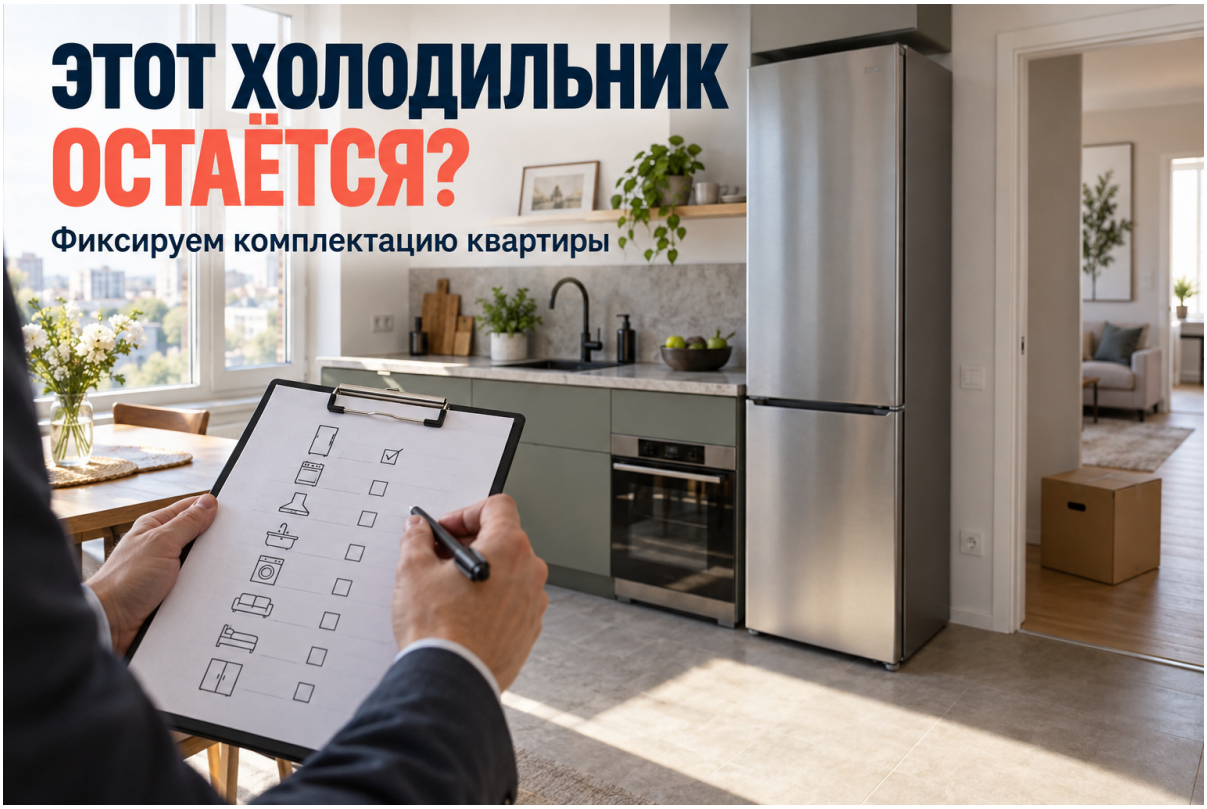
Что остаётся покупателю: фотоопись и таблица комплектации

Согласуйте состав передаваемого имущества по узнаваемым позициям и сверьте его перед передачей квартиры.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненная фотоопись, три статуса передачи, карточка предмета, маршрут фотографий и рабочие листы итоговой сверки.

Рабочий инструмент подготовки и проверки. Учебный перечень не заменяет договор и документ о передаче. Способ включения согласованного имущества и отражения разногласий подбирают под конкретную сделку.

С чего начать

На показе обсуждается квартира с мебелью и техникой. Начните с кухни и предметов, которые покупатель мог принять за часть предложения.

Статус	Что означает	Следующее действие
Остаётся	Передача согласована	Уточнить состав и состояние
Вывозится	В предложение не входит	Сообщить покупателю явно
Решение не принято	Есть открытый вопрос	Назначить владельца и срок
Отдельная плата	Условия ещё нужно определить	Не смешивать с ценой квартиры

Подготовьте исходные данные

- Адрес или рабочий код объекта и дата обхода.
- Список существенных предметов по помещениям.
- Решение продавца и подтверждение договорённости с покупателем.
- Фотографии с кодами позиций и датой.
- Наблюдения о состоянии, комплектности и проверке работы.
- Актуальная версия перечня и порядок его связи с документами сделки.

Соберите и сопоставьте факты

1. Разделите решение по каждому предмету

Пройдите комнаты и отметьте: остаётся, вывозится, решение не принято. Отдельную плату выделите явно. Уточните принадлежность спорных вещей.

Готово: Фраза «почти всё остаётся» заменена конкретными позициями и вопросами.

Не делайте так: Считать всё видимое на фото автоматически включённым в продажу.

2. Опишите узнаваемо

Запишите помещение, предмет, количество, марку или отличительный признак, комплектность и код фото. Состав гарнитура или набора перечислите отдельно.

Готово: Другой участник сможет найти именно этот предмет без догадок.

Не делайте так: Оставить запись «холодильник 1 шт.» без признаков идентификации.

3. Зафиксируйте состояние и границы проверки

Отделите видимые дефекты от наблюдений при запуске. Укажите режим и дату, если работа проверялась. Не обещайте исправность непроверенного; не разбирайте оборудование без специалиста.

Готово: Понятно, что осмотрено, что наблюдалось и что осталось неизвестным.

Не делайте так: Называть включившийся прибор полностью проверенным.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Согласуйте версию и документы

Покажите перечень сторонам, решите открытые вопросы, обозначьте версию. Со специалистом определите, как согласованный состав будет отражён в документах сделки.

Готово: Участники понимают одинаковый перечень, а связанные формулировки не противоречат друг другу.

Не делайте так: Выдавать рабочую таблицу за универсальный юридический документ.

5. Сверьте после вывоза вещей

Перед передачей сравните каждую позицию с актуальным перечнем: наличие, количество, комплектность и отмеченное состояние. Расхождения зафиксируйте с фото и позициями участников.

Готово: Каждая строка имеет результат, а открытые вопросы не скрыты общей отметкой.

Не делайте так: Написать «всё передано», когда предмет отсутствует или заменён.

6. Передайте одинаковые подтверждения

Сохраните согласованную версию и соответствующие фотографии. Проверьте доступность файлов, понятность кодов и действия по оставшимся вопросам.

Готово: Стороны могут восстановить, что согласовали и что проверили на дату передачи.

Не делайте так: Оставить папку безымянных снимков и несколько противоречащих версий.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный перечень четырёх позиций. Окончательный статус появляется после согласования, не после заполнения таблицы агентом.

Позиция	Состав / наблюдение	Статус	Открытый вопрос
К 01: гарнитур	6 нижних +4 верхних секции	Остаётся	Подтвердить перечень
Т 02: холодильник	Стоял на фото объявления	Вывозится	Явно сообщить покупателю
М 03: стол и стулья	Стол +4 стула	Отдельная плата, не решено	Согласовать условия
П 04: пульты	Нужно 2, найден 1	Остаются с оборудованием	Найти второй или согласовать решение

Не считайте черновик договорённостью. Пока стол и второй пульт не согласованы, они остаются открытыми вопросами. Фотография холодильника в объявлении не заменяет уточнения его статуса.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Вся кухня остаётся	Перечень корпусов, фасадов, техники и принадлежностей
Техника идеальная	Конкретные наблюдения и границы проверки
Фото всё доказывают	Фото помогают идентификации, условия согласуются отдельно

Промпт: привести заметки обхода к фотоописи

Правила. Перенеси обезличенные заметки в поля: код, помещение, предмет, количество, отличительный признак, состояние, комплектность, статус передачи, фото, открытый вопрос. Не угадывай марку, модель, исправность и согласие сторон. «Не найден» не превращай в обещание передачи. Отдельно покажи противоречия и недостающие сведения.

Образец 1. Вход: Кухня: холодильник на фотографиях есть, продавец забирает. Модель не записали.

Выход:
Холодильник; кухня; статус: вывозится. Модель: не указана. Вопрос: подтвердить, что покупателю явно сообщено исключение из комплектации.

Образец 2. Вход: У кондиционера должно быть два пульта. Один нашли и включили, второй не найден.

Выход:
Пульты; нужно 2, найден 1. Проверен только найденный пульт в описанных пределах. Второй: открытый вопрос. Не писать «два исправных пульта передаются».

Новый объект: Заметки: [помещение, наблюдения, решения]. Фотографии: [коды]. После ответа сверьте каждую строку с исходником и подтвердите решения с участниками. Выше приведены учебные образцы, не результат проверки сервиса.

18 проверок результата

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

До согласования

- [ ] **Статус у каждой позиции.** Нет общей фразы «почти всё». Разделите три состояния.
- [ ] **Принадлежность уточнена.** Спорное имущество не обещано. Не распоряжайтесь чужими вещами.
- [ ] **Отдельная плата видна.** Условия не смешаны с включённым. Не добавляйте сумму заочно.
- [ ] **Состав перечислен.** Набор разбит на части. Кухня не одно очевидное понятие.
- [ ] **Предмет узнаваем.** Есть признаки и код. Избегайте общих названий.
- [ ] **Фото уместны.** Нет лишних личных данных. Не снимайте частные документы.

Состояние и версия

- [ ] **Дефекты конкретны.** Есть место и описание. Идеальное не критерий.
- [ ] **Работа отделена от вида.** Указан проверенный режим. Включение не полная диагностика.
- [ ] **Комплектность записана.** Пульты, полки, крепления перечислены. Не теряйте принадлежности.
- [ ] **Документы отмечены.** Наличие инструкций уточнено. Не обещайте отсутствующее.
- [ ] **Версия определена.** Есть дата и подтверждение сторон. Черновик не соглашение.
- [ ] **Связи сверены.** Нет противоречий в документах. Оформление уточните со специалистом.

Передача

- [ ] **Вывоз завершён.** Повторная сверка выполнена после него. Не опирайтесь на старый показ.
- [ ] **Наличие проверено.** Каждая позиция найдена. Не ставьте общую галочку.
- [ ] **Количество совпало.** Наборы пересчитаны. Один пульт не два.
- [ ] **Изменения зафиксированы.** Есть фото и описание расхождения. Не скрывайте новые дефекты.
- [ ] **Открытое согласуется.** Есть ответственный и следующий шаг. Не пишите «всё передано» заранее.
- [ ] **Копии одинаковы.** У сторон актуальный перечень и фото. Проверьте доступ к файлам.

Заполните свой рабочий лист

Один существенный предмет или понятный набор на строку. Разделяйте наблюдение агента и решение участников.

Код задачи: _____ Дата: _____

Код / предмет / количество	Состояние / комплектность / фото	Статус / вопрос / подтверждение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Этот лист помогает подготовить согласование. Порядок отражения разногласий в документах определяйте под конкретную сделку.

Расхождение / фото	Позиции сторон / решение	Ответственный / срок / документ

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«Всё остаётся». Разложите на позиции.

Неопознанная техника. Добавьте признаки и фото.

Пульт не найден. Сохраните открытый вопрос.

Разные версии. Сверьте актуальную.

Замена перед передачей. Отразите отличие, не скрывайте.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По объекту [код] подготовлен перечень версии [дата]. Включены [позиции], исключены [позиции]. Требуют решения [вопросы]. Просьба подтвердить состав и условия, затем согласовать связь перечня с документами сделки. Перед передачей повторно сверим наличие, комплектность и отмеченное состояние по этой версии.

Первое действие после чтения

Начните с кухни. Присвойте предметам коды, определите три статуса, сделайте нужные фотографии и вынесите нерешённое в отдельные вопросы. После согласования запланируйте повторную сверку.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

После показа приходится заново выяснять, что остаётся покупателю?

Диагностика для риелтора поможет превратить повторяющиеся уточнения в понятные материалы и контрольные точки сопровождения клиента.

Разобрать контроль показов и передачи →

Подготовлено 05.10.2026. Правовые ориентиры: статьи 456 и 556 ГК РФ в доступной действующей редакции. Индивидуальные условия и актуальную комплектацию согласуйте с участниками.

ГК РФ, статья 456: принадлежности и документы при передаче вещи

ГК РФ, статья 556: передача недвижимости

Карточка предмета: заполните без двусмысленности

Учебный образец для шкафа. Подставьте реальные наблюдения и решение участников.

Поле	Пример	Зачем
Код / место	К 01 / кухня	Найти позицию
Состав	6 нижних, 4 верхних секции	Понять комплект
Состояние	Дефекты по осмотру не отмечены	Отделить наблюдение от гарантии
Фото	К 01-общий, К 01-внутри	Сопоставить запись
Решение	Остаётся; подтвердить версию	Уточнить согласование

Для техники добавьте читаемую модель, доступные принадлежности и пределы проверки работы. Не пытайтесь получить номер путём опасной разборки или перемещения тяжёлого прибора.

Не найденная инструкция и непроверенный режим — отдельные сведения. Они не должны исчезать при превращении заметок в красивую таблицу.

Фотоопись: от папки к проверяемому перечню

Храните изображения так, чтобы код строки сразу приводил к нужному кадру.

Файл	Что показывает	Проверка
К 01-общий	Предмет и расположение	Совпадает с помещением
К 01-деталь	Отличительный признак	Позволяет узнать предмет
К 01-дефект	Конкретное наблюдение	Не скрыто общим кадром
К 01-передача	Состояние при финальной сверке	Дата и версия понятны

Дайте сторонам одинаковую согласованную версию реестра и доступ к относящимся к нему фотографиям. Старые версии храните отдельно от актуальной, чтобы не отправить их случайно.

Фотографии поддерживают идентификацию и обсуждение, но не заменяют согласование условий передачи. При споре сначала фиксируйте расхождение, затем определяйте действия и оформление.