Д. В. ГОЛОХВАСТОВ

ГЛОБАЛЬНАЯ ДОКТРИНА
ГЕММОЛОГИИ НЕДВИЖИМОСТИ

# МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ

## *10 вопросов на первом просмотре*



ПРАКТИЧЕСКАЯ КНИГА

**Дмитрий Голохвастов**

# МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ 10 вопросов на первом просмотре

*https://litres.ru/74757934*
*SelfPub; 2026*

## Аннотация

Квартира понравилась с первого взгляда. Удобная планировка, приятная атмосфера, уверенные ответы риелтора. Но что вы действительно узнали за один просмотр?

Вместе с Мариной вы придёте на показ квартиры и пройдёте путь из десяти вопросов, которые помогают отличить факты от обещаний, заметить неизвестное и не торопиться с покупкой.

«Мини-паспорт недвижимости» — практическая книга для тех, кто собирается купить квартиру, особенно на вторичном рынке. Вы узнаете, что спросить у продавца и риелтора, на что обратить внимание при осмотре жилья и какие документы потребуется проверить позже.

Внутри — понятные примеры и бланки F1/F2 для первого просмотра. Эта книга не заменит экспертизу, но поможет подготовиться к ней.

Ведь хорошая покупка начинается не с фразы «Мне нравится», а с вопроса «Что я должен проверить?»

# Содержание

10 вопросов на первом просмотре 6
Содержание 7
Аннотация 9
Предисловие. Блокнот против забывчивости 11
Перед началом. Кто участвует в нашей истории 13
Введение. Между увиденным и установленным 15
Как пользоваться книгой 17
М01. Подойдёт ли эта квартира для моей повседневной жизни? 19
Конец ознакомительного фрагмента. 20

# МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ
## 10 вопросов на первом просмотре

МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ

# 10 вопросов на первом просмотре

**Дмитрий Владимирович Голохвастов**

Глобальная Доктрина геммологии недвижимости · Издательская библиотека ГДГН

Для покупателя квартиры на вторичном рынке, выбирающего жильё для собственного проживания.

# Содержание

Аннотация 4

Предисловие. Блокнот против забывчивости 5

Перед началом. Кто участвует в нашей истории 6

Введение. Между увиденным и установленным 7

Как пользоваться книгой 9

М01. Подойдёт ли эта квартира для моей повседневной жизни? 12

М02. Ту ли квартиру мне показывают, которую предлагают купить? 15

М03. Что я осмотрел, а куда меня не пустили? 18

М04. Какие следы состояния квартиры требуют объяснения? 20

М05. Что удалось увидеть в работе инженерных систем? 23

М06. Какими будут дом и район в моём обычном режиме дня? 26

М07. Какие расходы начнутся после покупки? 29

М08. Чем подтверждаются важные обещания? 32

М09. С кем я разговариваю и кто помогает мне проверить сведения? 35

М10. Что должно проясниться до моего следующего решения? 38

После просмотра. Пять минут для ясной записи 40

Диалог с Люзией. «Ключ от следующего шага» 42
Квартира прошла первый просмотр. Что дальше? 43
Заключение. Десять вопросов — начало исследования 44
Напутствие читателю 46
Примечание об исследовательских границах 47
F1. Лист первого просмотра — заполненный пример 48
F2. Что выяснить до следующего шага — заполненный пример 53
F1. Лист первого просмотра — чистый бланк 57
F2. Что выяснить до следующего шага —

чистый бланк 63

# Аннотация

У двери квартиры у покупателя почти нет времени на размышления. Ему показывают комнаты, называют стоимость, объясняют недостатки, предлагают представить будущую жизнь. Вечером в памяти остаются свет из окна и общее впечатление. Между тем именно мелкие несоответствия, недосмотренные места и неподтверждённые фразы могут определять, что следует делать дальше.

Эта книга помещает один первый просмотр в рамку десяти практических вопросов. Она помогает заранее назвать личные условия покупки, заметить границы доступа, записать видимые признаки, не выдать работу крана за проверку всего водоснабжения и не принять обещание участника за документ. По ходу книги читатель сопровождает Марину на просмотре вымышленной квартиры и заполняет две простые рабочие формы: «Лист первого просмотра» и «Что выяснить до следующего шага».

Итог здесь не оценка «квартира хорошая» или «квартира плохая». Итог — перечень того, что известно, от кого получена информация, чего не хватает и какое решение пока нельзя принимать на прежних основаниях. Для углублённой проверки даны адресные переходы к вопросам Q001–Q100 и формам P01–P24 полной книги «Паспорт недвижимости. 100 вопросов до покупки». Мини-книга не заменяет доку-

ментов, независимого специалиста и личного решения покупателя.

# Предисловие. Блокнот против забывчивости

Многие берут на просмотр телефон, измерительную рулетку и список желаемых удобств. Гораздо реже берут способ не перепутать полученные сведения. Когда специалист сопровождает покупателя по квартире, разговор идёт быстрее записи. Сначала звучит площадь, затем — объяснение окрашенного потолка, затем — история соседей. Через четверть часа человек без труда вспомнит впечатление от кухни, но не восстановит, кто именно говорил о ремонте крыши и показывали ли хотя бы один документ.

Первый осмотр не обязан превратиться в маленькую судебную экспертизу. Покупатель не может и не должен за один визит исследовать право собственности, техническое состояние здания, многолетние платежи и все риски. Но он способен сделать другое: оставить себе разборчивую запись с указанием границ своего знания. Это и есть практическая работа мини-книги.

Я выбрал для неё один объект и одного героя не ради эффектной истории, а ради последовательности. Марина не начинает с подозрения ко всем участникам и не старается доказать плохое качество квартиры. Она ищет жильё для жизни; у неё есть предпочтения, ограниченный бюджет и при-

вычные ежедневные маршруты. В квартире ей понравится вид. Ей будут говорить о тихом дворе и недавнем ремонте. Некоторые сведения она увидит, другие услышит, а наиболее значимые пока не получит вообще. В конце случая не случится ни скандала, ни победного подписания. Появится точный список следующей работы.

Такая развязка намеренно скромна. На первом просмотре право отложить ответ — не слабость покупателя, а нормальная форма ответственности за решение. Книга предлагает записывать достаточно, чтобы следующая встреча была осмысленной, и не записывать лишнего, если это превращает человека в секретаря бесконечной проверки.

# Перед началом. Кто участвует в нашей истории

Эта книга построена вокруг одного вымышленного просмотра квартиры.

**Марина—** покупательница, которая ищет жильё для повседневной жизни. Ей нужны удобная планировка, приемлемая тишина и разумный маршрут до школы. Она не профессиональный эксперт и не обязана знать ответы на все вопросы. Её задача — научиться отличать собственные наблюдения от чужих утверждений.

**Павел—** агент, проводящий показ квартиры. Он сообщает сведения об объекте, отвечает на вопросы и обещает предоставить документы. Его слова не считаются заведомо ложными, но требуют проверки там, где от них зависит решение покупателя.

**Светлана—** женщина, которую Павел называет собственницей квартиры. На первом просмотре её правовой статус ещё не подтверждён документами.

**Дмитрий Голохвастов—** автор книги, исследователь и создатель «Глобальной Доктрины геммологии недвижимости».

**Люзия Голохвастова —** супруга автора и его принципиальный, внимательный собеседник. В литературном диало-

ге она задаёт неудобные вопросы, проверяет убедительность выводов и не позволяет красивым объяснениям заменять доказательства.

Марина, Павел и Светлана — персонажи учебного случая. Дмитрий и Люзия — реальные люди, однако представленный разговор является авторской литературной композицией, а не записью реальной встречи или заключением независимой экспертизы.

# Введение. Между увиденным и установленным

Вымышленный город Сосновый. Воскресенье, 8 ноября. Марина выходит из автобуса за несколько минут до назначенного показа. Дом пятиэтажный, у фасада стоят автомобили, вдоль соседнего квартала проходит дорога. В объявлении квартира на последнем этаже обозначена как двухкомнатная площадью 54,6 м$^2$. На одной фотографии открывается широкий вид из окна. На других всё выглядит аккуратным и недавно обновлённым.

Марина хочет две отдельные комнаты, возможность спокойно отдыхать вечером и разумный путь до школы. Встречу ведёт агент Павел. Собственница, по его словам, сегодня занята. Марина ещё не видела документальных данных об объекте и полномочиях собеседника. Все эти обстоятельства могут быть совершенно обычными. Смысл первых минут не в том, чтобы объявить их опасными, а в том, чтобы правильно назвать: это сведения разного происхождения, с разной доказательной силой.

Попробуйте сравнить четыре записи. «При открытом окне слышен поток машин» — наблюдение, относящееся к конкретному времени. «Здесь никогда не бывает шумно» — сообщение человека, который может помнить другие часы

или вкладывать в слово «шумно» иной смысл. «Показали счёт за коммунальные услуги за октябрь» — факт предъявления одного документа, ещё не подтверждающий типичную стоимость целого года. «Неизвестно, были ли протечки и какие работы проводились» — честная граница знания. Ни одну из этих записей не требуется стирать ради другой.

Покупатель иногда считает, что хорошая память позволит обойтись без форм. Но память охотно объединяет понравившееся помещение и уверенные слова агента в один общий образ. Форма в этой книге нужна не для бюрократии, а для обратного действия: разделить элементы впечатления, чтобы позднее их можно было сверить независимо.

Для первого просмотра достаточно двух решений. Первое принимается до дверного звонка: какие условия для вас действительно обязательны. Второе принимается после визита: какую информацию необходимо получить, прежде чем переходить к финансовому обязательству или отказу. Всё между ними — наблюдение, вопросы и аккуратная запись.

# Как пользоваться книгой

Подготовка займёт несколько минут. Запишите назначение покупки: постоянное проживание, а не неопределённое «на всякий случай». Отметьте три обязательных свойства и хотя бы одно условие, при котором вы не готовы продолжать. Сохраните объявление так, чтобы были видны его дата, цена, адресные сведения и источник. Подготовьте телефон для заметок; съёмку помещений, людей и документов согласовывайте с теми, чьи права могут быть затронуты.

Во время посещения не пытайтесь выполнять все десять вопросов в заданную секунду. Маршрут M01–M10 соответствует естественному движению от входа к выходу, но форма допускает возвращение к пропущенному пункту. Если доступа к зоне нет, это не повод проникать туда самостоятельно или просить опасную демонстрацию. Если система не работала при показе, запишите именно это, а не предполагаемый дефект.

В каждом вопросе предусмотрены четыре поля: «Наблюдал лично», «Сообщили», «Документ или материал» и «Осталось неизвестным». Рекламное объявление отмечайте как материал, но не как документальное подтверждение объекта или права. Для сообщения укажите автора, для документа — источник, дату и предмет, для наблюдения — время и условия. Затем добавляйте действие: запросить,

повторно посетить, сопоставить, передать специалисту или остановить следующий шаг до ответа.

Используйте короткие записи. «Кран включался 20 секунд; напор визуально ровный» точнее для первого посещения, чем «водопровод отличный». «Павел сообщил о ремонте кровли; акт не предъявил» полезнее, чем «крышу недавно сделали». Слова «не проверено» допустимы и часто необходимы. Они не означают, что объект плох; они означают, что вывод делать рано.

После встречи выделите не больше пяти существенных неизвестных. Это не предел количества потенциальных вопросов: полный «Паспорт» содержит сто вопросов и отдельные формы для расширения исследования. Пять строк в мини-книге — рабочий приоритет, позволяющий не потерять важное среди мелочей. Для каждой строки назначьте документ, наблюдение или специалиста, от которого зависит продолжение.

В тексте приведены конкретные переходы к полной книге. Обозначение Q — вопрос подробного исследования, P — рабочая форма; M — маршрут этой мини-книги, F — её собственный бланк. Совпадение номеров здесь не подразумевает взаимозаменяемости методик. Переход означает: после первичной записи откройте соответствующий инструмент и проверьте вопрос глубже.

# M01. Подойдёт ли эта квартира для моей повседневной жизни?

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.