

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕННОГО ПАСПОРТА

Базовый паспорт квартиры

Документальный анализ · краткий блок участка под МКД включён

Объект	Квартира на вторичном рынке в многоквартирном доме
Адрес	Учебная область, г. Демо-град, ул. Примерная, дом 24, квартира 37
Условный номер квартиры	00:00:7654321:9101
Условный номер здания МКД	00:00:7654321:9100
Условный номер участка под МКД	00:00:7654321:9099
Дата / идентификатор	06.10.2026 / DEMO-APT-BASE-001

ВАЖНО: ДЕМОНСТРАЦИЯ, А НЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЙ ПРИМЕР. Адрес, номера, документы, наблюдения и выводы вымышлены. Номера не предназначены для поиска в реестре. Реальная проверка, выезд и фотофиксация не проводились. Это не заключение по существующей квартире.

ДЕМО 1.0 · на основе клиентского шаблона квартиры v3.1

Как читать этот паспорт

Дистанционное сопоставление переданных сведений о квартире, доме, управлении и территории. Фактическое состояние помещений и работоспособность систем без выезда не подтверждаются.

Статус	Что означает
По документу	Условный результат чтения документа в учебном сценарии; реальное существование и подлинность документа не подтверждаются.
Заявлено	Слова продавца или объявление; подтверждения недостаточно.
Расхождение	Документ, описание или наблюдение не совпадают; причину нужно выяснить.
Наблюдение	Смоделированный визуальный признак в доступном месте. Это не диагноз.
Не проверено	Нет материала, доступа или подходящих условий; отсутствие сведений не означает отсутствия проблемы.

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

Условное объявление обещает 74 м², узаконенную планировку, закреплённое парковочное место и небольшие платежи. Документы показывают 68,2 м², ипотеку и неполные подтверждения изменений и парковки. Зимняя квитанция выше заявленного платежа. Это не означает, что квартиру нельзя покупать: до аванса нужно уточнить состав площади, условия снятия обременения, планировку и реальные ежемесячные расходы.

Структура адаптирована из клиентского шаблона квартиры BEGLA v3.1. Включён краткий блок участка под МКД и двора. Он не является самостоятельным паспортом участка или подтверждением права на конкретное парковочное место.

Содержание

01	Паспорт объекта
02	Краткий итог документальной проверки
03	Квартира в информационном поле
04	Права и ограничения по объекту
05	Документы продавца по квартире
06	Участок под МКД и строения
07	Характеристики многоквартирного дома
08	Парковка и режим доступа
09	Управление домом и коммунальные расходы
10	Приборы учёта по документам
11	Коммерция, район и инфраструктура
12	Планировка и состав помещений
13	Итог по квартире и последовательность действий

01 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Паспорт объекта

Идентификация квартиры и типа рынка

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Объект	Двухкомнатная квартира на вторичном рынке	По документу · D01
Площадь	68,2 м² по учебным сведениям; 74 м² в объявлении	Расхождение · D01, D03
Этаж / дом	4-й этаж 9-этажного дома; ввод в 2018 году	По документу · D02
Цель клиента	Покупка для постоянного проживания с ребёнком	Учебный сценарий

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Для сравнения вариантов нужно использовать одинаковое понимание площади. Разница 5,8 м² может быть связана с лоджией, способом подсчёта или ошибкой объявления, но сама по себе не доказывает незаконное изменение квартиры.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить пояснение состава рекламной площади и актуальный план. Проверить, что заказ, документы и объявление относятся к одной квартире.

Приоритет: До аванса

02 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Краткий итог документальной проверки

Подтверждённые сведения и незакрытые вопросы

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Идентификация	Адрес и номер совпадают в учебных копиях	По документу · D01, D04
Ключевые вопросы	Площадь, ипотека, планировка, парковка	Требуют уточнения
Расходы	Зимний платёж не соответствует устному обещанию	Расхождение · D03, D05
Состояние квартиры	Ремонт описан продавцом; фактических наблюдений нет	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Главная ценность результата — последовательность уточнений, а не отметка «всё чисто». Красивые фотографии не закрывают вопросы документов и регулярных расходов.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Попросить подтверждения по каждому незакрытому вопросу. Не считать обещания продавца условиями сделки, пока они не согласованы письменно.

Приоритет: До решения о цене

03 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Квартира в информационном поле

Обещания объявления и состав предложения

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Цена	8 200 000 ₽ — условная цена объявления	Заявлено · D03
Планировка	«Все изменения оформлены»; подтверждения нет	Заявлено · D03
Парковка	«Свое место у подъезда»; документ не передан	Заявлено · D03
Комплектация	«Вся техника остаётся»; перечень неполный	Заявлено · D03

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Описание цены не устанавливает стоимость рынка. Условия о парковке и технике могут влиять на решение, но без списка и документов клиент рискует получить иной состав объекта и имущества.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Зафиксировать, какая мебель и техника передаются, на каком основании используется парковка и чем подтверждена планировка.

Приоритет: До согласования предложения

04 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Права и ограничения по объекту

Доступные регистрационные сведения

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Право	В учебной копии указано зарегистрированное право	По документу · D01
Ипотека	Есть условная запись об ипотеке	По документу · D01
Условия погашения	Документы банка и согласованный порядок не переданы	Не проверено
Актуальность	Показана копия для учебного сценария	Ограничение демо

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Запись об ипотеке — не автоматический запрет на покупку, но важное обстоятельство для порядка расчётов и передачи квартиры. По копии нельзя считать обременение уже снятым.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить у продавца и банка порядок погашения и снятия записи. Перед расчётами проверить актуальные сведения и согласовать безопасную последовательность с участниками сделки.

Приоритет: До аванса и договора

05 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Документы продавца по квартире

Полнота материалов об объекте

Показатель	Условный результат	Источник / статус
План квартиры	Есть учебная копия; актуальность требует пояснения	По документу · D04
Изменения планировки	Схема изменений и подтверждающие документы не переданы	Не проверено
Квитанции	Летняя и зимняя квитанции предоставлены	По документу · D05
Оригиналы	В дистанционном примере не предъявлялись	Ограничение формата

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Наличие плана не подтверждает соответствие текущей конфигурации. Недостающий документ — вопрос для уточнения, а не доказательство нарушения. Обещание «оформим позже» может перенести неопределённость на покупателя.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить актуальный комплект материалов о квартире и изменениях. Согласовать, что должно быть подтверждено до передачи и окончательного расчёта.

Приоритет: До договора

06 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Участок под МКД и строения

Краткий земельный блок уже включён

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Участок	Условный номер 00:00:7654321:9099; 6 400 м²	По документу · D02
Назначение	В учебных сведениях — размещение многоквартирного дома	По документу · D02
Связь со зданием	Дом обозначен на учебной схеме участка	По документу · D02, D07
Двор и парковка	Границы использования и основание закрепления мест не уточнены	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Земельный блок объясняет связь квартиры с домом и двором. Он не превращает прилегающую территорию в отдельный участок покупателя и не подтверждает исключительное пользование парковочным местом.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить схему придомовой территории, доступ к двору и документы на заявленные индивидуальные места. Сопоставить фактические ограждения при осмотре.

Приоритет: До оценки удобства проживания

07 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Характеристики многоквартирного дома

Дом как часть качества квартиры

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Конструктив	В учебной карточке — монолитный каркас с заполнением стен	По документу · D02
Описание продавца	«Полностью кирпичный дом»	Расхождение · D03, D02
Лифты	По описанию предусмотрен лифт; работа не проверена	Заявлено · D02
Подъезд / фасад	Свежих материалов о состоянии нет	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Рекламное название материала не показывает весь конструктив и акустический комфорт. Возраст и тип дома нужно рассматривать вместе с эксплуатацией, состоянием общих зон и задачами клиента.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить доступные сведения о доме и планируемых работах. При посещении проверить подъезд, лифт и доступность маршрута до квартиры.

Приоритет: До выбора объекта

08 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Парковка и режим доступа

Что подтверждено о месте у дома

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Заявленное место	Одно место у подъезда «закреплено за квартирой»	Заявлено · D03
Подтверждение	Номер места, документ и порядок использования не переданы	Не проверено
Шлагбаум	Упомянут продавцом; порядок выдачи доступа неизвестен	Заявлено · D03
Вечерняя загрузка	Документами не определяется	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Свободная парковка на фотографии не подтверждает доступность вечером. Слова о закреплении места могут означать разные режимы использования, которые нужно различать до покупки.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить основание пользования и условия въезда. Не включать неподтверждённое парковочное преимущество в решение как гарантированное.

Приоритет: До согласования цены

09 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Управление домом и коммунальные расходы

Реальный бюджет проживания по материалам

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Управление	В квитанциях указан условный оператор «Демо-УК»	По документу · D05
Обещание продавца	«Не более 4 200 ₽ в месяц»	Заявлено · D03
Квитанции	Лето 4 800 ₽; январь 7 200 ₽, электричество отдельно	Расхождение · D05, D03
Долги и будущие работы	Актуальные справки и перечень работ отсутствуют	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Одной низкой летней квитанции недостаточно для годового бюджета. Нужно разделить регулярные начисления, перерасчёты, разовые услуги и расходы вне квитанции. Необъяснённую разницу нельзя автоматически считать долгом.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить несколько месяцев начислений, пояснение состава платежей и сведения о планируемых работах. Уточнить суммы, которые оплачиваются отдельно.

Приоритет: До расчёта бюджета проживания

10 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Приборы учёта по документам

Номера, поверка и подтверждение начислений

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Холодная вода	В квитанции и учебной карточке указаны разные номера	Расхождение · D05, D06
Замена прибора	Акт замены не представлен	Не проверено
Горячая вода	Документ о поверке не передан	Не проверено · D06
Электричество	Схема тарифов и текущие показания не уточнены	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Разные номера могут быть следствием замены или ошибки учёта. Без акта и актуальных показаний трудно понять порядок начислений и что именно передаётся клиенту.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Сверить документы с приборами на месте. Получить акты и зафиксировать показания при передаче, не делая вывод об истечении поверки без даты и документа.

Приоритет: До передачи квартиры

11 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Коммерция, район и инфраструктура

Окружение по доступным материалам

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Первый этаж	В учебной схеме обозначено кафе рядом с подъездом	По документу · D07
Режим работы	«Тихое заведение» — со слов продавца; часы неизвестны	Заявлено · D03
Маршрут к школе	На схеме требуется пересечение улицы	По материалу · D07
Шум / запахи	Дистанционно не наблюдались	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Близость кафе или школы сама по себе не определяет комфорт. Важны вход, разгрузка, вытяжка, часы работы и реальный маршрут. Картографическое расстояние не равно безопасному пути с ребёнком.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить расположение входов и маршрут при посещении. Уточнить вечерний режим коммерции и возможные источники запаха у окон.

Приоритет: До решения о проживании

12 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Планировка и состав помещений

Сопоставление плана с описанием

Показатель	Условный результат	Источник / статус
План	Две комнаты, кухня, санузел, коридор и лоджия	По документу · D04
Описание	Продавец обещает «увеличенную кухню и тёплую лоджию»	Заявлено · D03
Фото объявления	Один проём выглядит иначе, чем на плане	Расхождение · D03, D04
Фактические изменения	Полный осмотр и сопоставление не выполнены	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

По рекламным фотографиям нельзя установить статус изменения стен, мокрых зон или лоджии. Состав помещения влияет на удобство, ремонт и требования к документам, поэтому расхождение должно быть объяснено.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить описание изменений и актуальные материалы. Сопоставить план с доступной конфигурацией квартиры до окончательного решения.

Приоритет: До аванса

13 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Итог по квартире и последовательность действий

Как использовать базовый результат

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Плюсы сценария	Понятная идентификация, две комнаты, доступные документы о доме	По материалам · D01-D04
До аванса	Уточнить площадь, планировку, ипотеку и парковку	Приоритет 1
До договора	Согласовать подтверждения и состав передаваемого имущества	Приоритет 2
При передаче	Проверить состояние, документы и показания приборов	Приоритет 3

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Паспорт показывает, какие обещания ещё не стали подтверждёнными характеристиками. Продавцу он помогает уточнить объявление; покупателю — задать предметные вопросы; сопровождающему — организовать последовательность действий. Он не даёт гарантии сделки.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Возвращаться к решению о покупке после получения ответов. Если важные условия не подтверждаются, пересмотреть предложение или сам выбор квартиры.

Приоритет: Обоснованное решение

Источники учебного сценария

Это не реальные документы или обращения к реестрам. Идентификаторы нужны, чтобы показать прослеживаемость результата.

Код	Условный материал	Ограничение
D01	Учебные сведения ЕГРН о квартире	Площадь 68,2 м ² , условная запись об ипотеке; не реальная выписка.
D02	Учебные сведения о здании и участке МКД	Характеристики здания и земельного блока условны.
D03	Учебное объявление и ответы продавца	Заявленные сведения; не реальная публикация.
D04	Учебный план квартиры	Схема для сравнения; не реальный технический документ.
D05	Учебная папка квитанций и документов УК	Неполный комплект; коммунальные суммы условны.
D06	Учебные карточки приборов учёта	Номера, показания и документы моделируют расхождения.
D07	Условные картографические сведения	Описание окружения не является действующей картой.

Границы результата

01. Все данные вымышлены. Коды D и F служат только для объяснения структуры доказательств; реальных документов, запросов и фотографий нет.
02. Базовый формат отражает доступные материалы, не фактическое состояние квартиры. Выездной формат фиксирует доступные места и сравнивает их с переданными сведениями.
03. Земельный блок краткий: участок под МКД, доступ и двор. Это не самостоятельный полный паспорт участка и не подтверждение отдельного права на парковочное место.
04. Визуальный осмотр не устанавливает качество скрытых конструкций, состав материалов, причины всех повреждений или безопасность всей инженерной системы.
05. Дневной осенний визит не подтверждает вечернюю парковку, ночной шум, зимнее промерзание и стабильную работу сетей.
06. Неизвестные сведения не считаются благополучными. Наблюдения не являются выводом о незаконности перепланировки, аварийности дома или конкретном биологическом поражении.
07. Паспорт не гарантирует цену, одобрение банка или безопасность сделки. Перед значимым решением актуальность документов и существенных обстоятельств должна быть уточнена.

ОБЪЕКТ ОДИН — РЕШЕНИЕ ВАШЕ

Паспорт помогает увидеть подтверждённые сведения, незакрытые вопросы и последствия для вашей задачи. Он не подменяет решение покупателя, продавца, банка или другого участника.

BEGLA · Экосистема недвижимости для продавцов и покупателей

Консультация по выбору паспорта: +7 996 080-88-70