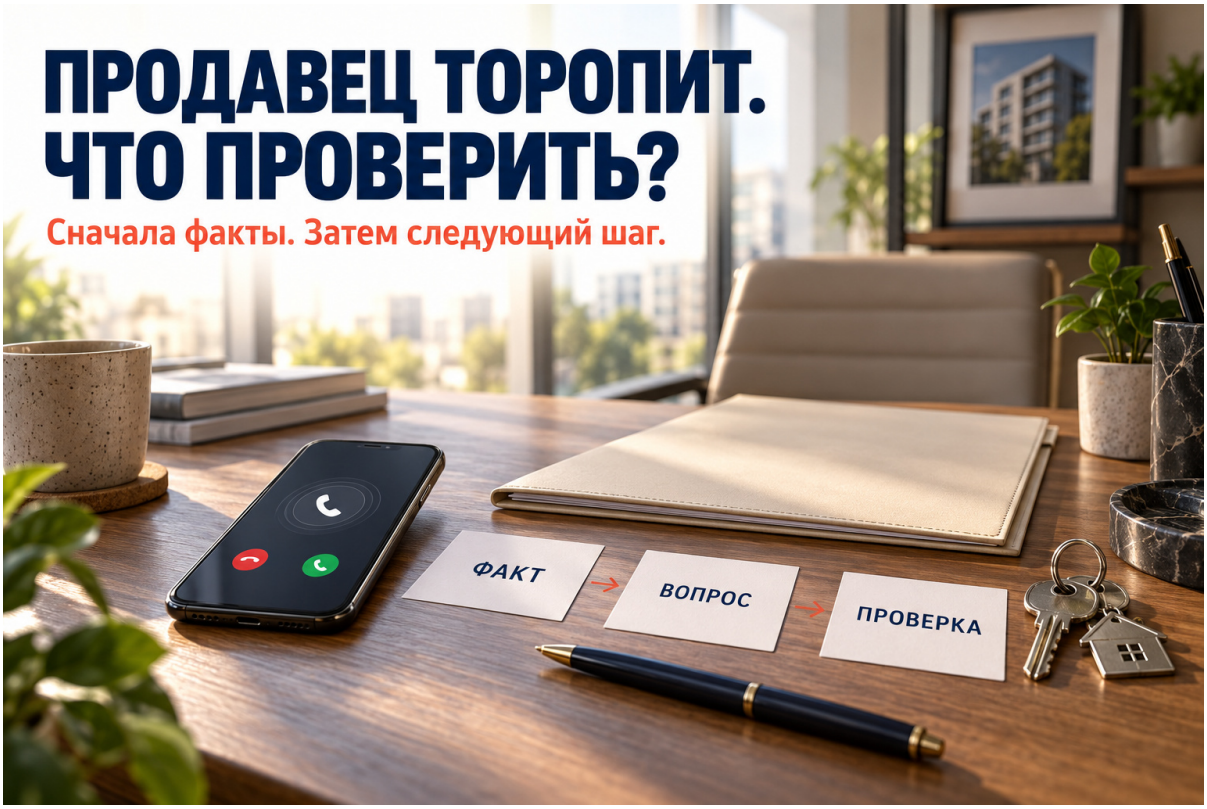
Сигналы риска продавца: факты встречи и маршрут проверки

Сохраните существенные обстоятельства разговора и подготовьте конкретный вопрос специалисту до следующего договорного действия.



13 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебный разговор Павла и Ирины, открытые вопросы, карточка юристу и журнал условий ответа. Отдельный чек-лист помогает проверить передачу сведений.

Новый инструмент Нейросистемы риелтора. Ситуация S-01 вымышлена. Это наша рабочая карта, а не методика или материалы тренинга Максима Граната.

Неясное указание после продажи

В объяснениях цели продажи и дальнейшего движения денег появились противоречия или неизвестные указания третьих лиц.

Реплика	Что записать	Что уточнить
Перееду ближе к работе	Сообщённая цель	Что планируется после продажи
Выполню инструкцию звонящего	Внешнее указание	Кто и что предложил
Не знаю лично, торопит	Сообщение о давлении	Почему нужна срочность

Подготовьте исходные данные

- Выделите только относящиеся к продаже обстоятельства.
- Укажите дату, источник и контекст сообщения; отличайте цитату от пересказа.
- Сохраните неизвестное без диагнозов и обвинений.
- Уточните уже принятые обязательства и следующий предлагаемый шаг.

Наблюдение, неизвестное, вопрос

1. Зафиксируйте сообщение

Запишите точные слова либо явно обозначенный пересказ с датой и контекстом.

Готово: Коллега понимает, откуда сведения.

Не делайте так: Выдать впечатление за цитату.

2. Разведите факт и предположение

Отдельно перечислите сообщённое, неизвестное и вопросы.

Готово: Нет диагноза или судебного прогноза.

Не делайте так: Оценивать человека по возрасту или внешности.

3. Задайте открытый вопрос

Уточните цель, источник указания и смысл срочности без подсказки ответа.

Готово: Сохранён действительный ответ.

Не делайте так: Натаскивать на безопасные формулировки.

Что нужно получить перед продолжением

Независимая проверка и продолжение

4. Проверьте независимый контакт

При подозрительной финансовой инструкции используйте официальный контакт организации.

Готово: Контакт не получен от подозрительного звонящего.

Не делайте так: Помогать выполнить непроверенный перевод.

5. Передайте предметную задачу

Направьте профильному юристу обстоятельства, материалы, обязательства и вопрос о дальнейшем порядке.

Готово: Есть получатель и ожидаемый результат.

Не делайте так: Просить оценить, нормальный ли человек.

6. Сохраните условия продолжения

Зафиксируйте ответ, его пределы, действия участников и контроль новой информации.

Готово: Условие не потеряно при пересказе.

Не делайте так: Сократить условный ответ до разрешения на всё.

Что проверить после выполнения

Три реплики без диагноза

Павел и Ирина вымышлены. Причины сообщений пока не установлены. Юридический и медицинский вывод не делается.

Запись S-01	Статус	Дальнейший вопрос
Переезд ближе к работе	Сообщено собственником	План после продажи
Перевод по инструкции	Сообщено собственником	Источник и смысл указания
Получатель лично не знаком	Сообщено собственником	Как возникло взаимодействие
Срочность	Нуждается в объяснении	Последствия отказа от инструкции

Карточка содержит наблюдения и вопросы. Наличие строки в таблице не доказывает мошенничество и не определяет исход возможного спора.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Продавец странный	Сообщил о переводе по инструкции неизвестного звонящего.
Юрист всё разрешил	Ответ дан при условии X; его выполнение ещё проверяется.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Наше действие	Что остаётся открытым
Есть расхождение	Сохранить оба сообщения	Причина изменения
Есть финансовое указание	Проверить официальным контактом	Происхождение инструкции
Нужна правовая оценка	Передать предметный вопрос	Порядок продолжения
Получен условный ответ	Выделить условие и контроль	Выполнение условия

Уточните перед решением

1. Что собеседник сообщил, а что добавил агент?
2. Не предлагается ли выполнить инструкцию незнакомого лица?
3. Кто и на каких данных оценивает дальнейший шаг?

18 проверок передачи вопроса

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

Разговор и запись

- [ ] **Событие.** Описано. Если нет: запишите контекст.
- [ ] **Источник.** Указан. Если нет: отметьте кто сообщил.
- [ ] **Дата.** Сохранена. Если нет: уточните время.
- [ ] **Пересказ.** Обозначен. Если нет: не создавайте цитату.
- [ ] **Ярлыки.** Удалены. Если нет: верните наблюдение.
- [ ] **Неизвестное.** Сохранено. Если нет: не додумывайте.

Уточнение и передача

- [ ] **Вопросы.** Открытые. Если нет: уберите подсказку.
- [ ] **Две версии.** Сохранены. Если нет: не исправляйте историю.
- [ ] **Контакт.** Независимый. Если нет: найдите официальный.
- [ ] **Перевод.** Не исполняется по указанию. Если нет: проверьте обстоятельства.
- [ ] **Юрист.** Получил предмет задачи. Если нет: опишите вопрос.
- [ ] **Обязательства.** Перечислены. Если нет: уточните документы.

Продолжение

- [ ] **Ответ.** Зафиксирован. Если нет: укажите автора.
- [ ] **Пределы.** Понятны. Если нет: уточните охват.
- [ ] **Условие.** Не потеряно. Если нет: вынесите отдельно.
- [ ] **Контроль.** Назначен. Если нет: укажите исполнителя.
- [ ] **Новые сведения.** Учтены. Если нет: верните на оценку.
- [ ] **Доступ.** Ограничен задачей. Если нет: уберите общий чат.

Карточка наблюдений разговора

Записывайте существенные обстоятельства. Не включайте оценки возраста, внешности, диагноза или предполагаемого судебного исхода.

Код задачи: _____ Дата: _____

Дата / контекст	Слова / пересказ	Неизвестное	Открытый вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Маршрут вопроса и условия ответа

Проверка подозрительного звонка и правовая оценка сделки могут иметь разных исполнителей и разные результаты.

Кому / вопрос	Материалы	Ответ / условия	Контроль / дата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Впечатление стало фактом. Верните источник..

Вопрос содержит ответ. Переформулируйте..

Контакт дал звонящий. Проверьте независимо..

Потерялось условие. Восстановите ответ..

Карточка обещает гарантию. Уберите необоснованный вывод..

Согласуйте следующий шаг

Как объяснить необходимость уточнения

«Есть конкретные обстоятельства для уточнения. Сохраним их и согласуем дальнейший порядок после предметной проверки».

Первое действие после чтения

Заполните карту S-01 по трём репликам Павла. Передайте коллеге и проверьте, не появились ли в пересказе новые факты.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сложные вопросы теряются между участниками?

Пройдите диагностическую карту для риелторов и проверьте передачу задач, контроль ответов и организацию сопровождения. Она не оценивает действительность конкретной сделки.

Проверить процесс сопровождения →

Подготовлено 26.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Максим Гранат: авторские материалы о безопасности сделок с недвижимостью

Жилищный конгресс: анонс тренинга Максима Граната о ведомых продавцах

Банк России: противодействие мошенническим практикам и официальная проверка звонков

Разговор без подсказки нужного ответа

Учебное дело S-01. Вопросы служат пониманию обстоятельств, а не проверке по набору правильных слов.

Реплика Павла

«После продажи деньги надо отправить по инструкции человека, который позвонил».

Уточнить источник

«Кто предложил такой порядок и как вы узнали этого человека?»

Уточнить смысл

«Что вам объяснили о цели перевода? Что вы планируете после продажи?»

Уточнить давление

«Почему требуется сделать это сейчас? Что вам сказали о возможном отказе?»

Ответ Ирины

«Вы сообщили об указании незнакомого человека. Давайте отдельно проверим информацию через независимый официальный контакт».

Что записать

Точные слова или обозначенный пересказ, дата, контекст, неизвестное. Не дописывайте мотивы за собственника.

Что не делать

Не подсказывайте, что сказать покупателю или специалисту. Не ставьте диагноз и не объявляйте установленное преступление.

Карточка обращения по делу S-01

Шаблон нашей постановки вопроса. Состав материалов и порядок действий определяются по конкретным обстоятельствам.

Поле	Учебная запись
Предмет	Предстоящие договорные действия при внешних указаниях
Сообщённое	Намерение перевести выручку по инструкции звонящего
Неизвестное	Источник, цель и обстоятельства инструкции
Приложения	Хронология, предлагаемые расчёты, принятые обязательства
Запрос	Какие вопросы проверить и как организовать продолжение
Контроль	Кто получает ответ и согласует действия участников

Текст юристу

«Просим определить необходимые подтверждения, вопросы до продолжения и порядок действий с учётом уже принятых обязательств».

Передача материалов

Используйте согласованный рабочий канал; личные сведения доступны необходимым участникам.

Факт отправки

Отдельно подтвердите приём задачи и ожидаемый формат ответа. Отправленное письмо не равно проведённой проверке.

Официальная проверка и журнал условий

Памятка Банка России проверена 26.09.2026. Рабочая карта не подменяет действия банка, юриста или правоохранительных органов.

Подозрительный звонок

При требовании перевести деньги на защищённый счёт Банк России рекомендует прекратить разговор и самостоятельно связаться с организацией по официальному контакту.

Не используйте контакт звонящего

Предложенные им номер и ссылка не являются независимой проверкой. Не помогайте исполнять сомнительную финансовую инструкцию.

Если есть сведения о возможном преступлении

Передайте вопрос правоохранительным органам. Не проводите собственное расследование или переговоры с предполагаемым злоумышленником.

Условный ответ

Запишите: предмет, полученные сведения, вывод, условие, исполнитель, подтверждение выполнения. Не потеряйте слово «после».

Сообщение покупателю

«Появились обстоятельства для отдельного уточнения. Следующий шаг согласуем после предметной проверки». Не пересылайте личные подробности в общий чат.

Тренировка с ИИ

Попросите разнести только вымышленный диалог на сообщённое, неизвестное и вопросы. Проверьте, не добавлены ли диагноз, обвинение или гарантия.

Новая информация

Если меняется получатель денег или инструкция, уточните применимость прежнего ответа. Назначьте конкретный следующий контроль.