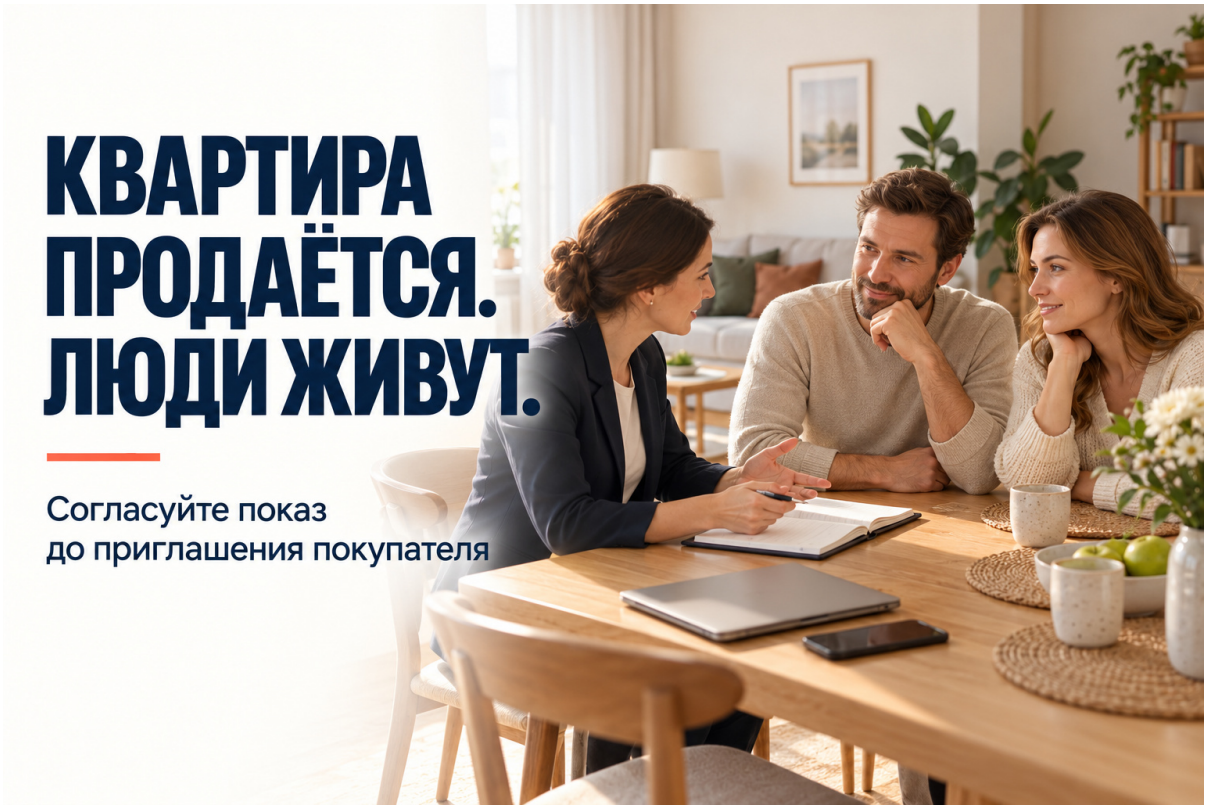
Продажа занятой квартиры: роли и подтверждения

До приглашения покупателя разделите правовой статус проживания, порядок доступа и ожидания по передаче. Подготовьте отдельные вопросы владельцу, жильцу и покупателю.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебная карта Бориса, Нины и Алексея, шесть шагов организации, отдельные статусы показа и передачи, два рабочих листа и самостоятельный чек-лист.

Организационная карта, не договор и не основание для входа или выселения. Правовой статус, прекращение отношений, расчёты и документы передачи проверяются специалистом по конкретной ситуации.

Три независимых предмета согласования

В квартире живёт другой человек, а собственник хочет начать продажу и показы. Нужно согласовать роли и действия до первого приглашения покупателя.

Отдельный вопрос	Что подтверждает	Что не заменяет
Статус проживания	Основание и проверенные документы	Условия показа
Показ	Конкретный доступ и формат	Согласие на выезд
Передача	Установленный порядок и условия	Желание продавца

Что собрать до приглашения покупателя

- Кто фактически проживает и на каком основании.
- Договор и относящиеся сведения для проверки.
- Ожидание владельца по передаче объекта.
- Кто ведёт связь с проживающим человеком.
- Допустимые условия визитов и отдельное решение о съёмке.
- Состав имущества и открытые вопросы покупателя.

Основание, ожидание и доступ

1. Установите, какие сведения требуют проверки

Выясните фактическое основание проживания. Получите необходимые документы для профильного анализа. Не считайте название файла окончательной квалификацией, а отсутствие бумаги у агента отсутствием прав человека.

Готово: Есть список документов и открытых правовых вопросов.

Не делайте так: Решить всё по фразе «я собственник».

2. Отделите ожидание продавца от подтверждения

Спросите, продаётся ли объект с продолжающимся проживанием или планируется свободная передача. Уточните основание срока. Не превращайте «надеюсь, съедут» в рекламу быстрого освобождения.

Готово: Желаемый результат не назван достигнутой договорённостью.

Не делайте так: Обещать покупателю дату, которую никто не подтвердил.

3. Согласуйте связь и организацию доступа

Представьтесь жильцу через согласованный порядок. Обсудите дни, предупреждение, присутствие и подтверждение каждого визита. Не приходите своим ключом только потому, что он есть. Разногласие о правах передайте на отдельную проверку.

Готово: Видно, какой визит можно обсуждать и чьи ответы нужны.

Не делайте так: Смешать право собственности с любым удобным входом.

Где желание пока не подтверждено

Съёмка, покупатель и отдельные статусы

4. Уточните съёмку и состав имущества

Отдельно обсудите фото, видео, использование материалов и личные вещи. Разрешение на показ не расширяйте до съёмки. Выясните, какие предметы принадлежат продавцу и что включается в предложение.

Готово: Покупателю не обещают чужую мебель или несогласованный кадр.

Не делайте так: Написать «всё как на фото» без перечня.

5. Передайте покупателю точный статус

До поездки сообщите, что квартира занята, какие условия передачи известны и что уточняется. Сопоставьте с задачей покупателя. Не обещайте немедленный въезд, доход или быстрое выселение.

Готово: Человек принимает решение по реальному состоянию информации.

Не делайте так: Спрятать открытый вопрос за уверенным тоном.

6. Обновляйте вопросы раздельно

Ведите отдельные строки проживания, показа, съёмки, имущества и передачи. Фиксируйте источник и следующий ответ. Не передавайте всем полный пакет личных документов ради скорости. Сохраняйте историю уточнений.

Готово: Одно подтверждение не закрывает чужие вопросы.

Не делайте так: Поставить «все согласны» после ответа о субботе.

Что нельзя обещать за другого

Борис, Нина и Алексей: квартира А3

Вымышленный Борис продаёт квартиру А3, где живёт Нина. Алексей ищет жильё для себя. Борис надеется на передачу в следующем месяце, но основание срока не подтверждено. Договор ещё проверяет специалист.

Вопрос	Что известно	Статус / следующий вопрос
Проживание	Нина живёт в квартире	Документы на проверке
Передача	Борис хочет следующий месяц	Нет подтверждённого порядка
Показ	Субботу можно обсуждать	Отдельный визит не назначен
Условие Нины	Согласование накануне, её присутствие	Нужен конкретный запрос
Съёмка	Личные вещи не согласованы к съёмке	Не снимать автоматически
Алексей	Ищет жильё для себя	Его дальнейшее решение

Доступ к показу и освобождение квартиры не связаны автоматическим согласием. В примере нет назначенного визита, выезда, прекращения договора или сделки.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Ключ у меня, зайдём»	«Сначала проверим и согласуем порядок доступа»
«Они после продажи точно съедут»	«Основание и условия передачи ещё проверяются»
«Нина согласна, всё решено»	«Нина готова обсуждать конкретный показ»

Выберите вопрос по открытой теме

Неясность	Следующий вопрос	Не обещать
Нет договора у агента	Какие документы нужны специалисту	Отсутствие прав жильца
Желательный срок	Чем подтверждён порядок	Точную дату освобождения
Есть ключ	Как установлен доступ	Визит без согласования
Есть согласие на осмотр	Разрешена ли отдельная съёмка	Любые рекламные кадры
В кадре мебель	Чья она и входит ли в условия	Всё имущество покупателю
Покупатель хочет въехать	Соответствует ли статус его сроку	Быстрое выселение

Перед обещанием покупателю

1. К какому именно вопросу относится каждое согласие?
2. Что покупателю уже обещали без проверенного основания?
3. Какие документы и ответы нужны до следующего действия?

18 проверок занятого объекта

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

Уточнить роли и основания

- [ ] **Назвать проживающего.** Фактическая ситуация понятна. Не считать его посторонним автоматически.
- [ ] **Собрать документы.** Понятен пакет для проверки. Не делать вывод по названию файла.
- [ ] **Отметить правовой вопрос.** Есть ответственный специалист. Не заменять анализ скриптом.
- [ ] **Уточнить цель продавца.** Желаемая передача названа. Не считать желание подтверждением.
- [ ] **Проверить срок.** Основание записано. Не обещать выезд после продажи.
- [ ] **Представить агента.** Канал связи согласован. Не передавать контакт случайному покупателю.

Организовать допустимый показ

- [ ] **Уточнить окна.** Дни и время можно обсуждать. Не назначать самовольно.
- [ ] **Согласовать предупреждение.** Условие известно. Не приезжать внезапно.
- [ ] **Проверить присутствие.** Формат согласован. Не использовать ключ как основание.
- [ ] **Получить нужные ответы.** Конкретный визит подтверждён. Не путать с общим окном.
- [ ] **Отделить съёмку.** Есть отдельное решение. Не снимать личное автоматически.
- [ ] **Уточнить имущество.** Предметы и принадлежность различены. Не обещать всё по фотографии.

Сохранить точный статус

- [ ] **Сообщить занятость.** Покупатель знает до поездки. Не скрывать проживание.
- [ ] **Обозначить открытое.** Условия передачи не выдуманы. Не обещать немедленный въезд.
- [ ] **Разделить согласия.** Показ не равен выезду. Не писать «всё решено».
- [ ] **Ограничить документы.** Передаётся необходимое по каналу. Не рассылать весь личный пакет.
- [ ] **Сохранить версию.** Уточнения имеют дату и адресата. Не стирать прежний ответ.
- [ ] **Назначить продолжение.** Кто проверяет вопрос, известно. Не обещать результат за специалиста.

Карта ролей и подтверждений

В каждой строке сохраняйте собственный статус. Договорённость о показе не меняет срок проживания и не разрешает любое использование фотографий.

Объект: _____ Дата обновления: _____

Вопрос / участник	Сведения / источник	Подтверждение / следующий ответ
Проживание		
Показ		
Съёмка		
Имущество		
Передача		

Подтверждено по конкретному вопросу: _____

Что осталось неизвестным: _____

Первое необходимое уточнение: _____

Отдельное сообщение каждому участнику

Не передавайте всем одну общую переписку. Выберите необходимые сведения и вопрос для каждого участника.

Кому сообщаем	Точное содержание / открытое	Что нужно получить дальше

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Дату выезда вывели из намерения продать. верните вопрос к документам и основаниям.

Ключ заменил согласование. не назначайте доступ без проверки.

Съёмку добавили к показу автоматически. обсудите её отдельно.

Мебель жильца включили в цену. уточните принадлежность и состав.

Покупателю обещан доход без подтверждений. уберите прогноз и проверьте данные.

Согласуйте следующий шаг

Точный статус для Алексея

Алексей, квартира А3 сейчас занята. Основание проживания и условия передачи проверяются; подтверждённой даты освобождения у меня пока нет. Показ можно обсудить отдельно с учётом установленного порядка. Если въезд к определённому сроку для вас критичен, сопоставим это с текущим статусом до поездки.

Первое действие после чтения

Проверьте текущую карточку занятого объекта. Разнесите проживание, показ, съёмку, имущество и передачу по отдельным строкам. Найдите обещание, которому пока не хватает основания.

Кто проверяет / связь: _____

Что должно быть известно до приглашения: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Одно согласие закрывает сразу несколько вопросов?

Проверьте, как фиксируются роли, условия показа и передачи. Найдите обещания, которые появились раньше документов или ответа участника.

Проверить точность согласований →

17.10.2026 прочитано официальное разъяснение прокуратуры и сверена статья 675 ГК РФ в доступном тексте кодекса. Смена собственника сама по себе не прекращает договор найма жилья. Применимость к конкретным отношениям проверяется отдельно.

Прокуратура Белгородской области: разъяснение статьи 675 ГК РФ

Статья 675 ГК РФ: текст о сохранении договора найма

Три адресата, три разных вопроса

Не превращайте общее «согласны» в подтверждение всех условий. У каждого участника своя роль и предмет разговора.

Не используйте угрозу замены замков, отключения услуг или внезапного входа как способ получить удобное согласие. Организационный разговор ведётся отдельно от правового разбора ситуации.

Владельцу

«Вы хотите передавать свободную квартиру или продолжать действующие отношения? Какие документы и подтверждения лежат в основе предполагаемого срока?»

Жильцу

«Я сопровождаю продажу со стороны собственника. Обсудим возможные дни, предупреждение и подтверждение показов. Съёмку и использование материалов согласуем отдельно».

Покупателю

«Квартира занята. Эти условия известны, а эти пока проверяются. Насколько текущий статус соответствует вашей задаче и срокам?»

При разногласии

«Сейчас по этому пункту нет подтверждения. Сохраним вопрос и передадим его на необходимую проверку, не обещая другой стороне результат».

Проверка трёх сообщений нейросетью

Дайте роли и статусы без личных документов и ненужных обстоятельств.

Ошибка черновика	Что сохранить	Как проверить
Показ → согласие выехать	Отдельные вопросы	Какое решение реально принято
Надежда → дата передачи	Статус ожидания	Есть ли основание срока
Ключ → доступ разрешён	Установленный порядок	Кем согласован визит
Фото → всё имущество	Подтверждённый состав	Чья мебель в кадре

Сверьте каждое обещание с источником. Если модель добавила юридический вывод, исключите его и передайте вопрос специалисту. Подготовленный текст не является документом о прекращении отношений.

Промпт

«Подготовь три сообщения по карте ролей: владельцу, жильцу, покупателю. Не смешивай показ и прекращение проживания. Не обещай выезд, доход или право входа. Сохрани открытые вопросы и заверши каждое одним следующим действием».