Ключи раньше права: матрица доступа, рисков и ответственности

Определите цель раннего доступа, границы разрешённых действий и порядок завершения до передачи ключей.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два заполненных сценария, матрица доступа, фиксация состояния, журнал ключей и отдельный чек-лист.

Организационная карта для риелтора, не универсальное соглашение о пользовании. Правовые последствия фактической передачи, риски и необходимые документы оцениваются по конкретной сделке.

С чего начать

Покупатель просит попасть в квартиру или получить ключи до регистрации перехода права. Нужно понять объём действий и согласовать его с документами сделки.

Событие	Что выяснить	Не приравнивать
Разовый визит	Цель, время, сопровождающие	К постоянному проживанию
Ранний доступ	Действия, люди, срок, ограничения	К любому ремонту
Фактическая передача	Условия договора и документ	К одним словам про ключи
Переход права	Регистрационный результат	К полученной связке ключей

Подготовьте исходные данные

• Договорный порядок передачи квартиры и подтверждённые этапы расчёта.

• Цель доступа: замер, хранение, проживание или конкретные работы.

• Список участников и надлежащие полномочия согласующих лиц.

• Текущее состояние, остающиеся вещи, показания и комплект ключей.

• Условия расходов, повреждений, аварийной связи и действий подрядчиков.

• Порядок завершения доступа, возврата вещей и реакции на задержку сделки.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните цель раннего доступа

Попросите назвать конкретные действия до регистрации. Разделите короткий визит, оставление вещей, проживание и ремонт.

Готово: Понятны объём доступа и причина запроса.

Не делайте так: Разрешить бригаду, хотя обсуждали только замер.

2. Сопоставьте запрос с документами

Проверьте договорный срок передачи, этапы расчёта, права участников и применимые ограничения. Уточните, кто вправе согласовать изменение порядка.

Готово: Запрос не противоречит незаметно действующей схеме.

Не делайте так: Считать агента вправе разрешить всё, потому что у него есть ключи.

3. Запишите границы допуска

Определите людей, время, помещения, разрешённые действия и запреты. Решите, у кого ключи и можно ли их передавать дальше.

Готово: Участники одинаково понимают, что именно разрешено.

Не делайте так: Оставить доступ без срока и ответственного.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Зафиксируйте состояние и ответственность

Осмотрите доступные зоны, известные дефекты, имущество, счётчики и ключи. Согласуйте расходы, аварийную связь, фиксацию повреждений и вопросы рисков.

Готово: Есть исходное состояние и порядок действий при проблеме.

Не делайте так: Закрыть все вопросы одной фразой за всё отвечает покупатель.

5. Подготовьте сценарий задержки

Уточните действия при изменении статуса сделки: уведомление, доступ, вещи, работы и возврат ключей. Правовые вопросы передайте на предметную оценку.

Готово: Есть следующий контакт и согласованный порядок завершения.

Не делайте так: Считать регистрацию неизбежной к обещанной дате.

6. Проведите и закройте согласованное действие

Зафиксируйте начало и окончание визита либо иной согласованный этап. Сверьте состояние и ключи. При окончательной передаче проведите отдельный контроль.

Готово: Фактические действия соответствуют документам и ограничениям.

Не делайте так: Подменить окончательную передачу прежним коротким визитом.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Два вымышленных случая для организации обсуждения. Это не готовые правовые разрешения на доступ или ремонт.

Поле	А: замер кухни	Б: бригада на неделю
Цель	Снять размеры без разборки	Демонтировать пол, завезти материалы
Доступ	12 октября, 11:00–12:30	Требуется отдельное согласование
Участники	Покупатель, замерщик, представитель	Бригада и ответственные пока не определены
Ключи	У уполномоченного сопровождающего	Не обещать передачу до согласования
Решение	Ограниченный согласованный визит	Проверить изменение договорной схемы

Короткий замер можно обсуждать в границах конкретного визита. Запрос на ремонт нельзя автоматически считать продолжением этого разрешения. Форма документов и последствия проверяются для выбранного случая.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Ключи есть — квартира моя	Переход права подтверждается отдельно
Заходите, что-нибудь померяете	Согласованы люди, время и действия
Не зарегистрируют — просто сменим замки	Заранее определён надлежащий порядок урегулирования

Промпт: вопросы до передачи ключей

Правила. По обезличенной карточке подготовь перечень незакрытых вопросов раннего доступа. Раздели визит, фактическую передачу и регистрацию права. Не признавай человека собственником по ключам. Укажи вопросы о людях, времени, действиях, состоянии, расходах, авариях и задержке. Не составляй универсальное разрешение на ремонт и не предлагай самовольные меры при споре.

Образец 1. Вход: Покупателю нужен замер кухни; постоянные ключи не требуются.

Выход:
Уточнить время, участников, сопровождающего, разрешённые измерения, ограничения и фиксацию окончания визита.

Образец 2. Вход: Просит ключи бригаде на неделю; договор предусматривает передачу после регистрации.

Выход:
Выделить изменение схемы. Уточнить возможность согласования, работы, полномочия, риски и возврат доступа; до этого не обещать бригаде вход.

Новый объект: Карточка: [договорный порядок, цель, люди, срок, расчёт, ограничения, неизвестное]. Результат — вопросы и маршрут согласования, не юридическое заключение.

18 проверок результата

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

Цель и основания

- [ ] **Цель конкретна.** Названо действие. Просто заранее слишком широко.
- [ ] **Этапы разделены.** Доступ, передача и право различаются. Ключи не регистрация.
- [ ] **Договор прочитан.** Срок и условия известны. Не обещайте другое молча.
- [ ] **Расчёт уточнён.** Фактический статус подтверждён. Открытие аккредитива не вся оплата.
- [ ] **Полномочия проверены.** Согласует надлежащее лицо. Ключ для показа не разрешение.
- [ ] **Ограничения учтены.** Банк и условия объекта проверены. Обычный визит не универсальная схема.

Доступ и состояние

- [ ] **Люди определены.** Есть список и ответственный. Не пускайте неопределённую бригаду.
- [ ] **Время согласовано.** Начало и окончание понятны. Доступ не бессрочный.
- [ ] **Действия ограничены.** Можно и нельзя перечислено. Замер не демонтаж.
- [ ] **Ключи учтены.** Количество и держатель известны. Не передавайте дальше молча.
- [ ] **Состояние зафиксировано.** Дефекты, вещи и показания записаны. Неизвестное не проверено.
- [ ] **Проблемы предусмотрены.** Есть контакт и порядок реакции. Риски не закрыты общей фразой.

Задержка и завершение

- [ ] **Задержка обсуждена.** Понятен следующий контакт. Не обещайте гарантированную дату.
- [ ] **Вещи учтены.** Определён порядок получения. Не удерживайте имущество самовольно.
- [ ] **Работы оговорены.** Объём и остановка разобраны. Не допускайте ремонт по устному намёку.
- [ ] **Возврат ключей предусмотрен.** Кто, когда, сколько. Не теряйте контроль доступа.
- [ ] **Завершение отмечено.** Визит или этап закрыт. Открыли не равно закрыли.
- [ ] **Финальная передача отдельна.** Повторно сверены состояние и комплект. Ранний визит её не заменяет.

Заполните свой рабочий лист

Фото привязывайте к месту и дате. Закрытые и необследованные зоны отмечайте отдельно; не выдавайте их за проверенные.

Код задачи: _____ Дата: _____

Цель / люди / время	Разрешено / ограничения / ключи	Состояние / подтверждение / кто

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

При споре используйте надлежащий порядок и правовую оценку. Не заменяйте его самовольным выселением или удержанием вещей.

Событие / проблема / задержка	Действия / вещи / ключи	Ответственный / связь / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Замер превратился в ремонт. Остановитесь и пересогласуйте объём.

Нет лица, вправе разрешить доступ. Уточните полномочия.

Условия передачи не прочитаны. Сверьте запрос с договором.

За всё отвечает одна сторона. Разберите разные виды обязанностей.

Регистрация задержалась, плана нет. Зафиксируйте статус и договоритесь о следующем шаге.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Вы просите доступ для [цель]. По договору передача предусмотрена [условия]. Предлагаемый визит: [люди, время, действия], ограничения [что нельзя], ключи у [роль]. До согласования остаются [вопросы]. При изменении статуса сделки связываемся [как] и действуем по согласованному порядку.

Первое действие после чтения

Переведите просьбу дать ключи в одну карточку: цель, люди, время, действия, состояние и завершение. Отдельно отметьте всё, что меняет договорный порядок передачи.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент теряется между договором, расчётом и передачей квартиры?

Диагностическая карта для риелтора поможет выстроить сопровождение: понятные этапы, договорённости и следующие действия для покупателя и продавца.

Разобрать этапы сопровождения →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 551: регистрация перехода права

ГК РФ, статья 556: передача недвижимости

ГК РФ, статья 459: переход риска случайной гибели

Матрица действий: что именно разрешается

Организационный образец. Статус каждого действия определяется согласованными условиями, а не галочкой риелтора.

Действие	Что согласовать	Чего не предполагать
Замер без разборки	Время, люди, сопровождение	Право оставаться после визита
Хранение коробок	Место, доступ, сохранность, возврат	Переход права на квартиру
Проживание	Основания пользования и обязанности	Достаточность разрешения на замер
Ремонт	Объём, документы, риски, подрядчики	Разрешение любых работ
Передача ключей третьему лицу	Полномочия и учёт комплектов	Свободное дальнейшее распространение

Статьи 551 и 556 ГК РФ разделяют регистрацию перехода права и передачу недвижимости. Письменная формулировка и фактическое поведение должны соответствовать выбранному сценарию: краткий допуск не следует использовать как название уже состоявшегося вселения.

Вопрос риска случайного повреждения рассматривается с учётом статьи 459 и условий исполнения обязанности по передаче. Ответственность за причинённый вред и распределение текущих платежей требуют отдельного разбора.

Журнал доступа и возврата ключей

Состав полей для своего учёта. Не заменяет необходимые договоры и документы о передаче.

Запись	При открытии доступа	При завершении
Время	Дата и согласованный интервал	Фактическое окончание
Люди	Участники и ответственный	Кто вышел, кто закрыл
Ключи	Количество и держатель	Количество возвращённых
Состояние	Исходные замечания и фото	Изменения и вопросы
Вещи	Что разрешено оставить	Получено / осталось по согласованию

Если условия регистрации или расчёта меняются, не продолжайте доступ по прежней договорённости автоматически. Сообщите участникам фактический статус и уточните, какие действия разрешены дальше.

При окончательной передаче снова сверьте состояние, показания, вещи и ключи. Раннее посещение не подтверждает отсутствие новых вопросов. Не закрывайте замечание фразой претензий нет, если способ и срок решения ещё не согласованы.