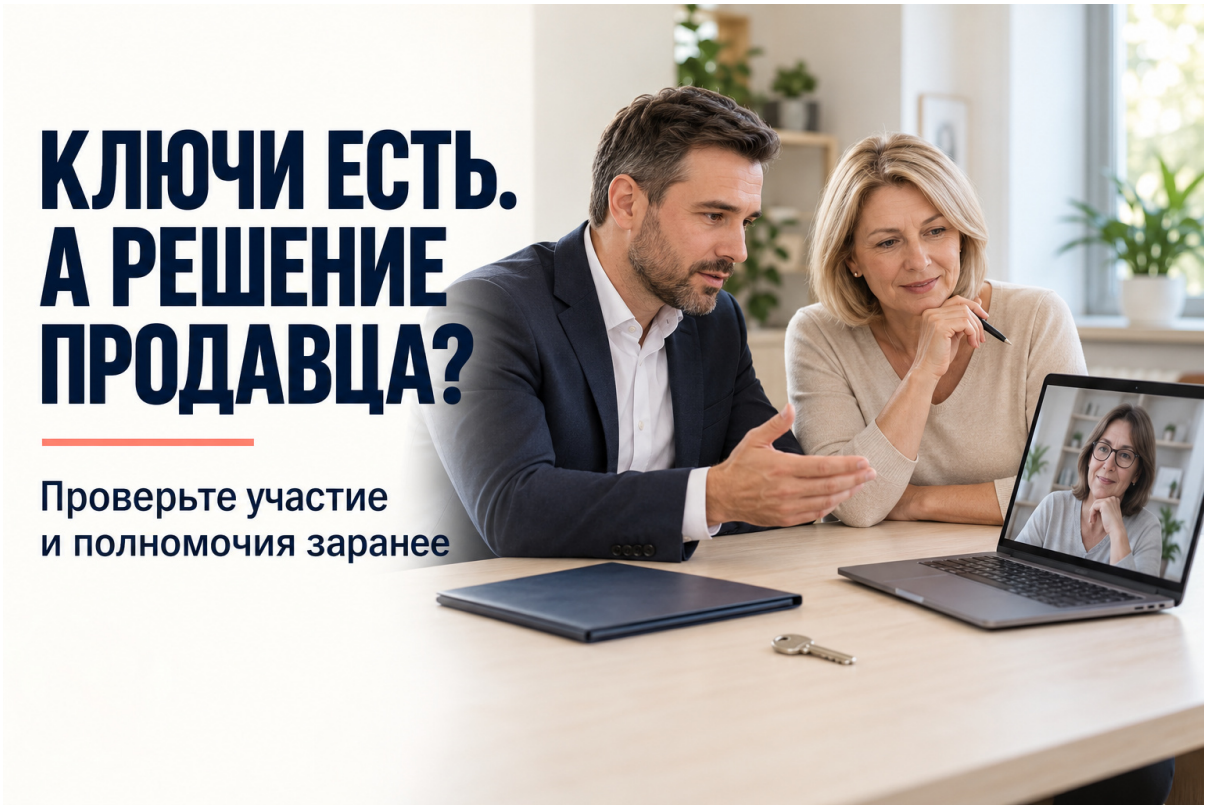
Продавец далеко: кто что подтверждает до сделки

Проверьте позицию собственника, задачи людей на месте и состояние документов. Объясните покупателю реальный маршрут подготовки без обещаний за отсутствующего владельца.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта Анжелы, Дмитрия, Ирины и Кирилла, четыре роли на месте, шесть шагов, 18 проверок, журнал стадий документа и формы подтверждений.

Организация продавца и участников на месте. Не универсальная схема продажи по доверенности, не подтверждение личности по видео и не готовый порядок расчётов.

Четыре роли, которые нельзя смешивать

Собственник находится за рубежом, квартиру показывает помощник, а документы, условия или полномочия ещё готовятся.

Роль на месте	Какое подтверждение нужно	Чего роль не означает
Доступ	Кто и когда открывает объект	Может изменить цену
Переговоры	Какую позицию разрешено передавать	Вправе принять любые условия
Оформление	Основание и объём полномочий	Достаточно проекта документа
Передача	Кто выполняет нужные действия	Ключи сами дают право передать объект

Что получить до обещания готовности

• Текущая позиция собственника и источник.

• Объём поручения агенту.

• Люди на месте и отдельные задачи.

• Стадия подготовки и проверки документа.

• Открытые условия расчётов и передачи.

• Два времени связи и следующий вопрос продавцу.

Позиция продавца, роли и стадия документа

1. Подтвердите актуальную позицию продавца

Уточните объект, намерение, цену и сроки. Отделите прямой ответ от старого пересказа. Согласуйте доступный контакт или нужный порядок получения позиции.

Готово: Понятно, какие условия обсуждаются сейчас.

Не делайте так: Считать разговор на видео завершённой проверкой прав и личности.

2. Разведите роли людей на месте

Запишите доступ, переговоры, оформление и передачу отдельно. Для каждой роли назовите исполнителя, задачу и подтверждение. Пустое поле оставьте открытым.

Готово: Человек с ключами не стал универсальным представителем.

Не делайте так: Поручить новое действие только потому, что помощник уже приехал.

3. Уточните стадию документа

Различите намерение подготовить, проект, совершённое действие и проверку пригодности для нужной задачи. Согласуйте назначение и объём документа с участниками выбранного порядка.

Готово: В карточке нет общего «документ есть» вместо стадии.

Не делайте так: Обещать достаточность образца или фотографии для любых действий.

Какие основания пока не проверены

Статус покупателю, расчёты и журнал

4. Передайте покупателю точный статус

Назовите проверенное, открытый вопрос и его влияние на следующий шаг. Ограничьте личные сведения продавца. Исправьте прежнее чрезмерное обещание, если оно было.

Готово: Покупатель может решить, стоит ли ждать уточнения.

Не делайте так: Назвать неизвестный маршрут технической мелочью.

5. Проверьте расчёты и передачу отдельно

Порядок денег уточняйте у выбранной организации по обстоятельствам. Для передачи определите доступ, вещи, документы и исполнителей. Не заменяйте основание присутствием помощника.

Готово: Получатель и полномочия не определены наугад.

Не делайте так: Предлагать перевод помощнику или просить чужие коды доступа.

6. Соберите журнал подтверждений

Для каждого пункта сохраните источник, дату, статус и исполнителя уточнения. Запишите два времени связи. Молчание собственника не дополняйте новым решением.

Готово: Обещание следующего шага опирается на актуальные ответы.

Не делайте так: Оставить старую позицию действующей после изменения условий.

Что требует нового ответа собственника

БЭ: ключи есть, общий маршрут не готов

Учебная квартира БЭ. Анжела за границей, Дмитрий ведёт объект. Ирина хранит ключи для согласованного доступа. Кирилл рассматривается как представитель, доверенность не оформлена.

Поле / участник	Подтверждённая запись	Что не подтверждено
Анжела	Предлагает цену 11,3 млн ₽	Цена сделки с конкретным покупателем
Передача	Анжела рассматривает не раньше 15 декабря	Желаемые покупателем 20 ноября
Ирина	Может помочь открыть дверь по согласованию	Полномочие передать квартиру
Кирилл	Возможный представитель	Оформленная доверенность
Связь	23 октября, 12:00 Москва / 10:00 Анжела	Время при изменении местонахождения
Дмитрий	Уточняет срок и задачи представителя	Дата оформления и итог покупки

Согласован разговор, а не передача в ноябре. Разница времени минус два часа дана для учебного примера. Доступ по ключам и план документа не означают готовность оформления.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«У Ирины ключи, она всё передаст»	«Ирина помогает с доступом в согласованном объёме»
«Кирилл представитель, доверенность почти есть»	«Кирилл рассматривается, документ не оформлен»
«Можно передать 20 ноября»	«Продавец рассматривает не раньше 15 декабря»

Как уточнить обещание до действия

Сообщение	Нужный вопрос	Преждевременный вывод
Владелец всё сказал раньше	Какая позиция актуальна сейчас?	Условия не менялись
Ключи у соседки	Какие действия ей поручены?	Она вправе передать объект
Доверенность готовится	На какой стадии и для чего?	Полномочия уже оформлены
Подпишет в консульстве	Какой документ и действие?	Всю продажу оформят там
Помощник получит деньги	Каково основание и порядок?	Это удобно, значит допустимо
Покупатель ждёт ноябрь	Как отвечает продавец на этот срок?	Ноябрь согласован

Перед обещанием даты покупателю

1. Чья позиция стоит за обещанием покупателю?
2. На какой стадии документ и что проверено?
3. Какой вопрос нужно вернуть собственнику до следующего действия?

18 проверок отсутствующего продавца

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

Установить позицию и роли

- [ ] **Уточнить намерение.** Объект и текущий план названы. Не ссылаться только на старый пересказ.
- [ ] **Сохранить источник.** Прямой ответ и посредник различаются. Не выдавать чужие слова за личные.
- [ ] **Проверить предел поручения.** Известно, что можно обсуждать. Не принимать скидку без основания.
- [ ] **Назвать доступ.** Время и исполнитель согласованы. Не считать ключи универсальным правом.
- [ ] **Разделить переговоры.** Кто передаёт какую позицию. Не путать передачу и принятие решения.
- [ ] **Выделить оформление.** Нужный участник и основание проверяются. Не объявлять предполагаемого представителя готовым.

Подготовить документы и сводку

- [ ] **Назвать стадию.** План, проект и готовое различаются. Не писать просто доверенность есть.
- [ ] **Уточнить назначение.** Документ нужен конкретной задаче. Не использовать случайный образец.
- [ ] **Проверить передачу.** Требования получателя известны. Не обещать достаточность фото.
- [ ] **Различить действия.** Доверенность и договор не смешаны. Не обещать всё оформить в консульстве.
- [ ] **Сообщить открытое.** Покупатель видит влияние на шаг. Не скрывать неподтверждённую готовность.
- [ ] **Ограничить сведения.** Передаются необходимые данные. Не раскрывать личную историю продавца.

Согласовать деньги и завершение

- [ ] **Уточнить порядок денег.** Есть ответ применимой организации. Не выводить статус по стране.
- [ ] **Проверить получателя.** Основание отдельно подтверждено. Не переводить помощнику ради удобства.
- [ ] **Сохранить доступ владельцу.** Коды и пароли не передаются. Не действовать через чужой кабинет.
- [ ] **Определить передачу.** Исполнители и вещи учтены. Не путать просмотр с освобождением.
- [ ] **Сверить время.** Дата и два времени записаны. Не оставлять завтра без пояса.
- [ ] **Обновить журнал.** Источник и статус актуальны. Не дополнять молчание решением.

Карта людей на месте и их задач

Один человек может выполнять несколько задач только в подтверждённом объёме. Ключи, родство и участие в чате не заменяют проверку нужного основания.

Продавец / объект: _____

Участник / роль / действие	Основание / подтверждение / дата	Предел / открытое / нужный вопрос
Собственник		
Человек с ключами		
Переговоры		
Представитель		
Фактическая передача		

Подтверждённый объём участия: _____

Что осталось неизвестным: _____

Что нужно вернуть продавцу: _____

Журнал документа и зависимых действий

Сохраняйте отдельно проект, совершённое действие и проверку пригодности. Не переносите слово готово с одной стадии на весь маршрут.

Документ / задача / текущая стадия	Кто проверяет / что требуется	Следующее действие / зависимость / сверка

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Старый пересказ стал текущей позицией. запросите актуальное подтверждение.

Человек с ключами получил все роли. разделите задачи.

План документа стал полномочием. верните реальную стадию.

Ноябрь обещан вместо декабря. покажите расхождение сроков.

Деньги направляют помощнику без основания. вернитесь к применимому порядку.

Согласуйте следующий шаг

Сводка по БЭ

По БЭ Анжела предлагает 11,3 млн ₽ и рассматривает передачу не раньше 15 декабря. Покупателю нужен 20 ноября, это пока не согласовано. Ирина помогает с доступом по ключам, Кирилл рассматривается как представитель, доверенность не оформлена. Сверка 23 октября в 12:00 по Москве и 10:00 по времени Анжелы в этот день. Дмитрий уточняет срок и задачи представителя. Дата оформления не подтверждена.

Первое действие после чтения

Заполните карту людей на месте для одного отсутствующего продавца. Проверьте, какое обещание зависит от его ответа или ещё не готового документа, и сформулируйте точный запрос.

Источник / дата последней позиции: _____

Следующий контакт / два времени: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Условия продавца теряются между помощниками и переписками?

Проверьте, как вы сохраняете позицию владельца, распределяете действия и показываете покупателю подтверждённый статус подготовки.

Проверить ведение продавцов →

17.10.2026 проверены страницы Консульского департамента МИД России. Удостоверение доверенности и договора отчуждения российской недвижимости различается. Применимость документа и конкретного маршрута требует отдельной проверки.

Консульский департамент МИД России: нотариальные действия за рубежом

Консульский департамент МИД России: пределы удостоверения сделок

Реплики продавцу и людям на месте

Каждая реплика уточняет отдельное подтверждение. Удобство связи не заменяет основание действия.

Если привычный контакт прислал новые платёжные инструкции, проверьте источник и основание отдельно. Срочность и знакомое имя в чате не подтверждают получателя.

Собственнику

«Какие условия актуальны сейчас и какие решения нужно возвращать вам? Отдельно сверим срок передачи, который нужен покупателю».

Человеку с ключами

«Кто подтверждает время доступа и какие задачи вам поручены? Другие действия отдельно согласуем с нужными участниками».

О документе

«Пока есть намерение, проект или уже совершено нужное действие? Для какой задачи документ будет использоваться и кто проверит требования?»

Покупателю

«Просмотр возможен после согласования. По сроку передачи и участию представителя ещё нужны ответы, поэтому дату оформления пока не подтверждаем».

Проверка маршрута с нейросетью

В модели используйте обезличенные роли и статусы. Не передавайте коды, документы целиком и закрытые сведения о личной жизни собственника.

Исходное	Ошибка модели	Верная граница
Ирина хранит ключи	Может передать квартиру	Доступ в согласованном объёме
Кирилл рассматривается	Представитель уже оформлен	Доверенность не оформлена
Не раньше 15 декабря	20 ноября подходит	Условия расходятся
12:00 Москва, минус два часа	12:00 у Анжелы	10:00 в учебной ситуации

Сверьте каждую строку с источником. Модель не подтверждает права, пригодность документа, банковскую операцию или достаточность проверки личности.

Промпт

«Раздели собственника, человека с ключами и предполагаемого представителя. Отметь подтверждения и неизвестное. Не превращай план документа в готовое полномочие, доступ в право продажи и желаемую дату в согласованную. Проверь время и дай вопросы».