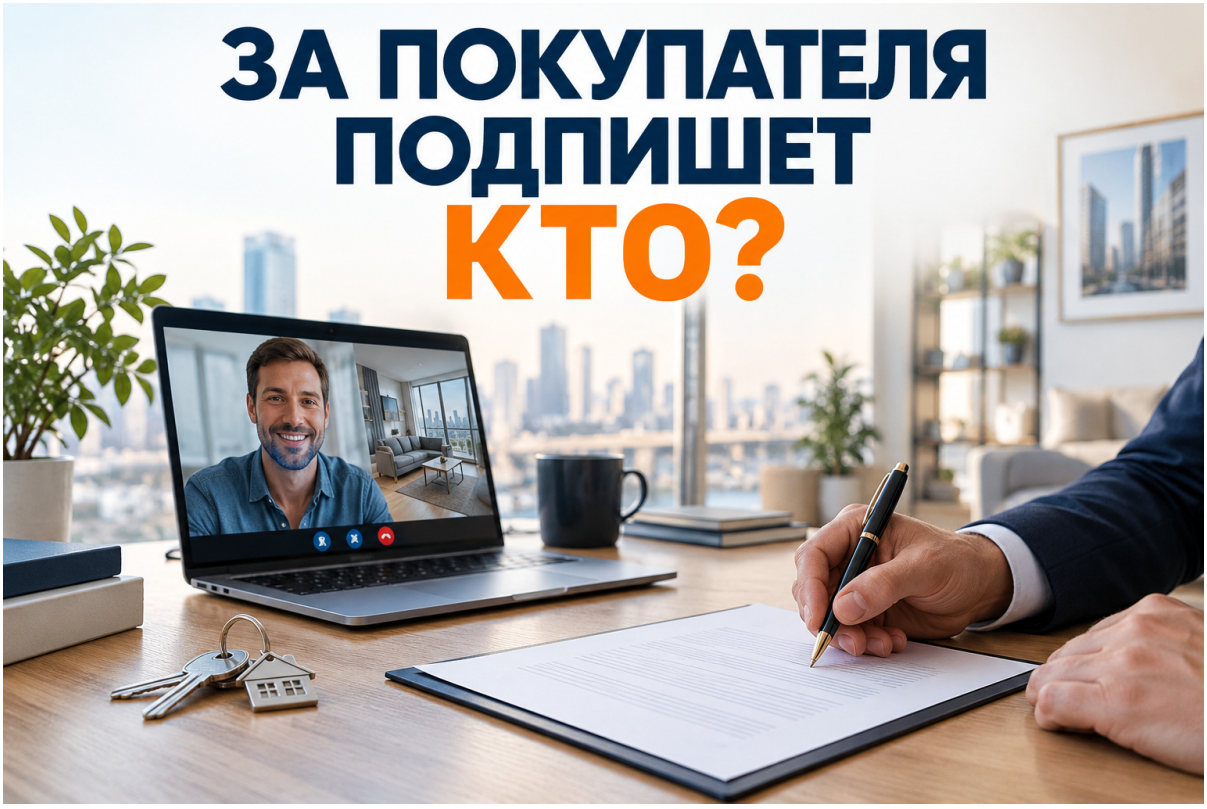
Покупатель далеко: матрица полномочий для сделки

Разложите покупку на действия и подготовьте понятное задание для проверки полномочий.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Матрица договора, расчёта и передачи, заполненный пример, вопросы специалистам и 18 проверок.

Авторская карта организации проверки. Текст, форму и достаточность полномочий определяют по документам; банковский маршрут подтверждает конкретный банк.

С чего начать

Покупатель поручает представителю часть действий или всю подготовку покупки и не может присутствовать лично.

Блок	Что выяснить	Результат
Договор	Кто подписывает и что согласовано	Версия и исполнитель
Расчёт	Какие действия принимает банк	Подтверждённый маршрут
Регистрация	Кто и как подаёт документы	Проверенные полномочия
Передача	Кто осматривает и подписывает акт	Объём поручения

Подготовьте исходные данные

- Роли покупателя, представителя, продавца и иных участников.
- Выбранный объект и согласованные условия покупки.
- Список действий, которые покупатель выполняет лично.
- Проект доверенности и вопросы к его содержанию.
- Ответы нотариуса и банка по запланированному маршруту.
- Календарь подписания, расчёта, регистрации и передачи.

Соберите и сопоставьте факты

1. Разберите маршрут покупки

Запишите все действия от согласования договора до получения квартиры. Каждому назначьте исполнителя.

Готово: Нет строки с исполнителем все или потом решим.

Не делайте так: Подменять перечень фразой брат всё сделает.

2. Уточните границы поручения

Покупатель называет допустимые действия и решения, которые хочет сохранить за собой.

Готово: Есть задание для подготовки текста специалистом.

Не делайте так: Считать удобство поводом добавить любые полномочия.

3. Согласуйте документ и процедуры

Передайте проект нотариусу и относящиеся к расчёту вопросы банку. Сохраните версии и ответы.

Готово: Маршрут проверен по конкретным действиям.

Не делайте так: Применять ответ по старой схеме к новой.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте представителя и реквизиты

Сверьте документы, страницы, данные, срок и ограничения. Используйте подходящую проверку нотариата.

Готово: Результат и неясности зафиксированы.

Не делайте так: Считать наличие записи подтверждением всех полномочий.

5. Вернитесь к проверке перед действием

После переноса даты или изменения условий уточните актуальность и достаточность документа.

Готово: Изменения согласованы необходимым способом.

Не делайте так: Заменять оформление устным покупатель не против.

6. Сохраните документы результата

Соберите договор, банковские и регистрационные подтверждения, акт и нерешённые вопросы.

Готово: По каждому действию есть результат или следующий шаг.

Не делайте так: Считать получение ключей завершением всех действий.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная покупка за 8,4 млн рублей: А находится в другом городе, Б представляет его. Это задание на проверку, а не готовая доверенность.

Действие	План исполнителя	Что проверить
Подписать договор	Б	Текст и согласованную редакцию
Изменить цену	Решение сохраняет А	Как оформить ограничение
Организовать расчёт	А лично	Процедуру банка
Подать на регистрацию	Уточняется	Маршрут и полномочия
Принять квартиру	Б	Акт, замечания и объём поручения

Если цена или схема меняется, прежнюю матрицу обновляют. Подпись представителя не должна опережать проверку его конкретных действий.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Есть генеральная, значит можно всё	Проверим действие по тексту и ограничениям
Дадим код от приложения	Согласуем законный банковский маршрут
Ключи получил — акт можно любой	Сверим содержание акта и объём поручения

Промпт: найдите действие без исполнителя

Правила. По обезличенной карте перечисли действия без исполнителя и подтверждения. Раздели договор, банк, регистрацию и передачу. Составь вопросы нотариусу и банку. Не создавай доверенность, не делай заключение о её действительности.

Образец 1. Вход: А далеко. Б подписывает договор. Расчёт делает А. Кто принимает квартиру — не решили.

Выход:
Нужно назначить приёмку и проверить полномочия на осмотр, акт и фиксацию замечаний.

Образец 2. Вход: Банк сменился после согласования проекта. Ответ получен только от прежнего банка.

Выход:
Требуется ответ нового банка по конкретным операциям; прежний ответ не подтверждает новый маршрут.

Новый объект: Действия:[перечень]. Исполнители:[роли]. Подтверждения:[версии и даты]. Верни пробелы, вопросы и получателя каждого вопроса.

18 проверок результата

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

Поручение

- [ ] **Роли определены.** Покупатель и представитель различаются. Родство не заменяет полномочия.
- [ ] **Действия перечислены.** От договора до передачи. Слово всё недостаточно.
- [ ] **Объект сопоставлен.** Данные соответствуют задаче. Похожий адрес не подтверждение.
- [ ] **Цена согласована.** Понятен порядок изменения. Новая сумма не согласуется молча.
- [ ] **Личные действия отмечены.** Есть участие покупателя в календаре. Не планируйте его доступность наугад.
- [ ] **Границы обсуждены.** Специалист получил задание. Не копируйте чужой текст без проверки.

Документ и участники

- [ ] **Форма проверена.** По конкретным действиям. Покупатель тоже подаёт заявления.
- [ ] **Версия зафиксирована.** Есть дата проекта и ответа. Ответ по старому тексту не финальный.
- [ ] **Страницы доступны.** Документ читается целиком. Фото первой страницы недостаточно.
- [ ] **Личность сопоставлена.** Представитель соответствует документам. Запись в сервисе не удостоверяет пришедшего.
- [ ] **Срок и ограничения проверены.** На дату предполагаемого действия. Перенос требует внимания.
- [ ] **Реквизиты проверены.** Есть источник, время и результат. Недоступность сервиса не успех.

Исполнение

- [ ] **Банк подтвердил маршрут.** По нужным операциям. Договор не равен доступу к счёту.
- [ ] **Чужие коды не используются.** Каждый действует законным способом. Удобство не основание делиться доступом.
- [ ] **Регистрация разобрана.** Понятны подача и подтверждения. Общей подписи может не хватить.
- [ ] **Приёмка выделена.** Осмотр и акт согласованы. Ключи не равны отсутствию претензий.
- [ ] **Изменения возвращаются на проверку.** Есть ответственный за согласование. Устное согласие не заменяет оформление.
- [ ] **Результаты сохранены.** По каждому действию свой документ. Подписание не конец всего маршрута.

Заполните свой рабочий лист

Полные паспортные данные и сканы храните в защищённой папке; в общую матрицу достаточно ролей.

Код задачи: _____ Дата: _____

Действие / документ результата	Исполнитель / граница поручения	Кто проверил / дата / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Возвращайте на проверку изменения объекта, цены, банка, расчётов и содержания акта.

Что изменилось / новая версия	Кому вопрос / что подтвердить	Решение / документ / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Документ показали частично. Запросите все относящиеся страницы.

Сервис не отвечает. Уточните проверку у нотариуса.

Банк не видел проект. Получите ответ до назначенной операции.

Просят чужой код. Согласуйте законный маршрут действий.

Цена изменилась перед подписью. Сверьте поручение и оформление нового решения.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала разложим покупку на действия. Вы отметите, что поручаете представителю, а что делаете лично. Затем проверим текст с нотариусом и банковскую часть с банком. Любое изменение цены, объекта или расчётов вернём на согласование до исполнения.

Первое действие после чтения

Заполните четыре строки: договор, расчёт, регистрация, передача. Найдите действие, у которого пока нет подтверждённого исполнителя.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Удалённая сделка держится на переписке?

Диагностика для риелтора поможет найти неподтверждённые согласования и действия без исполнителя, чтобы клиент понимал следующий шаг.

Проверить сопровождение клиента →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 185.1: удостоверение доверенности

Минюст России: проверка нотариально удостоверенных доверенностей по реквизитам

Проверка не помещается в одну галочку

Разные подтверждения отвечают на разные вопросы.

Проверка	Что помогает установить	Чего не добавляет
Документ личности	Кто пришёл на действие	Полномочий сверх текста
Полный текст	Объём поручения и ограничения	Согласия банка на любой маршрут
Реквизиты в сервисе	Сведения о нотариальном документе	Автоматического разрешения любой подписи
Ответ банка	Процедуру операций	Право изменить цену договора
Результат действия	Что фактически выполнено	Завершения остальных этапов

Статья 185.1 ГК РФ регулирует нотариальное удостоверение доверенностей и предусмотренные законом исключения. Форму определяют применительно к действиям, а не по бытовому названию документа.

Публичная проверка реквизитов полезна, но содержание, личность представителя и фактический маршрут сопоставляются отдельно. При расхождениях нужен ответ специалиста.

Если сделка изменилась

Учебные ситуации для повторного согласования.

Событие	Новый вопрос	Подтверждение до действия
Цена стала выше на 100 тыс.	Допускается ли изменение поручением?	Проверенный объём полномочий
Расчёт перенесли в другой банк	Какие операции доступны представителю?	Ответ нового банка
Передача стала отдельной встречей	Кто осматривает и подписывает?	Согласованный исполнитель и текст
Добавили заверение в акт	Может ли Б сделать такое заявление?	Проверка с доверителем и специалистом
Дату перенесли	Актуален ли документ?	Повторная проверка перед действием

Не дописывайте нотариальную доверенность вручную. При пробеле согласуйте корректное оформление или иной законный маршрут выполнения конкретного действия.

Завершайте обсуждение записью: что решено, кем проверено и какой документ подтверждает решение. Это уменьшает повторные запросы и разночтения между участниками.