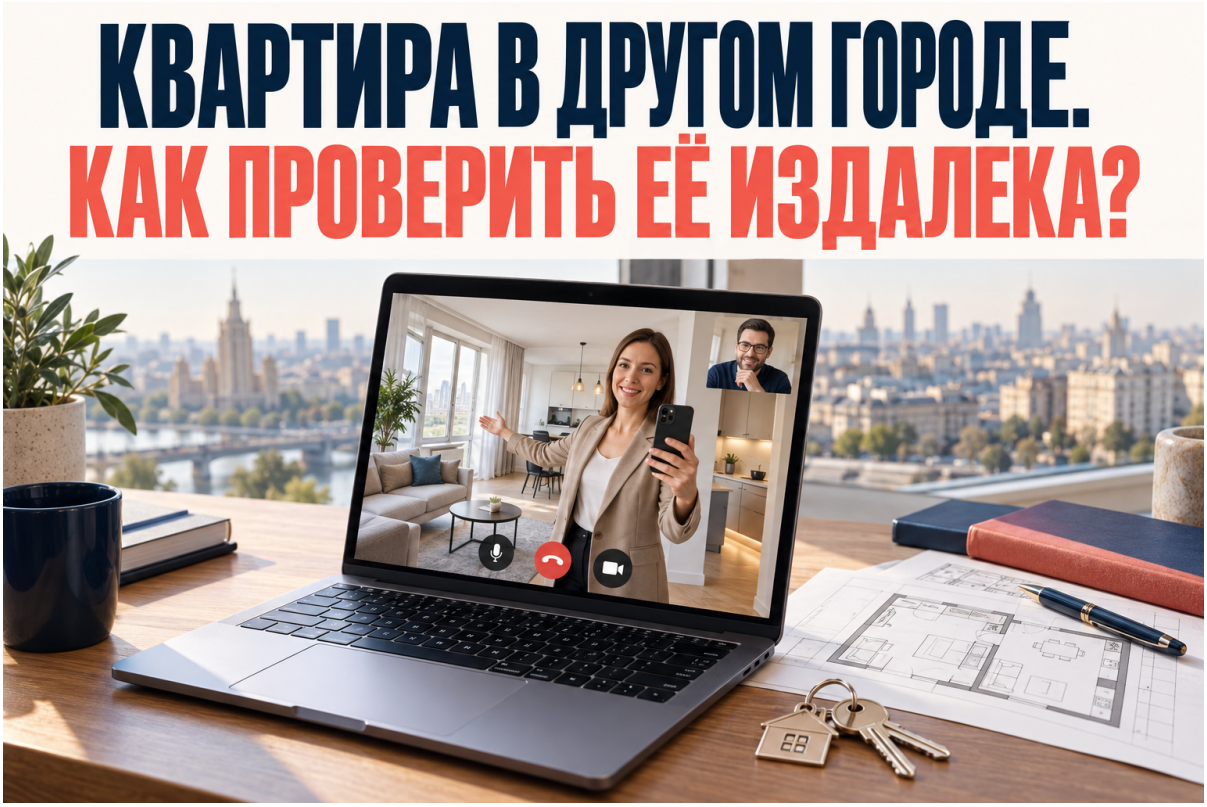
Дистанционная покупка: доказательства, полномочия и контрольные точки

Замените красивый ролик понятной картой осмотренного, подтверждённого и ещё неизвестного.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Маршрут съёмки, четыре вопроса учебного объекта, роли исполнителей, актовая проверка и 18 пунктов.

Рабочий инструмент риелтора, не техническое обследование и не юридическое заключение. Доступность способов оформления согласуется для конкретных сторон и объекта.

Кто проверяет и что подтверждает

Покупатель выбирает квартиру из другого города и принимает решение по материалам исполнителя.

Роль	Результат	Граница
Видеопоказ	Маршрут и наблюдения	Не обследование
Технический специалист	Ответ по поставленной задаче	В пределах обследованного
Правовая проверка	Документы и выводы по ним	Не оценка скрытых дефектов
Передача	Состояние, акт и ключи	Не заменяется регистрацией

Что подготовить

• Задача покупателя и перечень важных для него свойств квартиры.

• Согласованное поручение исполнителю с адресом, датой и зонами осмотра.

• Документы объекта и участников, перечень фактически выполненных проверок.

• Способ оформления, схема денег и план передачи с полномочиями исполнителя.

Поручение, маршрут и доказательства

1. Назначьте роли

Укажите, чьи интересы представляет исполнитель, что осматривает и какой результат передаёт. Сложные технические вопросы выделите специалисту.

Готово: Поручение можно проверить по результату.

Не делайте так: Просить просто посмотреть, всё ли нормально.

2. Пройдите маршрут

Снимите путь к дому, подъезд, квартиру и все комнаты последовательно. Покажите окна, вид, доступные проблемные зоны и условия времени осмотра. Недоступное отметьте.

Готово: Клиент понимает расположение и границы наблюдений.

Не делайте так: Выбирать только удачные ракурсы.

3. Разделите сведения

В отчёте отдельно укажите видимое, слова продавца и нужное подтверждение. Фактические изображения не смешивайте с ИИ-концепциями и ретушью дефектов.

Готово: Предположение не выдаётся за проверенный факт.

Не делайте так: По сухому пятну обещать отсутствие повторной протечки.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Право, оформление и передача

4. Проверьте документы

Организуйте актуальную проверку права, основания, обременений, участников и относящихся обязательств. У представителя проверьте действительность и объём полномочий.

Готово: Документальная картина не зависит от красоты ролика.

Не делайте так: Считать знакомство или старую выписку полной проверкой.

5. Согласуйте оформление и деньги

Выберите допустимый маршрут с организатором. Для нотариусов в разных местах учитывайте правила процедуры; для электронной подписи — актуальные требования. Определите условия выплаты и задержки.

Готово: Каждый понимает своё участие и деньги.

Не делайте так: Называть домашний видеозвонок нотариальной сделкой.

6. Примите квартиру

Повторите осмотр, сверку имущества и показаний, зафиксируйте замечания, акт и ключи через уполномоченного участника.

Готово: Покупатель получает согласованный фактический результат.

Не делайте так: Считать регистрацию завершённой передачей.

Ответственный и срок следующего действия:

Четыре неизвестных после красивого ролика

Учебный видеопоказ на шесть минут. Отсутствие зоны в кадре не доказывает дефект: оно создаёт конкретный вопрос для проверки.

Не показано / не подтверждено	Что сделать	Какой результат нужен
Откос спальни	Дополнительный осмотр и фото	Состояние или задача специалисту
Потолок у стояка	Осмотр и уточнение истории	Наблюдение отдельно от объяснения
Вечерний путь от остановки	Проверить маршрут в нужное время	Длительность и фактические условия
Право на техническое помещение	Запросить правовое основание	Не путать ключ с правом пользования

После проверки допустимы разные статусы: подтверждено, нужны документы, доступа не было. Ошибка — объявить всё проверенным, скрыв нерешённые вопросы.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Сухое пятно — значит проблема устранена	Пятно видно; объяснение продавца отдельно; причина требует проверки
На концепции всё красиво — так и будет	Концепция помечена отдельно; реальное состояние показано без подмены

Выберите следующее действие

Что обнаружено	Кто проверяет	Следующее решение
Признак технической проблемы	Профильный специалист	Осмотр по задаче
Нет доступа к зоне	Исполнитель и продавец	Повторить или раскрыть ограничение
Неясное право пользования	Правовая проверка	Документальное основание
Несовпадение имущества	Стороны и представитель	Фиксация и урегулирование
Неподходящий способ подписания	Организатор процедуры	Другой допустимый маршрут

Вопросы для рабочего разговора

1. Какие три свойства критичны покупателю?
2. Что исполнитель не смог осмотреть?
3. Какие слова продавца ещё не подтверждены?
4. Кто и на каком основании подписывает документы?
5. Кто фиксирует состояние при передаче?

18 проверок результата

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

Осмотр

- [ ] **Роль.** Исполнитель определён. Если нет: назначьте.
- [ ] **Адрес и дата.** Привязаны к файлам. Если нет: уточните.
- [ ] **Маршрут.** Дом и квартира показаны. Если нет: доснимите.
- [ ] **Окна и вид.** Фактические. Если нет: проверьте.
- [ ] **Зоны.** Пропуски обозначены. Если нет: добавьте.
- [ ] **Измерения.** Источник понятен. Если нет: не угадывайте.

Доказательства

- [ ] **Наблюдения.** Отделены от слов. Если нет: разметьте.
- [ ] **Концепции.** Не смешаны с фактом. Если нет: подпишите.
- [ ] **Технические выводы.** В пределах компетенции. Если нет: привлеките специалиста.
- [ ] **Право.** Документы проверяются. Если нет: соберите.
- [ ] **Представитель.** Полномочия достаточны. Если нет: проверьте.
- [ ] **Неизвестное.** Есть список. Если нет: не скрывайте.

Завершение

- [ ] **Оформление.** Маршрут согласован. Если нет: уточните.
- [ ] **Подпись.** У владельца / уполномоченного. Если нет: не передавайте доступ.
- [ ] **Деньги.** Условия понятны. Если нет: разберите задержки.
- [ ] **Имущество.** Перечень конкретный. Если нет: добавьте.
- [ ] **Акт.** Замечания отражены. Если нет: зафиксируйте.
- [ ] **Ключи.** Комплект и передача подтверждены. Если нет: сверьте.

Карта фактов дистанционного осмотра

Сухое пятно, шум в момент записи и оценка размеров — наблюдения с ограничениями. Не делайте за них техническое заключение.

Объект / код: _____ Дата: _____

Зона / вопрос	Наблюдение	Слова продавца	Подтверждение / шаг
Подход и подъезд			
Окна и вид			
Влажные зоны			
Планировка			
Имущество			
Недоступное			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Повторная проверка при передаче

Сравнивайте с согласованным перечнем. Представитель действует только в пределах полномочий; регистрация и фактическая передача различаются.

Передача / условие	Что сверить	Кто / результат
Состояние		
Мебель и техника		
Приборы и показания		
Акт и ключи		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Показывают только крупные планы ремонта. запросите последовательный маршрут.

Доказывают право пользования наличием ключа. проверьте документы.

ИИ-картинку выдают за состояние квартиры. отделите концепцию.

Представитель может лишь подать бумаги, но подписывает продажу. проверьте полномочия.

Акт без замечаний подписывают до проверки имущества. согласуйте фактическую передачу.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«По квартире подтверждено [факты]. Со слов продавца [сведения], пока не подтверждено [вопросы]. Дополнительная проверка нужна по [пункт]. До решения предлагаю [действие], результат подготовит [кто] к [дата]».

Первое действие после чтения

Напишите исполнителю маршрут следующего видеопоказа с перечнем обязательных зон и форматом результата.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

После онлайн-показа клиенту всё ещё не хватает уверенности?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить задачу клиента, качество доказательств и согласование следующего шага.

Разобрать дистанционный показ →

Нотариальная процедура сверена по статье 53.1 и порядку Минюста 24.09.2026. Тестовый поддомен нотариата не использован как источник. Электронный маршрут и территориальные требования согласуются индивидуально.

Основы законодательства о нотариате: статья 53.1

Минюст: взаимодействие нотариусов при дистанционном удостоверении