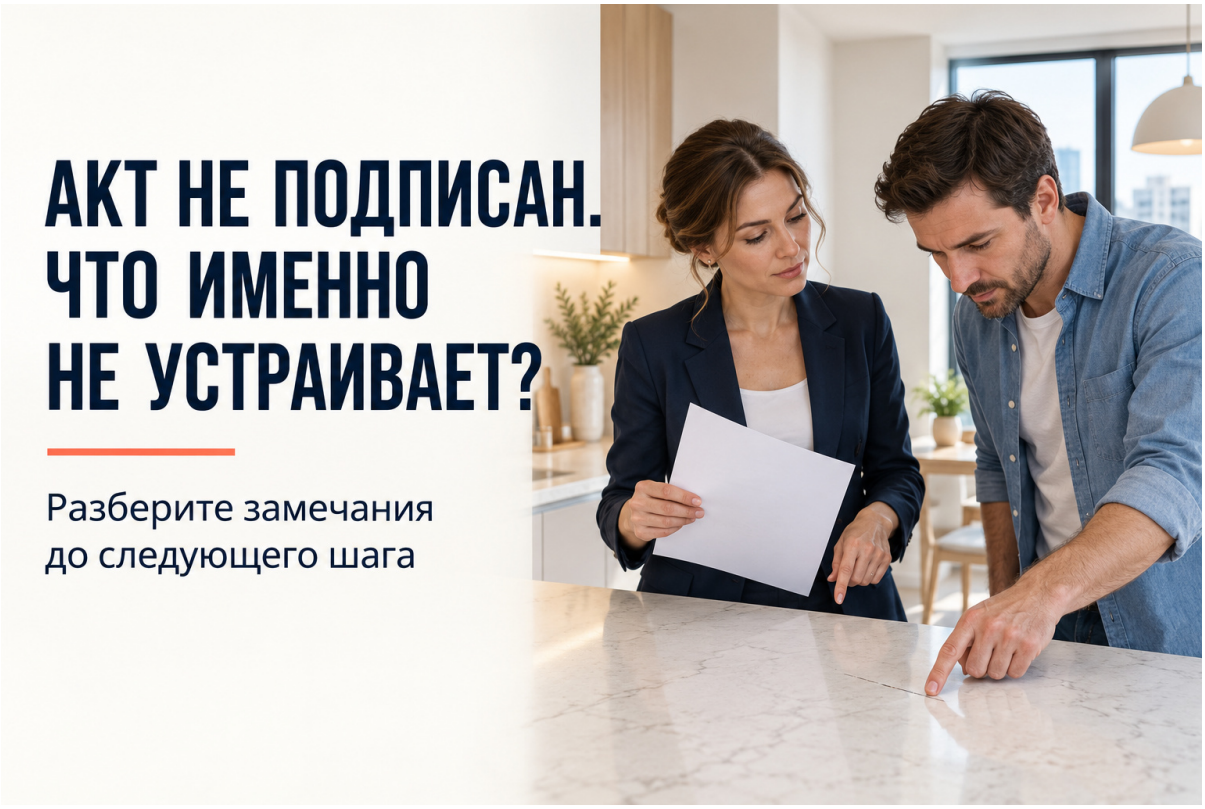
# Акт не подписан: перечень замечаний и решений

Разберите конкретное замечание покупателя, сверяйте его с документами и наблюдением. Сохраните позиции сторон и организуйте проверку без давления на подпись.




## 12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебная карта трёх замечаний, шесть шагов разговора, 18 проверок, два рабочих листа и сценарии для осмотра и проверки текста.

Подготовка предметного разговора и фиксация сведений. Не универсальная правовая инструкция о подписании, отказе, взыскании или устранении недостатков.

# Разные вопросы требуют разных проверок

Покупатель не готов подписывать документ о передаче из-за состояния объекта, имущества, ключей, непроверенных сведений или формулировки проекта.

| Вопрос | Что записать | Что не добавлять |
|---|---|---|
| Состояние | Место и наблюдение | Причину без проверки |
| Имущество | Перечень и фактическое наличие | Обещание вместо наличия |
| Текст | Спорную формулировку | Согласие с новой версией |
| Следующий шаг | Проверку и исполнителя | Гарантированный правовой результат |

## Что собрать перед обсуждением акта

- Проект документа и относящиеся к вопросу условия.
- Конкретное замечание покупателя.
- Согласованный перечень имущества и ключей.
- Материалы предыдущего осмотра, если доступны.
- Ответ продавца по каждому пункту.
- Предмет проверки и допустимый следующий контакт.

# Предмет, основание и содержание документа

## 1. Уточните предмет замечания

Спросите, что покупатель не готов подтвердить: состояние, имущество, текст или порядок. Разложите общее возражение на отдельные пункты без ярлыка торг или каприз.

**Готово:** Есть конкретный список вместо общей оценки.

**Не делайте так:** Начать убеждать подписать до уточнения вопроса.

## 2. Сверьте факт и ожидание

Для каждого пункта найдите условие, источник и наблюдение. Разделите видимое состояние, время появления и причину. При техническом вопросе организуйте нужную проверку.

**Готово:** Известное и непроверенное записаны отдельно.

**Не делайте так:** Считать видимую царапину доказательством её причины.

## 3. Проверьте содержание документа

Сохраните спорный фрагмент проекта и поставьте конкретный вопрос специалисту. Учтите документы и обстоятельства; не называйте подпись формальностью и не давайте универсальный совет об отказе.

**Готово:** Понятно, что именно требует оценки до решения.

**Не делайте так:** Предложить любой шаблон акта как готовое решение спора.

### Какие сведения пока неизвестны

# Ответ продавца, проверка и точный статус

## 4. Получите ответ продавца

По каждому наблюдению спросите, с чем продавец согласен и что предлагает проверить. Обещание найти ключ или фотографии запишите как действие, не как выполненный результат.

**Готово:** Есть отдельная позиция по каждому замечанию.

**Не делайте так:** Превратить готовность обсудить в признание ответственности.

## 5. Согласуйте конкретную проверку

Определите, какие сведения нужны, кто их предоставляет и когда вернётся с ответом. Предлагаемые варианты урегулирования и оформление оценивайте отдельно.

**Готово:** Назначен проверяемый шаг без общего обещания всё решить.

**Не делайте так:** Записать согласие на обсуждение как снятие замечаний.

## 6. Сохраните версии и статус

Сделайте краткий итог, сохраните исходные материалы и новую версию проекта отдельно. Укажите статус подписи и фактической передачи. Закрывайте пункт по подтверждённому результату.

**Готово:** Коллега понимает, что обсуждается и что реально выполнено.

**Не делайте так:** Удалить замечание после обещания его проверить.

### Что ещё нельзя назвать выполненным

# ВА: три замечания, три отдельных вопроса

Учебная ситуация ВА, осмотр 28 октября. Глеб покупает квартиру у Тамары. Он указывает три вопроса перед подписанием; документ ещё не подписан, фактическая передача не подтверждена.

| Пункт | Наблюдение и основание | Позиция и открытое |
|---|---|---|
| Столешница | Обе стороны видят царапину | Время и причина неизвестны |
| Предыдущие фото | Тамара предлагает их посмотреть | Материалы ещё не сверены |
| Ключи | По перечню два комплекта, принесён один | Тамара проверит второй до 18:00 |
| Проект акта | Фраза об отсутствии любых замечаний | Глеб не готов её подтвердить |
| Обсуждение | Глеб готов рассмотреть сведения | Не согласие подписать или снять вопросы |
| Следующее | Три проверки и вопрос специалисту | Решение и ответственность не установлены |

Наличие царапины, её причина и ответственность различаются. Поиск второго комплекта не означает его передачу. Готовность обсуждать данные не заменяет подпись.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| «Глеб просто торгуется» | «Глеб назвал три конкретных замечания» |
| «Тамара передала все ключи» | «Один комплект есть; второй обещала проверить до 18:00» |
| «Покупатель согласился подписать» | «Покупатель готов обсудить сведения, подпись не подтверждена» |

# Как организовать следующую проверку

| Замечание | Что уточнить | Не делать |
|---|---|---|
| Общее недовольство | Конкретный предмет и место | Не навешивать ярлык |
| Видимый недостаток | Наблюдение и источник ожидания | Не определять причину на глаз |
| Не хватает имущества | Перечень и фактическое наличие | Не подменять наличие обещанием |
| Неясный текст | Фрагмент и вопрос специалисту | Не называть подпись формальностью |
| Расходятся версии | Сохранить обе и организовать проверку | Не выбирать удобную версию |
| Нет решения | Записать открытое и следующий контакт | Не объявлять замечания снятыми |

## Перед общей сводкой

1. Что именно покупатель не готов подтвердить?
2. Какие сведения обе стороны видят, а какие только предполагают?
3. Что относится к проверке, а что требует отдельного оформления?

# 18 проверок разговора перед актом

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

## Уточнить замечание и основание

- [ ] **Дать объяснить.** Покупатель назвал предмет. Не убеждать до ответа.
- [ ] **Разделить пункты.** У каждого вопроса своя строка. Не писать всё плохо.
- [ ] **Указать место.** Наблюдение конкретно. Не использовать общий эпитет.
- [ ] **Найти основание.** Документ или договорённость указаны. Не угадывать состав передачи.
- [ ] **Отделить причину.** Непроверенное обозначено. Не делать технический вывод на глаз.
- [ ] **Сохранить текст.** Спорный фрагмент проекта доступен. Не пересказывать его неточно.

## Обсудить действия сторон

- [ ] **Получить ответ.** Позиция продавца отдельна. Не выдавать за признание.
- [ ] **Уточнить предложение.** Содержание и автор видны. Не записывать обязательство без основания.
- [ ] **Назначить проверку.** Исполнитель и время определены. Не обещать весь итог за час.
- [ ] **Проверить ключи.** Количество и статус известны. Не считать поиск передачей.
- [ ] **Согласовать паузу.** Цель следующего контакта понятна. Не оставлять бесконечное ожидание.
- [ ] **Передать вопрос специалисту.** Есть документы и конкретика. Не заменять анализ шаблоном.

## Сохранить точный статус

- [ ] **Разделить версии.** Старая и новая не смешаны. Не править историю задним числом.
- [ ] **Сохранить материалы.** Источник и дата доступны. Не удалять неудобное замечание.
- [ ] **Отметить подпись.** Факт подтверждён отдельно. Не выводить её из обсуждения.
- [ ] **Отметить передачу.** Фактический статус записан. Не закрывать по обещанию.
- [ ] **Исключить давление.** Нет удержания документов и ключей ради подписи. Не торопить формальностью.
- [ ] **Сверить итог.** Позиции и открытое сохранены. Не добавлять виновность или сумму.

# Карта конкретных замечаний

Одна строка на конкретный вопрос. Не объединяйте видимый факт с причиной, ответственностью и вариантом урегулирования.

Объект / дата осмотра: _____

| Замечание / место | Основание / наблюдение / неизвестное | Позиции / проверка / исполнитель |
|---|---|---|
| Состояние | | |
| Имущество | | |
| Ключи | | |
| Текст документа | | |
| Порядок передачи | | |

Что подтверждено наблюдением: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка / исполнитель: _____

# Журнал версий и следующих действий

Сохраните автора предложения и объём ответа. Если человек готов только посмотреть сведения, не записывайте согласие с документом или снятие замечаний.

| Дата / пункт / версия | Предложение / ответ / предел | Проверка / срок / подтверждённый итог |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Общий ярлык вместо замечания.** вернитесь к предмету вопроса.

**Причина установлена по одному фото.** отметьте необходимость проверки.

**Обещание стало выполнением.** восстановите фактический статус.

**Новая версия названа подписанной.** проверьте реальное подтверждение.

**Ключи используют для давления.** прекратите такой способ убеждения.

# Согласуйте следующий шаг

## Сводка по ВА

По ВА зафиксированы три вопроса: царапина на столешнице, второй комплект ключей и формулировка проекта. Царапину обе стороны видят, время и причина неизвестны. Тамара проверит ключи до 18:00 и предоставит прежние фото. Глеб готов обсудить сведения. Подпись, полная передача и способ урегулирования пока не подтверждены.

## Первое действие после чтения

Возьмите одно замечание покупателя. Запишите конкретный предмет, источник ожидания, наблюдение, обе позиции и проверку. Сверьте итог до следующего разговора.

Неурегулированные вопросы: _____

Следующий контакт и его цель: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

### Замечания и обещания теряются между звонками?

Проверьте, сохраняется ли предмет каждого вопроса, позиция клиента и ответственный за проверку до завершения сопровождения.

**Проверить контроль сопровождения →**

17.10.2026 проверен первичный текст статьи 556 ГК РФ, часть вторая в редакции от 24.06.2025 с изменениями от 09.06.2026. Конкретные последствия требуют оценки документов и обстоятельств.

ГК РФ, статья 556: передача и принятие недвижимости

# Реплики для осмотра без давления

Реплики организуют разговор. Они не определяют, что стороне юридически следует подписать, и не заменяют оценку документов.

Не требуйте сначала подписать, чтобы только затем обсудить непонятное. При этом не обещайте, что любой отказ лишён последствий: конкретный порядок оценивается по обстоятельствам.

### Уточнение

«Что именно вы не готовы подтвердить: состояние объекта или эту формулировку? Давайте запишем отдельно».

### Проверка факта

«Мы видим это сейчас. Что известно о прежнем состоянии и какие материалы можно сверить?»

### Ответ продавца

«С чем вы согласны в описании и какой следующий шаг предлагаете по этому пункту?»

### Пауза

«У нас три вопроса. Определим, кто проверяет каждый и когда возвращаемся к обсуждению».

# Проверка сводки с нейросетью

Модель может найти подмену статуса в обезличенной записи. Проверку юридических последствий и фактического состояния выполняют отдельно.

| Сведения | Подмена | Точная запись |
|---|---|---|
| Царапина видна | Продавец её причинил | Причина неизвестна |
| Второй ключ ищут | Все ключи переданы | Один комплект принесён |
| Обсудить фото | Снять замечание | Готовность рассмотреть сведения |
| Проект исправляется | Акт подписан | Подпись не подтверждена |

Проверьте каждую строку по источнику. Удалите догадки и восстановите точный предел согласия, даже если из-за этого итог выглядит менее завершённым.

## Промпт

«Составь таблицу замечаний: предмет, основание, наблюдение, позиции сторон, проверка. Не добавляй виновность, стоимость, согласие и исполнение. Отдельно покажи разницу между предложил, обещал, подтвердил и выполнил».