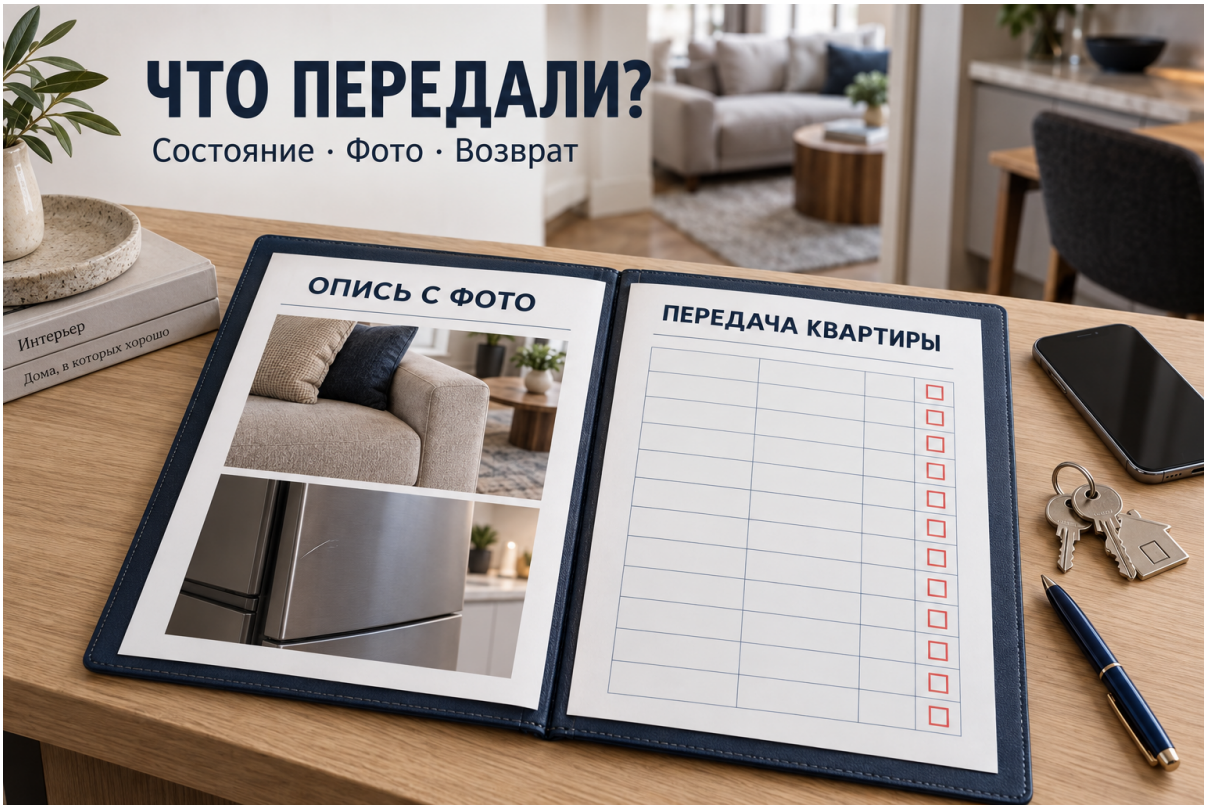
Опись с фото: заполненный пример и бланк передачи

Зафиксируйте, что передали и в каком состоянии. Свяжите строки с фотографиями, отделите непроверенные функции и подготовьте сравнение при возврате.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Внутри: маршрут осмотра, образец трёх предметов, словарь точных записей, лист передачи и таблица возврата. Отдельный чек-лист удобно взять на осмотр.

Рабочая тетрадь для осмотра и фиксации фактов. Она не заменяет договор найма и не определяет автоматически ответственность или размер компенсации. Учебные записи не описывают вашу квартиру.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Подготовьте передачу квартиры

Заполняйте до передачи ключей, во время совместного осмотра. При возврате используйте исходную версию и создавайте отдельные записи об изменениях.

Что определить	Учебный вариант	Ваши данные
Помещения	Прихожая → кухня → комната	
Коды	КУ-01, ГО-03, СУ-02	
Приложение	Фото по кодам предметов	
Проверка функции	Что сделали / что не проверили	
Открытый вопрос	Кто, когда, как уточнит	
Итоговая версия	Дата осмотра и состав файлов	

Подготовьте перед визитом

- Список вещей, которые остаются в квартире, и комплектность
- Договор или его реквизиты, дата совместного осмотра
- Телефон с зарядом и место хранения исходных снимков
- Доступ к предметам, приборам, ключам и счётчикам
- Согласованный способ обмена итоговой версией и уточнениями

Состав, коды и состояние

1. Отделите передаваемые вещи

До осмотра уточните, что остаётся, что собственник забирает и что будет добавлено позже. Пройдите помещения в одном порядке. Отдельно отметьте обещанные, но ещё не переданные предметы: они не должны выглядеть уже принятыми.

Готово: Список соответствует фактической передаче; будущие действия отделены.

Не делайте так: Включить телевизор из объявления, который собственник уже вывез.

2. Назначьте коды и состав комплекта

Дайте каждому важному предмету код. Для техники запишите модель и доступный номер, для мебели — признаки, расположение и количество. Пульты, насадки и ключи перечислите отдельно или как понятную комплектацию. Не группируйте разные вещи словом «техника».

Готово: По каждой строке можно однозначно найти предмет и проверить комплект.

Не делайте так: Записать холодильник без признаков, когда в квартире их два.

3. Опишите состояние и границы проверки

Запишите расположение и размер видимого следа. Разделите внешний вид и работу прибора. Укажите, что именно включали или открывали. Если цикл, нагрев или охлаждение не проверены, так и запишите; назначьте согласованное уточнение.

Готово: Факт, способ проверки и неизвестное не смешаны в общей оценке.

Не делайте так: Считать светящийся дисплей проверкой всей стиральной машины.

Что ещё нужно открыть или проверить?

Фото, согласование и возврат

4. Свяжите строку с исходными фото

Снимите общий вид предмета и крупный план особенности. Назовите файлы по коду строки и сохраните оригиналы. Впишите имена файлов в опись, проверьте читаемость. Личные документы и коды доступа не должны попадать в общую папку.

Готово: Из строки открываются нужные фото; понятно место каждой особенности.

Не делайте так: Сложить снимки без названий в переписку и удалить исходники.

5. Согласуйте итог и открытые вопросы

Проверьте ключи, пульты, доступные показания счётчиков. Обсудите спорные строки. В итоговом комплекте укажите дату, связь с договором и состав приложений. Согласуйте оформление и подписи; передайте одинаковую версию сторонам.

Готово: Участники получили один комплект; у неизвестного есть ответственный и срок.

Не делайте так: Записать «претензий нет», когда конкретное разногласие осталось.

6. Сравните состояние при возврате

Вернитесь к исходным кодам и фотографиям. Для каждого предмета запишите, совпадает ли состояние и что изменилось. Новые снимки храните отдельно. Возможную компенсацию обсуждайте отдельно от фиксации отличий, с учётом обстоятельств и договорённостей.

Готово: Исходная версия сохранена; отличия и позиции сторон записаны отдельно.

Не делайте так: Заменить старое фото новым или автоматически назначить полную цену вещи.

Какое разногласие осталось открытым?

Опись: заполненные строки

Учебные предметы и дефекты. Строки показывают способ записи; переносить их без осмотра своей квартиры нельзя.

Код / предмет	Что увидели	Что проверили	Фото / уточнение
КУ-01: холодильник	Царапина справа ≈3 см	Включился; охлаждение не проверено	Общий + царапина; согласовать проверку
ГО-03: диван	Пятно снизу левой подушки	Подушка снята и осмотрена	ГО-03_подушка; существующий след
СУ-02: машина	Корпус без отмеченных следов	Дисплей включён; цикл не проверен	Панель; уточнить полный цикл

Для холодильника известен внешний след, но неизвестна длительная работа. Для дивана зафиксирован существующий след. Для машины нельзя писать «полностью исправна» по одному включению панели.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
До: диван хороший	После: ГО-03, пятно снизу левой подушки, фото ГО-03_подушка
До: вся техника исправна	После: включение проверено; полный цикл не запускали
До: два ключа	После: два ключа от квартиры, оба проверены на нужном замке

Неизвестное не прячем в оценке

Ситуация	Что зафиксировать	Следующее действие
Прибор недоступен	Функция не проверена и причина	Согласовать доступ и проверку
Разные оценки дефекта	Наблюдение и позиции сторон	Получить дополнительные сведения
Фото не открывается	Имя недоступного файла	Передать читаемый оригинал

Семь вопросов перед завершением

1. Все вещи из списка действительно передаются?
2. Можно ли однозначно опознать каждый важный предмет?
3. Внешний вид и работа записаны отдельно?
4. Какие функции остались непроверенными?
5. Фото связаны с кодами и открываются у обеих сторон?
6. Учтены ключи, пульты и показания доступных счётчиков?
7. Сохранена исходная версия для сравнения при возврате?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок перед решением

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

Состав и идентификация

- [ ] **Сверить передаваемое.** Список соответствует факту. Если нет: отделить обещанное на будущее.
- [ ] **Пройти все помещения.** Нет пропущенной зоны. Если нет: вернуться по маршруту.
- [ ] **Назначить коды.** Предметы различимы. Если нет: добавить признаки.
- [ ] **Уточнить количество.** Комплект посчитан. Если нет: пересчитать вместе.
- [ ] **Записать технику.** Модель или номер доступны. Если нет: отметить недоступное.
- [ ] **Учесть аксессуары.** Пульты и насадки перечислены. Если нет: дополнить комплект.

Состояние и фото

- [ ] **Описать следы.** Есть место и признак. Если нет: уточнить формулировку.
- [ ] **Отделить работу.** Указан способ проверки. Если нет: записать сделанное.
- [ ] **Выделить неизвестное.** Нет ложной отметки исправности. Если нет: назначить проверку.
- [ ] **Снять общий план.** Предмет узнаваем. Если нет: переснять.
- [ ] **Снять деталь.** Особенность читается. Если нет: добавить крупный план.
- [ ] **Связать файлы.** Имя фото есть в строке. Если нет: присвоить код.

Согласование и возврат

- [ ] **Посчитать ключи.** Количество и назначение известны. Если нет: проверить каждый.
- [ ] **Снять счётчики.** Есть дата и читаемые данные. Если нет: уточнить показания.
- [ ] **Записать разногласия.** Позиции не скрыты. Если нет: обсудить отдельно.
- [ ] **Уточнить приложения.** Состав комплекта совпадает. Если нет: сверить файлы.
- [ ] **Передать версию.** Обе стороны могут открыть. Если нет: исправить доступ.
- [ ] **Сохранить исходное.** Есть база для возврата. Если нет: отделить новые записи.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваша опись с привязкой к фото

Одна строка — опознаваемый предмет или понятная группа. Для непроверенной функции укажите ограничение, а не положительную оценку.

Объект / код: _____ Дата: _____

Код / предмет	Комплект	Состояние / проверка	Имена фото	Что уточнить

Все строки сверены сторонами? Да / Нет / Частично

Что осталось неизвестным: _____

Дата итоговой версии: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Лист сравнения при возврате

Сравнивайте с исходной записью и фото. Сохраняйте позиции сторон; расчёт компенсации не является автоматическим результатом этого листа.

Код предмета	При передаче	При возврате	Различие / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Везде написано «хорошее». Добавьте наблюдаемые признаки.

Непроверенное названо исправным. Укажите границы проверки.

Файлы нельзя найти. Свяжите код, строку и имя фото.

Стороны получили разные версии. Согласуйте один итоговый комплект.

Отличие сразу превращено в сумму. Разделите фиксацию и обсуждение ответственности.

Согласуйте следующий шаг

Как предложить совместную фиксацию

Предлагаю пройти квартиру по комнатам и вместе заполнить опись. Для каждого важного предмета укажем состояние, проверку и фото. Непроверенное отметим отдельно. После осмотра сверим итоговый комплект и способ уточнения открытых вопросов. При возврате сравним с этой исходной версией.

Первое действие после чтения

Возьмите одну комнату, назначьте коды трём предметам и заполните строки с фото. Попросите второго участника найти предметы и снимки только по этим записям. Исправьте то, что оказалось непонятным.

Контакт вашего риелтора: _____

Дата передачи: _____ Итоговая версия: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: что остаётся после передачи ключей?

Проверьте в диагностической карте, где храните историю договорённостей, кто отвечает за открытые вопросы и как продолжаете общение с клиентом после сделки.

Проверить мой клиентский процесс →

Подготовлено 16.09.2026. Памятка Роспотребнадзора подтверждает важность описи в договорённостях найма. Практическая схема осмотра авторская; спорные условия договора и компенсации требуют отдельной оценки.

Роспотребнадзор: 5 правил безопасной аренды