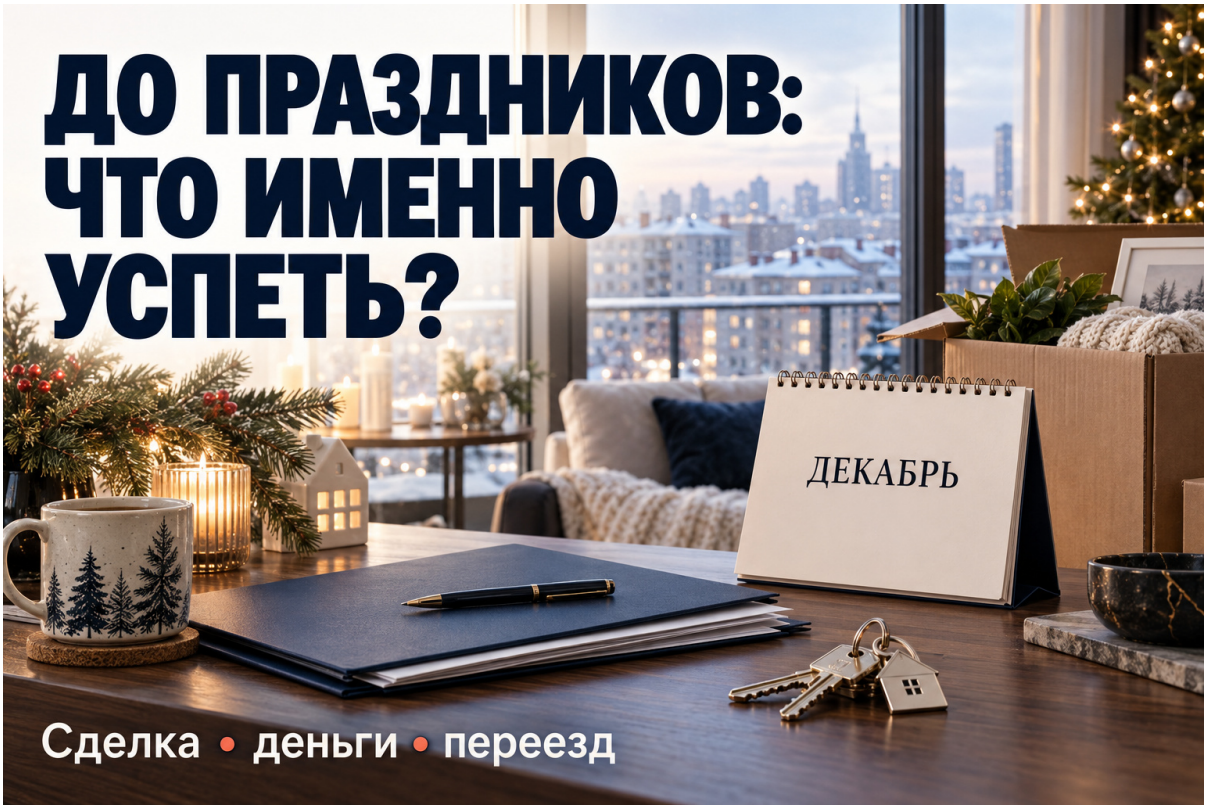
Успеть до праздников: календарь сделки без потерянных этапов

Согласуйте четыре результата сделки и резервный сценарий раньше, чем клиент оплатит переезд.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Обратный календарь, заполненный пример, расчёт цены задержки, лист зависимостей и отдельный чек-лист для контрольного созвона.

Авторская рабочая методика и учебный пример. Конкретные условия согласуйте с участниками; этот лист не заменяет документы по вашей сделке.

С чего начать

Стороны хотят завершить продажу до праздников, но подразумевают под этим разные результаты. Особенно полезно при цепочке из нескольких покупок.

Поле	Учебная запись	Зачем уточнять
Цель покупателя	Ключи к 27 декабря	Проверяем передачу, не подпись
Зависимость продавца	Сначала другая покупка	Нужен её календарь
Время на выезд	Два дня со слов продавца	Пока не подтверждено
Резерв	10 суток по 2 500 ₽	Нужно 25 000 ₽ без иных затрат

Подготовьте исходные данные

• Четыре желаемых результата сторон с датами и причинами: подпись, право, деньги, ключи.

• Подтверждения участников: график работы, порядок расчётов, условия передачи и освобождения.

• Календарь зависимой сделки, если выезд продавца или расчёт зависят от неё.

• Предложения по временному жилью, переезду и условиям отмены; даты их актуальности.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите конечный результат

Попросите каждого участника закончить фразу «Я считаю задачу выполненной, когда...». Переведите «купить до Нового года» в конкретное событие. Запишите причину даты и попросите подтвердить формулировку. В нашем примере покупателю нужны ключи 27 декабря, а не только подпись 15-го.

Готово: У каждой стороны есть событие, дата и причина.

Не делайте так: Записать одну дату сделки вместо четырёх разных результатов.

2. Пройдите календарь назад

Начните с передачи и отметьте, что должно произойти раньше. Для выезда продавцу могут понадобиться деньги и другая квартира. Каждую зависимость оформите строкой: событие — условие — ответственный — подтверждение. Не подставляйте универсальный срок банка или регистрации.

Готово: Видно, какой незакрытый этап удерживает следующий.

Не делайте так: Считать ожидаемую скорость личной гарантией исполнителя.

3. Разделите подготовку и обязательства

Список мебели и варианты перевозки можно собирать параллельно проверке документов. Отдельно отметьте, что подтверждается только после согласования условий. Узнать тариф перевозчика и внести невозвратную оплату — разные действия. Сверьте календарь с финальными документами.

Готово: У каждого действия понятен момент, когда его можно подтвердить.

Не делайте так: Оплатить перевозку, потому что остальные «вроде готовы».

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Рассчитайте резерв

Возьмите стоимость временного жилья за сутки и число дней возможного ожидания. В примере 2 500 × 10 = 25 000 ₽. Перенос перевозки, хранение и другие расходы добавьте только по отдельным предложениям. Укажите, кто согласовал резерв и откуда на него деньги.

Готово: Есть понятная сумма и перечень того, что в неё не вошло.

Не делайте так: Считать 25 000 ₽ полной ценой любого переноса.

5. Проведите контрольный созвон

Назначьте его до необратимых расходов. По каждой зависимости попросите фактическое подтверждение: документ, согласованное окно или выполненное действие. Неизвестное оставьте открытым. Если календарь не сходится, выберите следующий проверяемый шаг и обсудите резерв.

Готово: Участники понимают, какие даты согласованы, а какие остаются целью.

Не делайте так: Превратить «постараемся» в обещание клиенту.

6. Зафиксируйте фактическую передачу

В день передачи проверьте освобождение, согласованные вещи, показания и комплект ключей. Отдельно зафиксируйте оставшиеся вопросы и договорённости. Отметьте фактические даты в календаре: они пригодятся для объяснения результата и улучшения следующей сделки.

Готово: Есть подтверждение передачи и список незавершённых действий, если они остались.

Не делайте так: Пропустить осмотр из-за спешки перед праздниками.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный сценарий. Даты иллюстрируют устройство календаря; это не нормативные сроки и не прогноз работы банков или регистрации.

Этап	Цель	Основание	Статус
Подпись	15 декабря	Выбранное окно сторон	Проверить финальный файл
Деньги	До следующей покупки	Условия расчётов	Открытый вопрос
Вторая покупка	До выезда	Календарь её сторон	Не подтверждён
Освобождение	За два дня	План продавца	Нужна дата перевозки
Ключи	27 декабря	Цель покупателя	Зависит от строк выше

Из таблицы нельзя сделать вывод «успеем». Видно, какие подтверждения нужны для решения. Неопределённость сохранена явно, а не спрятана внутри одной красивой даты.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Сделка назначена на 15-е	Подписание планируется 15-го; передача квартиры отдельно зависит от расчётов и выезда.
Ждём ответ банка	Ответ по условиям расчётов нужен до контрольного созвона; ответственный и дата записаны.

Выберите действие по ситуации

Что обнаружили	Следующее действие	Чего не обещать
Все зависимости подтверждены	Сверить календарь с документами	Абсолютное отсутствие задержки
Выезд зависит от другой покупки	Получить её согласованный план	Ключи сразу после регистрации
Контрольная дата прошла	Обсудить резерв и новую проверку	Что проблема исчезнет сама
Сроки конфликтуют	Пересобрать последовательность	Обязательства за чужую сторону

Уточните перед решением

1. Какое событие действительно нужно клиенту к его дате?
2. Какая зависимость сейчас не даёт подтвердить передачу?
3. До какого момента резерв можно выбрать без лишних потерь?

18 проверок результата

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

Результат и зависимости

- [ ] **Цель.** Клиент назвал событие. Если нет: уточните результат.
- [ ] **Причина.** Понятно, зачем нужна дата. Если нет: спросите о последствиях.
- [ ] **Четыре этапа.** Подпись, право, деньги и ключи разделены. Если нет: разбейте строку сделки.
- [ ] **Зависимости.** Предшествующие события записаны. Если нет: постройте цепочку.
- [ ] **Ответственные.** Есть конкретный участник этапа. Если нет: назначьте контакт.
- [ ] **Основания.** Ссылки на подтверждения сохранены. Если нет: оставьте статус открытым.

Календарь и резерв

- [ ] **Графики.** Доступность участников уточнена. Если нет: запросите рабочее окно.
- [ ] **Версия.** Стороны обсуждают один план. Если нет: отправьте актуальный.
- [ ] **Расходы.** Отдельно посчитан резерв. Если нет: получите предложения.
- [ ] **Состав суммы.** Неучтённые затраты названы. Если нет: добавьте перечень.
- [ ] **Контрольная дата.** Она раньше невозвратных расходов. Если нет: перенесите проверку.
- [ ] **Резервный маршрут.** Клиент понимает альтернативу. Если нет: обсудите последствия.

Договорённости и передача

- [ ] **Документы.** Даты и условия не противоречат плану. Если нет: согласуйте изменения.
- [ ] **Расчёты.** Понятен момент доступности денег. Если нет: уточните у исполнителя.
- [ ] **Освобождение.** Фактический выезд проверен. Если нет: зафиксируйте остаток.
- [ ] **Имущество.** Состав соответствует договорённости. Если нет: сверьте опись.
- [ ] **Ключи и показания.** Результат передачи записан. Если нет: завершите фиксацию.
- [ ] **Открытые вопросы.** Есть действие и срок. Если нет: назначьте следующую проверку.

Заполните свой рабочий лист

Начните с передачи и двигайтесь назад. В графе подтверждения укажите источник, а не только ожидаемую дату. Пустая графа означает открытый вопрос.

Код задачи: _____ Дата: _____

Событие / цель	Зависит от	Подтверждение / дата	Кто отвечает
Подписание			
Регистрация			
Деньги			
Освобождение			
Передача			

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Внесите только вопросы, которые могут изменить дату, расходы или последовательность. Для каждого назначьте следующую проверку.

Вопрос	Кто уточняет	К какому сроку	Ответ / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Одна дата на всё. Разделите четыре результата.

Деньги нужны для другой покупки. Запросите зависимый календарь.

Нет подтверждения выезда. Не называйте передачу согласованной.

Расход уже невозвратный. Обсудите последствия до оплаты.

Календарь расходится с договором. Согласуйте применимые документы.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Вам нужны ключи к [дата]. Сейчас подтверждено [событие и источник]. Передача ещё зависит от [условие]. До [контрольная дата] получаем [подтверждение]. Если его нет, обсуждаем [резерв], чтобы не оплачивать переезд на основании ожидания».

Первое действие после чтения

Выберите одну текущую декабрьскую сделку и заполните четыре результата. Начните с ближайшего неподтверждённого условия; запросите его у ответственного сегодня.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сроки и договорённости теряются между переписками?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать, как вы ведёте клиента от обращения до следующего согласованного действия.

Разобрать свой рабочий процесс →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.