БЕСПЛАТНЫЙ ЧЕК-ЛИСТ · 2026

Кондо во Флориде: чек-лист опасных сигналов

Что прочитать в документах ассоциации, пока не истекли 7 дней на отказ от покупки.

- ☐ Milestone-инспекции и резервы SIRS простыми словами
- ☐ Спецсборы, бюджет и страховка здания
- ☐ Что искать в протоколах собраний правления
- ☐ Суды и требования банков к зданию
- ☐ Готовый список вопросов для ассоциации



Дэн Марусин
Агент по недвижимости во Флориде · русский и английский
LoKation Real Estate · Лицензия FL Sales Associate SL3542968
(754) 203-9632 · info@danmarusinhomes.com · danmarusinhomes.com

Информация актуальна на октябрь 2026 года. Законы, ставки и правила страховщиков меняются, перед решением проверяйте.

01

Почему кондо во Флориде проверяют иначе

Покупая кондо, вы вместе с квартирой покупаете долю в проблемах здания. После обрушения в Серфсайде в 2021 году Флорида переписала закон о кондо. Старые здания теперь обязаны проверять конструкции, считать резервы и реально их копить. Платят за это владельцы, включая того, кто купил квартиру месяц назад.

Квартира может выглядеть безупречно, а через несколько месяцев после closing придёт крупный спецсбор. Защита одна: прочитать документы ассоциации, пока у вас есть право отказаться. Этот чек-лист подскажет, что искать и какие ответы должны вас остановить.

Это не юридическая и не налоговая консультация. Если в документах есть суды, крупный спецсбор или спор о том, кто платит за ремонт, покажите их юристу по недвижимости во Флориде до дедлайна.

02

Как использовать 7 дней на отказ

С 1 июля 2025 года покупатель кондо на вторичном рынке может отказаться от сделки в течение 7 дней после получения документов ассоциации, не считая выходных и праздников. Право действует до closing. В новостройке у застройщика срок отказа — 15 дней после подписания или получения документов, а задаток до 10% хранится на эскроу.

Семь рабочих дней проходят быстро. Отсчёт идёт с момента получения документов, поэтому запрашивайте их как можно раньше, лучше ещё до оффера.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ СОБРАТЬ

- [ ] Декларация кондоминиума и поправки к ней
- [ ] Устав (articles) и регламент (bylaws)
- [ ] Правила проживания
- [ ] Бюджет на текущий год
- [ ] Последний годовой финансовый отчёт
- [ ] Исследование резервов SIRS
- [ ] Отчёт или сводка milestone-инспекции
- [ ] Лист вопросов и ответов (FAQ sheet)
- [ ] Протоколы правления за 12–24 месяца
- [ ] Первая страница полиса здания (declarations)
- [ ] Уведомления о спецсборах
- [ ] Estoppel-справка (позже, через титульную компанию)

03

Сигнал 1: milestone-инспекция

Здания кондо от трёх жилых этажей должны пройти milestone-инспекцию до 31 декабря года, когда зданию исполняется 30 лет (или 25, если этого требует местный строительный инспектор), а затем каждые 10 лет. Первая фаза — визуальный осмотр лицензированным инженером или архитектором. Если он находит серьёзное разрушение конструкций, назначается подробная вторая фаза и обязательный ремонт.

- [ ] Инспекция проведена? Если срок прошёл, а её нет, спросите почему.
- [ ] Ограничилось первой фазой или дошло до второй?
- [ ] Какой ремонт требуется, сколько он стоит и когда его нужно начать?
- [ ] Из чего платят: резервы, спецсбор или кредит?

> **ОСТАНОВИТЕСЬ И УТОЧНИТЕ**
>
> Отчёт второй фазы с ремонтом, на который нет денег. Скалывание бетона, коррозия арматуры, «отложенный» ремонт балконов. Обязательный ремонт, к которому правление так и не приступило.

04

Сигнал 2: SIRS и резервы

SIRS (Structural Integrity Reserve Study) охватывает крышу, несущие конструкции, огнезащиту, сантехнику, электрику, гидроизоляцию, окна и наружные двери и другие элементы, отказ которых угрожает зданию. Его делают каждые 10 лет для зданий от трёх этажей. В нём указано, сколько прослужит каждый элемент, сколько будет стоить замена и сколько ассоциация должна откладывать в год.

Для бюджетов, принятых 31 декабря 2024 года и позже, владельцы не могут голосованием отменить или уменьшить эти резервы. Здания, которые годами не копили, теперь догоняют, поэтому взносы во многих старых домах резко выросли. Закон 2025 года разрешил ассоциациям под контролем владельцев брать кредит или кредитную линию на работы по SIRS. Возвращать его всё равно будут владельцы.

- [ ] SIRS сделан? В каком году?
- [ ] Текущий бюджет полностью покрывает сумму по SIRS?
- [ ] Нет ли в исследовании крупных работ (крыша, окна, бетон) в ближайшие пять лет?
- [ ] Брала ли ассоциация кредит или кредитную линию? Сколько это стоит каждому владельцу и на какой срок?

05

Сигнал 3: спецсборы

Спецсбор (special assessment) — платёж сверх обычных взносов, чаще всего на ремонт или на покрытие нехватки резервов. Его платят разово или частями, иногда несколько лет.

- [ ] Есть ли уже утверждённый спецсбор? Сколько приходится на эту квартиру и какой график платежей?
- [ ] Обсуждается ли новый? Ищите в протоколах суммы и голосования.
- [ ] Кто платит спецсборы, утверждённые до closing, решает контракт. Прочитайте этот пункт и сверьте суммы с estoppel-справкой.
- [ ] Если продавец платит частями, перейдут ли оставшиеся платежи к вам?

06

Сигнал 4: страховка здания

Здание страхует ассоциация по общему полису (master policy). Во Флориде это одна из крупнейших статей бюджета, и при каждом продлении она меняется.

- [ ] Покрывает ли полис ветер (ураган)? Кто страховщик?
- [ ] Какая ураганная франшиза? Большая франшиза — это большой спецсбор после шторма.
- [ ] Застраховано ли здание на полную восстановительную стоимость?
- [ ] Есть ли у здания страховка от наводнения? У многих зданий у воды она есть.
- [ ] Когда продление полиса и насколько изменилась премия в прошлый раз?

Для квартиры вам понадобится свой полис HO-6: отделка, вещи, ответственность. Добавьте покрытие loss assessment: оно помогает оплатить вашу долю спецсбора после страхового случая.

07

Сигнал 5: бюджет

По бюджету видно, как управляется здание. Читайте его рядом с прошлогодним бюджетом и годовым отчётом.

- [ ] Страховка: насколько выросла и учтена ли новая премия?
- [ ] Резервы: совпадают ли с SIRS?
- [ ] Долги владельцев: сколько квартир не платят взносы и на какую сумму? Чем больше должников, тем больше платят остальные.
- [ ] Дефицит: не потратила ли ассоциация в прошлом году больше, чем собрала?
- [ ] Что входит во взносы: вода, кабельное ТВ, интернет, страховка здания, бассейн и спортзал?

- [ ] Совпадает ли отчёт с бюджетом, проверял ли его аудитор?

08

Сигнал 6: что написано в протоколах

Проблемы первыми появляются в протоколах правления, часто за год до спецсбора. Прочитайте протоколы за 12–24 месяца и ищите эти слова (протоколы на английском):

- [ ] assessment — спецсбор
- [ ] engineer, structural — инженер, конструкции
- [ ] concrete, spalling, rebar — бетон, сколы, арматура
- [ ] roof, leak, water intrusion — крыша, протечки
- [ ] loan, line of credit — кредит
- [ ] insurance renewal, deductible — продление страховки, франшиза
- [ ] attorney, lawsuit, settlement — юрист, иск, мировое
- [ ] elevator, fire safety, garage — лифты, пожарная безопасность, гараж
- [ ] windows, balcony, railings — окна, балконы, перила
- [ ] delinquent, foreclosure — должники, изъятие

Обратите внимание и на то, как проходят собрания: голосования о ремонте раз за разом откладывают, члены правления уходят, управляющую компанию меняют в спешке.

09

Сигнал 7: суды

Ассоциация может быть истцом (например, против застройщика из-за дефектов) или ответчиком (травма на территории, спор с владельцами). Оба варианта влияют на ваши расходы и на ипотеку.

- [ ] Участвует ли ассоциация в судах? О чём иск и на какую сумму?
- [ ] Защищает ли ассоциацию страховая компания?
- [ ] Есть ли иск о строительных дефектах? Банки часто отказываются кредитовать в таких зданиях.

10

Сигнал 8: подходит ли здание банку

При покупке в ипотеку банк проверяет не только вас, но и здание: он отправляет ассоциации анкету (condo questionnaire). Если здание не проходит требования, его называют non-warrantable. Типичные причины: невыполненный критический ремонт, активные суды, слабые резервы, много должников по взносам или когда одному владельцу принадлежит большая доля квартир.

- [ ] Попросите банк проверить здание сразу после подписания контракта, до оплаты инспекций.
- [ ] Если здание non-warrantable, узнайте, как это скажется на первом взносе и ставке и есть ли банки, которые кредитуют такие здания со своего баланса.
- [ ] Помните: та же проблема будет у вашего покупателя, когда вы решите продать.

11

Сигнал 9: правила и сама квартира

- [ ] Одобрение покупателя: утверждает ли ассоциация покупателей? Сколько ждать, сколько стоит, есть ли собеседование?
- [ ] Животные: сколько, какого размера и каких пород можно.
- [ ] Возрастные правила, если здание 55+.
- [ ] Кто отвечает за окна, раздвижные двери и ударопрочное остекление: владелец или ассоциация? Замена стоит дорого.
- [ ] Кто обслуживает кондиционер, бойлер и трубы в стенах? Узнайте возраст бойлера и кондиционера.
- [ ] Были ли протечки из этой квартиры или сверху?
- [ ] Парковка и кладовка: закреплены за квартирой, в собственности или в общем пользовании?

12

Вопросы для ассоциации или управляющего

Отправьте эти вопросы управляющему сразу после принятия оффера и попросите письменные ответы. Ниже они на английском, чтобы можно было скопировать в письмо как есть.

- [ ] What are the current monthly fees for this unit, and what do they include? — Какие сейчас взносы и что в них входит?
- [ ] Are any fee increases planned for the next budget? — Планируется ли рост взносов?
- [ ] Are there any approved or proposed special assessments? Amounts and schedule? — Есть ли утверждённые или обсуждаемые спецсборы?
- [ ] Has the milestone inspection been completed? Was phase two required? Please send the report. — Проведена ли milestone-инспекция, была ли вторая фаза?
- [ ] Has a SIRS been completed? Is it fully funded in the current budget? — Сделан ли SIRS и полностью ли он профинансирован?
- [ ] Does the association have any loans or lines of credit? Terms and balance? — Есть ли у ассоциации кредиты?
- [ ] Who insures the building? Hurricane deductible? Renewal date and last premium change? — Кто страхует здание, какая франшиза, когда продление?
- [ ] How many units are more than 60 days behind on fees? — Сколько квартир просрочили взносы больше чем на 60 дней?
- [ ] Is the association involved in any lawsuit? — Участвует ли ассоциация в судах?
- [ ] Are any major projects planned in the next three years (roof, concrete, windows, elevators)? — Какие крупные работы запланированы на три года?
- [ ] What is the buyer approval process, timeline and fee? — Как, сколько по времени и за какую плату одобряют покупателя?
- [ ] What are the estoppel, transfer and capital contribution fees? — Какие сборы при переходе права?
- [ ] Who is responsible for windows, doors and plumbing inside the unit? — Кто отвечает за окна, двери и трубы в квартире?
- [ ] Has this unit had any water damage claims or violations? — Были ли по квартире протечки или нарушения?
- [ ] Has the building had any recent insurance claims? — Были ли недавно страховые случаи по зданию?



Дэн Марусин · LoKation Real Estate · лицензия FL Sales Associate SL3542968
Запрашиваю документы кондо заранее, читаю с вами бюджет, SIRS, отчёт milestone и протоколы и прямо говорю, что вижу, пока не истёк срок на отказ. На русском и английском.
(754) 203-9632 (звонок, SMS, WhatsApp) · info@danmarusinhomes.com · danmarusinhomes.com