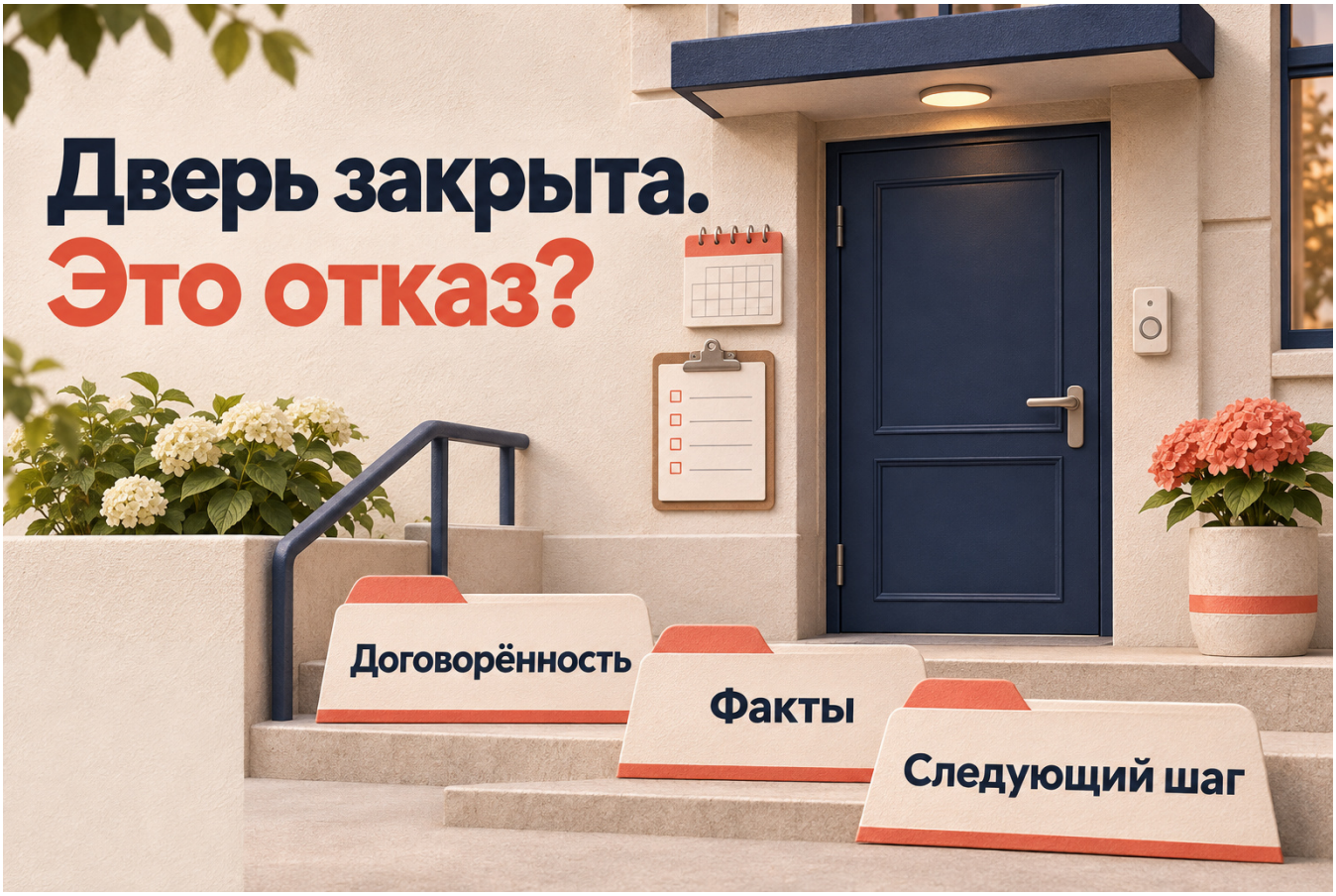
Доступ без спора о фактах

Лист согласования и хронология несостоявшегося осмотра помогут сохранить факты и определить следующий шаг.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Развилка по цели визита

Сначала определите правовую и организационную ситуацию. Этот комплект помогает собрать факты для обычного согласованного осмотра. Он не заменяет официальный акт коммунальной организации, аварийную процедуру или процессуальный документ.

Цель	Что выяснить
Осмотр покупателем	Кто и что согласовал
Обследование	Состав и задача специалиста
Ремонт	Условия доступа по договору
Коммунальная проверка	Уполномоченный исполнитель и порядок
Авария	Ответственные службы

Ваш визит	Основание	Кто обеспечивает доступ

2. Лист согласования

Предложение времени и его подтверждение храните отдельно. Если состав участников изменился, согласуйте изменение. Последняя подтверждённая версия важнее первоначального плана, который уже перенесли.

Поле	Нужно подтвердить
Адрес	Конкретная квартира
Дата и время	Интервал визита
Цель	Что собираются делать
Участники	Кто входит
Встречающий	Может обеспечить доступ
Изменения	Последняя согласованная версия

Поле	Подтверждение	Источник

3. Заполненная хронология

Время	Событие	Тип сведений
14:58	Риелтор и специалист прибыли	Наблюдение участников
15:00	Согласованное начало	Сохранённая договорённость
15:02	На звонок ответа нет	Не доказывает мотив
15:07	Предложен перенос на 15:30	Сообщение собственника
15:10	Специалист не может ждать	Перенос всеми не согласован

Корректный итог
Осмотр в первоначальное время не состоялся. Перенос предложен, но всеми участниками не подтверждён. Прямой отказ и виновность эта последовательность сама по себе не устанавливает.

Время	Что произошло	Подтверждение

4. Три разных слоя

Слой	Пример
Наблюдение	Дверь не открыта, осмотр не начат
Сообщение	Собственник пишет о задержке
Оценка	Последствия по договору проверяет юрист

Не добавляйте в описание мотивы, которых не знаете. Прямой отказ фиксируют по содержанию сообщения. Отказ от незаявленного состава участников не следует автоматически приравнивать к отказу от прежней договорённости.

Факт	Источник	Что нельзя из него заключить

5. Карта приложений

Приложение должно отвечать на конкретный вопрос. Закрытая дверь на фото не объясняет причину, а журнал звонков не содержит слов разговора. Сохраняйте последовательность сообщений и даты без вырывания удобной фразы из контекста.

Материал	Что может подтверждать
Переписка	Предложение, ответ, перенос
Журнал звонков	Попытку связи
Фото места	Ограниченное наблюдение
Объяснение участника	Его позицию
Договор	Условия и основания

Файл	Связанный факт	Ограничение

6. Рабочая запись события

Это форма организации сведений, не универсальный юридический акт. Заполните наблюдаемое, а недостающее оставьте неизвестным. Название документа не создаёт права доступа и не устанавливает ответственность.

Адрес / цель	Основание / время	Участники и роли

Событие	Объяснение стороны	Итог

7. Позиции и подписи

Дайте участникам возможность прочитать запись и добавить замечания. Не подписывайте за отсутствующего. Если подпись не получена, обозначьте факт и способ направления документа. Отсутствие подписи не является признанием вины.

Поле	Смысл
Автор	Кто составил запись
Участник	Что лично наблюдал
Возражение	Сохранить содержание
Подпись	Фактически получена или нет
Передача	Как направлено и подтверждено

Лицо / роль	Позиция	Подтверждение

8. Расходы и непроверенные вопросы

Стоимость выезда и её возмещение не определяются автоматически фактом несостоявшегося осмотра. Сохраните соответствующий договор и обстоятельства для правовой оценки. Технические вопросы остаются открытыми, но не становятся доказанными дефектами.

Что не осмотрено	Почему важно клиенту	Нужный результат

Расход / документ	Правовой вопрос	Кому передано

9. Следующий согласованный шаг

Нейтральное сообщение
Осмотр сегодня не проведён. Предложено новое время; прошу подтвердить возможность доступа, участников и задачу. До обследования перечисленные вопросы остаются непроверенными.

Если новый визит невозможен, передайте клиенту точный остаток неопределённости. Не обещайте техническую исправность без осмотра и не заменяйте обсуждение последствий угрозами или произвольными штрафами.

Следующее действие	Ответственный	Подтверждение

Источники и проверка

ЖК РФ, статья 3: неприкосновенность жилища

Правила №354: пункты 85, 85(1), 85(2)