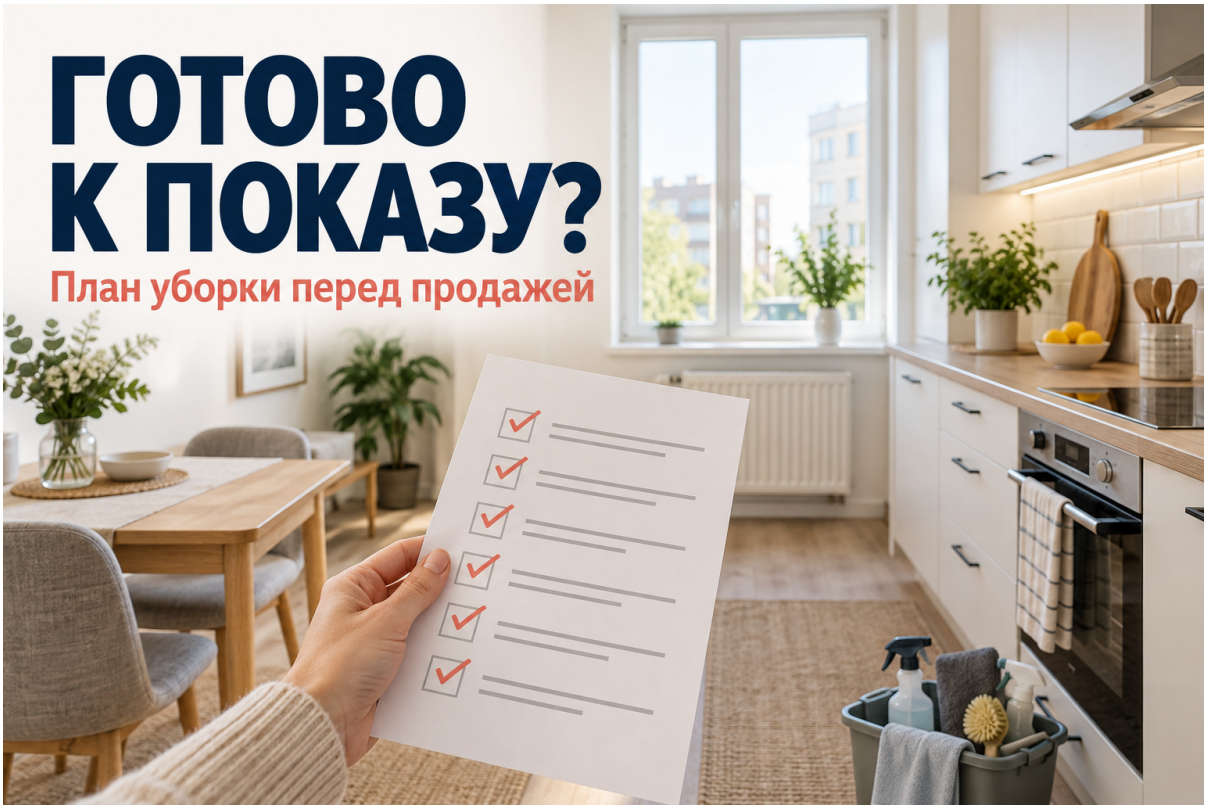
Квартира готова к показу: план уборки по зонам и смета

Согласуйте достаточный объём работ, проверьте смету и примите квартиру по конкретным признакам готовности.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Внутри: заполненная смета на 10 400 ₽, ведомость зон, шесть шагов подготовки, 18 проверок, чистые рабочие листы и шаблон отчёта владельцу.

Авторская рабочая методика Нейросистемы риелтора. Цены и ситуация учебные. Уборка не гарантирует рост цены квартиры и не заменяет проверку технических неисправностей.

С чего начать

До заказа клининга, съёмки или первого показа квартиры. Используйте также после освобождения объекта, когда нужно быстро понять, что мешает осмотру.

Наблюдение	Что это за задача	Следующий шаг
Коробки у окна	Освободить доступ	Владелец выбирает, куда убрать
Жир на ручках кухни	Очистить поверхности	Включить фасады в задание
Влага под мойкой	Причина неизвестна	Отдельная проверка специалистом
Разводы на стекле	Проверить результат	Повторный осмотр при дневном свете

Подготовьте исходные данные

• Код объекта, дата ближайшей съёмки и показа, контакт владельца.

• Фото исходного состояния по зонам без документов и ценностей в кадре.

• Перечень имущества, которое остаётся, и того, что владелец вывозит.

• Сведения о покрытиях, повреждениях и ограничениях ухода.

• Лимит расходов, перечень работ и письменное предложение исполнителя.

• Согласованный доступ, ответственный за приёмку и время на доработки.

Соберите и сопоставьте факты

1. Пройдите маршрут покупателя

Начните у входа, затем пройдите кухню, санузел и комнаты. Для каждой помехи запишите место, наблюдение и фото. Например: «Прихожая, коробки перекрывают шкаф». Не оценивайте квартиру словом «грязная».

Готово: Есть перечень зон с наблюдениями и датой обхода. По записи другой человек найдёт нужное место.

Не делайте так: Заказывать генеральную уборку, не увидев квартиру и не выяснив, что в ней остаётся.

2. Разделите три вида задач

Пометьте строки: уборка, освобождение доступа, техническая проверка. Воду под мойкой нельзя закрыть отметкой «вытерли». Владелец решает судьбу личных вещей, специалист выясняет причину технического симптома.

Готово: Каждая строка имеет тип и ответственного. Неизвестные причины вынесены отдельно.

Не делайте так: Поручать уборщику выбрасывать вещи или скрывать следы неизвестной проблемы.

3. Определите проверяемый результат

Для кухни укажите поверхности и критерий: ручки без липких загрязнений; для окна — стекло без согласуемых замечаний при обычном свете. Уточните исключения: внутренняя духовка, вынос мусора и тяжёлая мебель не считаются включёнными автоматически.

Готово: Владелец и исполнитель одинаково понимают объём, исключения и способ приёмки.

Не делайте так: Обещать собственнику новое состояние старой отделки после обычной уборки.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сверьте состав и цену

Запишите каждую услугу, стоимость, источник цены и согласование. Сложите только известные суммы. Учебный расчёт: 6 500 + 2 400 + 1 500 = 10 400 ₽. Неизвестную цену помечайте вопросом, не нулём.

Готово: Итог сопоставлен с лимитом. Дополнительные работы согласуются до выполнения.

Не делайте так: Считать, что остаток лимита автоматически разрешает исполнителю потратить его.

5. Организуйте доступ и порядок

Согласуйте время, ключи, воду, электричество и присутствие жильцов. Владелец убирает ценности. Между завершением работ и съёмкой оставьте окно для приёмки. Не пересылайте общему чату фото с персональными сведениями.

Готово: Назначены передающий ключи, принимающий работу и срок исправлений.

Не делайте так: Ставить фотографа на минуту окончания уборки и принимать квартиру только по его снимкам.

6. Примите и сообщите результат

Повторите исходный маршрут. Отметьте выполненное, а для замечания укажите место, результат доработки и срок. Сохраните фото с тех же точек. Отправьте владельцу краткий отчёт о расходах, готовности и оставшихся вопросах.

Готово: Каждая строка закрыта проверкой либо перенесена в лист доработок с ответственным.

Не делайте так: Ставить все галочки по сообщению исполнителя «закончили» без осмотра.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная квартира перед съёмкой. Лимит владельца 12 000 ₽. Цены выбраны только для объяснения расчёта и не являются предложением услуг.

Работа	Сумма	Статус	Как проверить
Базовая уборка	6 500 ₽	Согласована	Перечень зон выполнен
Мытьё окон	2 400 ₽	Согласовано	Обычный дневной свет
Вывоз коробок	1 500 ₽	Согласован	Проходы освобождены
Итого	10 400 ₽	В пределах лимита	Сверка трёх строк
Остаток лимита	1 600 ₽	Не является расходом	12 000 - 10 400
Чистка дивана	3 000 ₽	Не согласована	Нужен отдельный выбор

Если добавить диван, итог станет 13 400 ₽: превышение лимита 1 400 ₽. Нельзя одновременно показывать владельцу смету 10 400 ₽ и считать дополнительную чистку включённой.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Всё отмыть	Кухня: очистить доступные фасады и ручки; духовка внутри исключена
Пахнет странно	У мойки запах сохраняется после проветривания; причина не установлена
Окна плохо помыли	Спальня: разводы в нижней зоне стекла; повторная проверка в 17:00

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Что сделать	Что записать
Цена ещё не получена	Запросить расчёт объёма	Стоимость неизвестна
Работа не входила в заказ	Согласовать отдельную строку	Объём, цена, решение
Замечание к выполненному	Назначить доработку	Место, результат, срок
Симптом возвращается	Отделить от уборки	Кто проверит причину

Уточните перед решением

1. Какие зоны мешают осмотреть объект при обычном показе?
2. Что хозяин забирает, а что остаётся покупателю?
3. Что исполнитель исключил из предложения?
4. Кто принимает работу и сможет проверить доработку?
5. Какой вопрос остаётся техническим, а не уборочным?

18 проверок результата

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

До заказа

- [ ] **Маршрут пройден.** Помехи записаны по зонам. Общих оценок недостаточно.
- [ ] **Фото сохранены.** Есть дата и исходное состояние. Не снимайте документы.
- [ ] **Задачи разделены.** Уборка отдельно от ремонта. Не маскируйте симптомы.
- [ ] **Вещи согласованы.** Владелец решил, что переместить. Не выбрасывайте самовольно.
- [ ] **Результат описан.** Есть критерий для каждой зоны. Не обещайте новую отделку.
- [ ] **Ограничения известны.** Материалы и повреждения сообщены. Не подбирайте средство наугад.

До начала работ

- [ ] **Смета собрана.** У каждой строки есть источник цены. Неизвестное не равно нулю.
- [ ] **Лимит проверен.** Сумма согласована владельцем. Остаток не разрешает доплаты.
- [ ] **Исключения записаны.** Объём дополнительных работ понятен. Не полагайтесь на слово «всё».
- [ ] **Доступ назначен.** Ключи передают определённому лицу. Не оставляйте маршрут бесхозным.
- [ ] **Ценности убраны.** Рабочие зоны подготовлены владельцем. Не храните оригиналы на виду.
- [ ] **Время разделено.** Есть окно приёмки до съёмки. Не совмещайте финиш и показ.

После выполнения

- [ ] **Маршрут повторён.** Зоны осмотрены по заданию. Сообщение не заменяет проверку.
- [ ] **Свет обычный.** Стекло проверено без хитрого ракурса. Не оценивайте только по фото.
- [ ] **Доработки названы.** Есть участок, исполнитель и срок. Не пишите просто «переделать».
- [ ] **Техвопросы открыты.** Неизвестная причина не скрыта. Не закрывайте её уборкой.
- [ ] **Деньги сверены.** Итог совпадает с согласованиями. Не смешивайте план и оплату.
- [ ] **Отчёт отправлен.** Владелец знает следующий шаг. Не оставляйте только архив фото.

Заполните свой рабочий лист

Одна строка — одна зона или проблема. Пишите наблюдение и конкретный результат. Неизвестную причину направьте на отдельную проверку.

Код задачи: _____ Дата: _____

Зона / факт	Работа / критерий	Ответственный / срок

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Заполните смету до заказа. Под таблицей отдельно посчитайте известный итог и остаток лимита. Для неизвестной цены напишите «запросить оценку».

Работа / объём	Цена / источник	Согласование / статус

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Запах или влага возвращаются. Выясните причину со специалистом.

Цена неизвестна. Не включайте её как нулевой расход.

Предложена новая работа. Сначала получите согласование.

Поверхность повреждена. Зафиксируйте факт отдельно от уборки.

Доступ к зоне закрыт. Перенесите проверку, не ставьте галочку.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Подготовку завершили по согласованному списку: кухня, санузел, окна и освобождение проходов. В учебном расчёте получилось 10 400 ₽ при лимите 12 000 ₽. Остался вопрос по следу у балкона: требуется отдельная проверка причины. Прилагаю фото и список доработок с ответственными. После их закрытия согласуем время съёмки.

Первое действие после чтения

Пройдите одну квартиру по маршруту будущего покупателя. Запишите три наблюдения, разделите их по типу задачи и согласуйте с владельцем один ближайший шаг. Только после этого запрашивайте цену на конкретный объём.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Подготовка каждого объекта начинается с нуля?

Риелтору полезно связать уборку, съёмку, показы и обратную связь в один понятный процесс. Диагностическая карта поможет разобрать, где в вашей работе теряются договорённости и следующий шаг.

Разобрать свой процесс →

Подготовлено 05.10.2026. Методика организации работ. В примере использованы условные цены; для своего объекта запросите актуальное предложение исполнителя.

Задание исполнителю

Заполните и согласуйте до передачи ключей. Это рабочая памятка, а не универсальный договор услуг.

Поле	Что указать
Объект и дата	Код квартиры, дата и окно работ
Уборка	Зоны, поверхности, количество окон
Исключения	Что не входит и что не трогать
Материалы	Известные ограничения ухода
Стоимость	Итог, доплаты только после согласования
Приёмка	Кто осматривает, когда и по каким критериям

Учебная строка: «Кухня: доступные внешние фасады и ручки. Внутренняя духовка не входит. Рабочий результат — очищенные согласованные поверхности без новых повреждений».

Перед началом исполнитель подтверждает, что объём и доступ позволяют выполнить заказ. Если фактическое состояние отличается от описанного, сначала уточните задание и цену.

Поддержка перед следующим показом

Для жилой квартиры: повторяйте короткую подготовку, а не заказывайте весь перечень заново.

Момент	Проверка	Кто отвечает
Накануне	Время подтверждено, доступ согласован	Агент и владелец
Перед выходом	Проходы, личные вещи, рабочие поверхности	Владелец
До встречи	Свет, видимые зоны, незакрытые вопросы	Агент
После показа	Вернуть состояние и ключи по договорённости	Агент

Не переносите вещи без согласия владельца. Возникшую неисправность записывайте отдельно, даже если она не мешает сделать красивую фотографию.

После нескольких показов оцените, какие операции приходится повторять. Упростите хранение и маршрут подготовки, не обещая, что порядок сам по себе ускорит продажу.