# Продажа на расстоянии: календарь сделки и распределение задач

Разделите осмотр, подписание, расчёты и передачу. У каждого действия должны появиться исполнитель, основание и подтверждение результата.




## 10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример трёх городов, шесть шагов, восемнадцать проверок, карта ответственности и календарь подтверждений.

Организационный лист подготовки продажи квартиры в России. Конкретную форму сделки, полномочия и условия проверяют по документам. Учебная схема не заменяет юридическую проверку.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

# Три города — одна карта задач

Собственник находится далеко от квартиры, часть задач выполняет местный помощник, но его роль и способ подписания ещё не разделены.

| Поле | Учебная ситуация | Ваш вариант |
|---|---|---|
| Квартира | Казань, Республика Татарстан | |
| Собственник | Москва | |
| Покупатель | Самара | |
| Местный помощник | Казань; пока только показы | |
| Полномочия на продажу | У помощника пока нет | |
| Дата подписания | Предложена, готовность не подтверждена | |

## Что нужно до назначения даты

• Состав сторон, права на объект и обстоятельства конкретной продажи.

• Выбранный способ участия собственника и требования к форме.

• Проверенные полномочия представителя, если он участвует.

• Исполнители осмотра, расчёта, регистрации и физической передачи.

• Актуальные документы, условия расчёта и календарь подтверждений.

# Участие, полномочия и квартира

## 1. Выберите участие

Сравните личное участие собственника в подходящем формате и участие через представителя.

**Готово:** Понятны подписанты и требования к выбранной схеме.

**Не делайте так:** Выбирать только приложение для отправки документов.

## 2. Распределите основания

Для каждой задачи укажите исполнителя и основание. Право показать не приравнивайте к праву подписать.

**Готово:** Полномочия не предполагаются из факта владения ключами.

**Не делайте так:** Считать любого местного помощника продавцом по доверенности.

## 3. Проверьте квартиру

Организуйте осмотр на месте, состояние, состав имущества и открытые вопросы покупателя.

**Готово:** Видимое зафиксировано, непроверенное отмечено.

**Не делайте так:** Объявить все свойства проверенными по видеоролику.

**Какое действие пока без исполнителя?**

# Готовность, расчёт и передача

## 4. Подготовьте сделку

Сверьте нотариусов, территориальное правило, документы, версии и совместимость расчёта.

**Готово:** Нужные стороны подтвердили готовность.

**Не делайте так:** Назначить окончательную дату по записи только одного участника.

## 5. Проверьте результаты

Разделите направление пакета, регистрацию, условия расчёта и поступление средств.

**Готово:** Каждый завершённый этап подтверждён отдельно.

**Не делайте так:** Считать отправленный пакет зарегистрированным переходом.

## 6. Передайте и закройте

Назначьте уполномоченного участника передачи, согласуйте акт, комплект ключей и результаты.

**Готово:** Передача оформлена по условиям сделки.

**Не делайте так:** Считать завершённым всё после окончания видеосвязи.

**Какой результат ещё не подтверждён?**

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

# Сравните два маршрута участия

Вымышленная ситуация: собственник в Москве, покупатель в Самаре, квартира и помощник в Казани. Сравниваются два обсуждаемых маршрута. Никакие полномочия и дата не считаются подтверждёнными автоматически.

| Маршрут | Кто участвует | Что проверить |
|---|---|---|
| Собственник подписывает лично | Стороны у согласованных нотариусов | Нужен участник-нотариус в регионе объекта |
| За продавца действует представитель | После оформления полномочий — у нотариуса в Казани | Доверенность и готовность схемы |
| Покупатель во втором маршруте | У нотариуса в Самаре | Подготовка и участие подтверждены |
| Осмотр и передача | Согласованные местные исполнители | Основание каждой задачи отдельно |

Пара контор Москва — Самара не учитывает требование участия нотариуса в регионе квартиры. Во втором учебном маршруте Казань находится в Татарстане; конкретную схему заранее подтверждают нотариусы. Помощник без нужных полномочий договор за продавца не подписывает.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| «У него ключи, значит всё подпишет» | Для каждого действия проверить отдельное основание и достаточность полномочий. |
| «Документы отправили — сделка закончена» | Раздельно подтвердить регистрацию, расчёт и передачу. |

# Уточните прежде, чем назначать дату

| Ситуация | Открытый вопрос | Следующий шаг |
|---|---|---|
| Стороны в разных городах | Какой формат подходит? | Согласовать способ участия |
| Помощник имеет только ключи | Какие действия он вправе совершать? | Проверить основания |
| Нет нотариуса в регионе объекта | Как соблюсти территориальное правило? | Изменить состав участия |
| Передача после отъезда помощника | Кто проведёт её на месте? | Назначить и оформить замену |

## Шесть вопросов перед сделкой

1. Кто подписывает от каждой стороны и на каком основании?
2. Как учтено территориальное правило нотариального формата?
3. Кто осмотрит квартиру и зафиксирует непроверенное?
4. Совместимы ли расчёты с выбранным участием?
5. Какая версия документов считается актуальной?
6. Кто подтвердит регистрацию, деньги и передачу?

### Разные действия — разные результаты

Участие в дистанционном нотариальном формате происходит в присутствии нотариуса. Электронное направление документов не заменяет проверку подписантов. Получение ключа не создаёт полномочий; зарегистрированный переход сам по себе не подтверждает все расчёты и физическую передачу.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

# 18 проверок продажи на расстоянии

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

## Участие и полномочия

- [ ] **Определить стороны.** Состав участников известен. Если нет: сверьте документы.
- [ ] **Выбрать формат.** Способ подписания согласован. Если нет: уточните требования.
- [ ] **Проверить географию.** Регион объекта учтён. Если нет: согласуйте нотариусов.
- [ ] **Назначить подписанта.** Основание участия понятно. Если нет: проверьте полномочия.
- [ ] **Разделить получение денег.** Получатель и схема известны. Если нет: не расширяйте права по догадке.
- [ ] **Проверить актуальность.** Полномочия действуют и достаточны. Если нет: уточните статус.

## Подготовка и версии

- [ ] **Организовать осмотр.** Исполнитель и доступ назначены. Если нет: согласуйте посещение.
- [ ] **Отметить неизвестное.** Непроверенное не названо фактом. Если нет: добавьте вопрос.
- [ ] **Описать передачу.** Имущество и состояние фиксируются. Если нет: подготовьте перечень.
- [ ] **Сверить расчёт.** Схема подходит участникам. Если нет: получите подтверждение.
- [ ] **Назначить версию.** Все видят один проект. Если нет: уберите старое из текущего.
- [ ] **Подтвердить готовность.** Ключевые вопросы закрыты. Если нет: оставьте дату предварительной.

## Исполнение и передача

- [ ] **Отследить направление.** Пакет действительно принят. Если нет: проверьте подтверждение.
- [ ] **Получить регистрацию.** Есть результат по переходу. Если нет: не путайте с отправкой.
- [ ] **Проверить условия денег.** Условия расчёта выполнены. Если нет: уточните недостающее.
- [ ] **Подтвердить поступление.** Факт получен подходящим способом. Если нет: не верьте только скриншоту.
- [ ] **Назначить передачу.** Участник имеет нужное основание. Если нет: подготовьте замену.
- [ ] **Закрыть результаты.** Акт, ключи и обязательства сверены. Если нет: запишите остаток действий.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

# Ваша карта ответственности

Разделите осмотр, подписание, подачу, регистрацию, расчёт и передачу. Один человек может выполнять несколько задач, но основание каждой проверяется отдельно.

Квартира / код: _____ Версия: _____

| Действие | Кто / где | Основание | Результат / подтверждение |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Не назначен исполнитель: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

# Ваш календарь подтверждений

Дата без готовности остаётся предварительной. Отдельно указывайте отправлено, принято, зарегистрировано, оплачено и передано. Порядок событий сверяйте с условиями конкретной сделки.

| Этап / версия | Условие до начала | Дата / ответственный | Статус / подтверждение |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Ключи принимают за полномочия.** Разберите право на каждое действие.

**В схеме забыли регион объекта.** Согласуйте состав нотариусов.

**Дата есть, готовности нет.** Выделите неразрешённые вопросы.

**Деньги подтверждают чужим скриншотом.** Проверьте факт подходящим способом.

**Передавать квартиру некому.** Назначьте уполномоченного исполнителя заранее.

# Согласуйте следующий шаг

## Сводка участникам подготовки

По квартире [код] выбран формат [описание]. От продавца участвует [роль и основание], от покупателя [роль]. Осмотр выполняет [роль], расчёт подтверждает [роль], регистрацию отслеживает [роль], передаёт квартиру [роль и основание]. Текущая версия [дата]. До подтверждения встречи осталось [вопросы]. По каждому нужен ответ [кто, результат, срок].

## Первое действие после чтения

Заполните четыре строки: кто осматривает, кто подписывает, кто проверяет расчёт и кто передаёт ключи. Если вместо основания стоит «мы договорились», уточните, какое подтверждение требуется для конкретного действия.

Координатор: _____ Срок ответа: _____

Следующий подтверждённый шаг: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Риелтору: подготовка не теряется между городами?

Разберите подготовку продажи и сопровождение в диагностической карте работы. Она показывает организационные пробелы, а не подтверждает права на квартиру.

**Проверить подготовку и сопровождение →**

Проверено 16.09.2026 по статьям 53.1 и 56 Основ о нотариате, статьям 185.1 и 551 ГК РФ. Города и маршрут учебные; конкретную схему подтверждают по обстоятельствам и документам.

Основы о нотариате 53.1: несколько нотариусов

Основы о нотариате 56: регион объекта

ГК РФ 185.1: форма доверенности

ГК РФ 551: регистрация перехода права