

## 06 | Передача помещений

Контур: **Контур застройщика**

Шахматка статусов, заявки на передачу, чек-листы по квартирам и связь с гарантийным обслуживанием.

### 6.1 Назначение и бизнес-контекст

Модуль автоматизирует процесс передачи помещений (квартир, нежилых помещений, машиномест) от застройщика покупателю или от подрядчика застройщику. Охватывает весь цикл: планирование передачи, запись на осмотр, проверка по чек-листу, фиксация дефектов, повторная передача, подписание акта.

Ключевая проблема: при передаче 200–1000 квартир без системы невозможно отследить общее состояние. Часть квартир передана, часть с замечаниями, часть ещё не начата — всё это в Excel-таблице, которую каждый инженер ведёт по-своему. Юридические риски при спорах с покупателями.

#### Целевые роли

Инженер СК / Инженер по передаче	Проводит осмотр, заполняет чек-лист, фиксирует дефекты, подписывает акт
Руководитель проекта (застройщик)	Видит общую картину: шахматку статусов, метрики по объекту
Представитель покупателя	Участвует в осмотре, подписывает акт передачи (через УНЭП)
Юрист / Юридический отдел	Контролирует наличие подписанных актов, сроки исковой давности
Прораб / Субподрядчик	Устраняет дефекты, выявленные при осмотре

### 6.2 Функциональные требования

#### ФТ-01: Шахматка помещений

- Визуальная сетка объекта: корпус → секция → этаж → помещение
- Каждое помещение отображается как ячейка с цветовой индикацией статуса:

Серый — Не начато	Передача не планировалась или не начиналась
Жёлтый — Запланировано	Дата осмотра назначена
Синий — В осмотре	Осмотр начат, чек-лист заполняется
Красный — Есть замечания	Осмотр завершён, выявлены дефекты, не переданы
Оранжевый — На повторном осмотре	Дефекты заявлены как устранённые, ожидает проверки
Зелёный — Передано	Акт подписан, помещение передано

- Фильтрация шахматки: по статусу, по инженеру, по дате передачи, по типу помещения
- Клик на ячейку — открывается карточка помещения со всей историей
- Сводная статистика над шахматкой: % переданных, среднее время передачи, количество с замечаниями
- Экспорт шахматки в PDF и XLSX

#### **ФТ-02: Планирование и запись на осмотр**

- Создание расписания передач: объект, корпус, даты, слоты, количество помещений в слот
- Запись покупателя на конкретный слот (интеграция с CRM застройщика — опционально)
- Назначение инженера на осмотр
- Подтверждение назначения: уведомление покупателю и инженеру (email, SMS, push)
- Напоминание за 24 часа и за 2 часа до осмотра
- Перенос записи с сохранением истории
- Массовое планирование: загрузка расписания из XLSX

#### **ФТ-03: Чек-листы осмотра**

- Настраиваемые чек-листы по типам помещений: квартира-студия, 1к/2к/3к, нежилое, машиноместо
- Чек-лист охватывает все зоны: прихожая, жилые комнаты, кухня, санузел, балкон/лоджия, общие конструкции
- По каждому пункту: соответствует / не соответствует / не применимо + фото + комментарий
- Несоответствия автоматически создают замечания в модуле «Управление замечаниями»
- Пометка критичности дефекта: препятствует передаче / устранимо в процессе / косметический
- Дефекты, препятствующие передаче, блокируют подписание акта
- Добавление произвольных наблюдений вне чек-листа

#### **ФТ-04: Карточка помещения**

- Полная история помещения: все осмотры, даты, инженеры, результаты, фотографии
- Текущий статус и список открытых дефектов
- Реквизиты покупателя и договора (при интеграции с CRM)
- Все приложения к акту: фотографии дефектов, подписанные документы
- Технические характеристики помещения: площадь, этаж, секция, планировка
- История переоформлений и повторных передач

#### **ФТ-05: Акт приёма-передачи**

- Автоматическое формирование акта приёма-передачи из данных осмотра
- Поля акта: объект, адрес, номер помещения, площадь, стороны, перечень принятых и принятых с оговорками позиций, дефекты требующие устранения
- Приложения к акту: фотографии с осмотра, перечень дефектов (автоматически)
- Варианты подписания: электронный УНЭП/УКЭП (покупатель через приложение) или бумажный (PDF для распечатки)
- Хранение подписанного электронного акта в системе
- Для бумажного варианта — возможность загрузить скан подписанного акта

#### **ФТ-06: Устранение дефектов и повторная передача**

- После устранения дефектов — автоматическое уведомление инженеру для повторного осмотра
- Инженер проходит только по пунктам, которые были отмечены как несоответствующие
- Фиксация результата устранения по каждому пункту с фото
- Полностью устранённые дефекты — акт может быть подписан
- При частичном устранении — акт с перечнем остаточных оговорок (если допускается договором)
- Если дефект устраняется в период гарантийного обслуживания — автоматически создаётся обращение в модуле «Гарантийное обслуживание»

#### **ФТ-07: Аналитика передач**

- Показатели по объекту: % переданных помещений, % с замечаниями, среднее время от осмотра до подписания акта
- Топ-10 наиболее частых дефектов — для обратной связи подрядчикам
- Статистика по инженерам: скорость работы, количество повторных осмотров
- Прогноз завершения передачи объекта при текущей динамике

- Выгрузка: реестр переданных помещений с датами и подписантами, реестр неустранённых дефектов

#### **ФТ-08: Интеграции**

- Связь с модулем «Управление замечаниями»: дефекты из осмотра создаются как замечания
- Связь с модулем «Гарантийное обслуживание»: история передачи используется при гарантийных обращениях
- Связь с CRM застройщика: синхронизация покупателей и договоров (по API)
- Передача данных в Росреестр (по запросу, через отдельную интеграцию)

### **6.3 Нефункциональные требования**

---

<b>Оффлайн</b>	Прохождение чек-листа и фиксация дефектов работают без интернета
<b>Масштаб</b>	Корректная работа при числе помещений в объекте до 5 000
<b>Хранение актов</b>	Подписанные акты хранятся не менее 30 лет
<b>Юридическая сила</b>	Акты с УКЭП имеют юридическую силу согласно 63-ФЗ

---