данных недостаточно	Документы и оценка специалиста
Планировка	Осмотр ещё не сопоставлен	Сверка с документами
Будущий ремонт	Есть пожелания покупателя	Статус дома и допустимость

Документы подтверждают отдельные работы, а не восстановление всех конструкций. Состояние перекрытий остаётся открытым вопросом; новая отделка не закрывает его.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Дом полностью обновлён»	Получены документы по кровле и участку водопровода; остальные системы не подтверждены.
«Перекрытия точно хорошие»	Для вывода о состоянии нужны документы и техническая оценка.

Наблюдение ведёт к проверке

Вопрос	Наблюдение / данные	Действие
След на потолке	Видимое пятно	Причина и история устранения
Тип перекрытий	Разные сведения	Сопоставить документы
Капремонт в программе	Запланированная работа	Проверить выполнение отдельно
Ремонт покупателя	План изменений	Проверить допустимость

Шесть вопросов перед решением

1. Совпадают ли адрес, корпус и квартира во всех источниках?
2. Что ремонтировали, где, когда и чем это подтверждено?
3. Есть ли технические сведения о перекрытиях?
4. Какие наблюдения требуют обследования?
5. Допустимы ли задуманные покупателем изменения?
6. Какой неизвестный факт нужно закрыть до решения?

Продавцу

«Покажите документы о выполненных работах по дому и квартире. Уточните отдельно перекрытия, кровлю и инженерные системы, не объединяя их словом “капремонт”».

Специалисту

«Нужно оценить [узел / наблюдение] с учётом [документы]. Укажите объём обследования, необходимый доступ и ограничения будущего заключения».

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок старого фонда

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

Сведения и документы

- [ ] **Сверить объект.** Адрес и корпус совпадают. Если нет: уточните идентификацию.
- [ ] **Записать требования.** Есть условия покупателя. Если нет: составьте список.
- [ ] **Посмотреть сведения о доме.** Источник и дата сохранены. Если нет: откройте реестр.
- [ ] **Уточнить официальный статус.** Получено подтверждение или открыт вопрос. Если нет: запросите сведения.
- [ ] **Проверить охранный статус.** Есть источник, а не догадка. Если нет: проверьте ограничения.
- [ ] **Собрать технические документы.** Известно, что получено и чего нет. Если нет: запросите недостающее.

Системы и осмотр

- [ ] **Расшифровать капремонт.** Есть узел, объём, дата, документ. Если нет: разделите работы.
- [ ] **Не путать план и выполнение.** Статусы подписаны отдельно. Если нет: уточните результат.
- [ ] **Уточнить перекрытия.** Тип и состояние разделены. Если нет: назначьте оценку.
- [ ] **Записать видимые следы.** Есть место и условия наблюдения. Если нет: дополните журнал.
- [ ] **Проверить доступные коммуникации.** Наблюдения переданы специалисту. Если нет: не вскрывайте сами.
- [ ] **Сверить планировку.** План сопоставлен с фактом. Если нет: уточните изменения.

Решение покупателя

- [ ] **Определить обследование.** Указаны задача, доступ и исполнитель. Если нет: согласуйте объём.
- [ ] **Проверить планы ремонта.** Ограничения учтены. Если нет: получите профильный ответ.
- [ ] **Составить известную смету.** Каждая сумма имеет основание. Если нет: запросите расчёт.
- [ ] **Отметить неизвестные расходы.** Они не записаны как ноль. Если нет: уточните после оценки.
- [ ] **Проверить альтернативу.** Она оценена по тем же полям. Если нет: сравните условия.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** Есть вопрос, ответственный и срок. Если нет: согласуйте с покупателем.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Карта документов и систем

Для капремонта записывайте точный участок и объём. Для перекрытий разделяйте сведения о материале и заключение о состоянии. План работ не подтверждает их выполнение.

Адрес: _____ Квартира: _____

Узел / вопрос	Документ / дата	Факт или неизвестное	Действие / кто / срок

Главный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Проверить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Журнал осмотра и обследования

Записывайте наблюдение без диагноза: «след на потолке у окна», а не «крыша течёт». Не выполняйте вскрытия и опасные проверки самостоятельно.

Место / дата	Что увидели	Чем проверить причину	Решение после проверки

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Свежую отделку называют обследованием. Уточните технические основания.

Один акт заменяет проверку всего дома. Разделите системы и объём работ.

Тип перекрытий определяют на глаз. Запросите документы и специалиста.

Любой ремонт обещают без ограничений. Проверьте статус и план изменений.

Неизвестные работы стоят ноль. Оставьте расходы нерассчитанными.

Согласуйте следующий шаг

Запрос подтверждений по дому

Рассматриваем квартиру [код] в доме [адрес]. Подтверждено [узел, объём работ, документ, дата]. Не подтверждено [вопрос]. При осмотре отмечено [наблюдение без диагноза]. Покупатель планирует [изменения]. Для решения просим [документы / обследование / проверка ограничений] до [контрольная дата].

Первое действие после чтения

Разберите фразу «в доме был капремонт» на отдельные строки по системам. Выберите один существенный пробел и согласуйте способ его проверки.

Кто проверит: _____ Срок: _____

Следующий контакт: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: покупатель доверяет вашему разбору объекта?

Пройдите диагностическую карту своей работы: как вы выясняете условия клиента, объясняете неизвестное и договариваетесь о следующем шаге. Техническое состояние дома оценивает профильный специалист.

Проверить работу с покупателем →

Проверено 16.09.2026: справка ГИС ЖКХ, статья 166 ЖК РФ и разъяснения КГИОП. Учебные цены и документы не относятся к реальному дому. Объём будущих работ и ограничения проверяются по объекту.

ГИС ЖКХ: сведения о доме в открытом реестре

ЖК РФ, статья 166: виды работ по капремонту

КГИОП: порядок работ на объектах культурного наследия