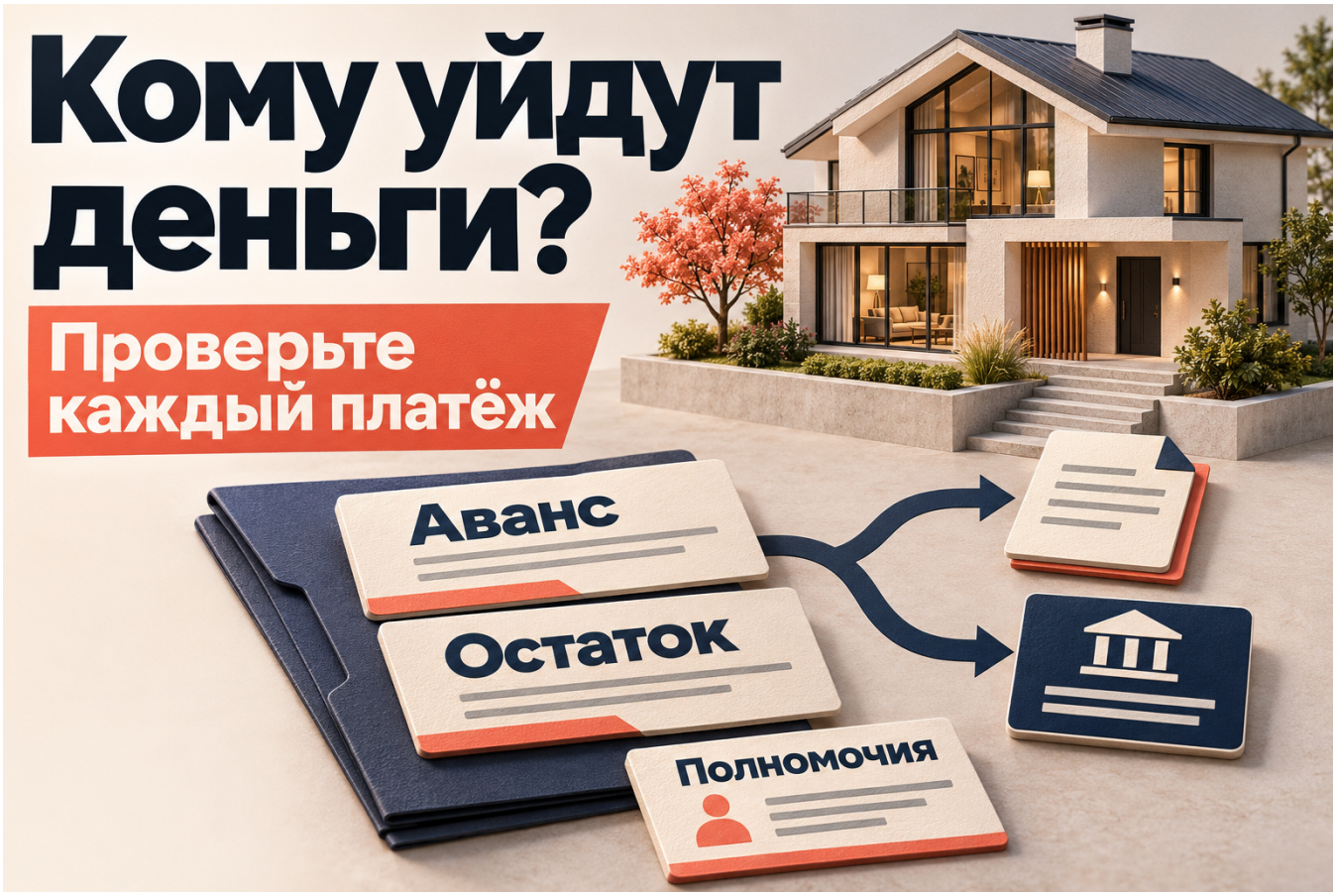
Платежи представителю: аванс, остаток и подтверждения

Паспорт аванса и остатка, проверка получателя, банковских действий и подтверждения исполнения.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Заполните паспорт расчёта

Этот комплект посвящён пути денег при участии представителя. Он дополняет общую проверку доверенности, а не заменяет её. Участники и суммы вымышлены; реальные условия проверяются нотариусом или юристом.

Поле	Учебный пример
Продавец	Нина
Представитель	Денис
Покупатель	Ольга
Цена квартиры	8 400 000 ₽
Аванс с зачётом по соглашению	200 000 ₽
Остаток после надлежащего аванса	8 200 000 ₽

Ваш платёж	Получатель	Документ

2. Разбейте общую сумму на операции

Операция	В примере	Что проверить
Аванс	200 000 ₽	Основание, полномочие и подтверждение
Остаток	8 200 000 ₽ продавцу	Совпадение с договором
Банковские действия	По выбранной схеме	Кто подаёт документы
Комиссия	Отдельно, если предусмотрена	Кто платит, не уменьшает ли цену без основания

Платёж	За что	Кому	Условие начала

Не переносите вывод
Проверка аванса не подтверждает автоматически полномочия принять остаток. У каждой операции собственное основание.

3. Найдите основание для каждого действия

Действие	Поле вашей проверки
Подписать договор	Пункт полномочий и ограничения
Получить аванс	Сумма, способ, основание
Получить остаток	Разрешено ли именно это действие
Подать банковские документы	Требования банка и полномочие
Подтвердить исполнение	Кто и как вправе выдать документ
Изменить расчёты	Право и необходимое оформление изменения

Действие	Текст полномочия	Вопрос специалисту

4. Проверьте предел учебного полномочия

Ситуация
В учебном документе Денису разрешено получить аванс до 200 000 ₽. Остаток по договору поступает Нине. Денис просит перевести ему также 8 200 000 ₽. Это новая операция, не подтверждённая проверкой аванса.

Параметр	Согласовано	Новая просьба
Аванс	До 200 000 ₽ представителю	Без изменения
Остаток	8 200 000 ₽ Нине	На счёт Дениса
Решение агента	Следовать проверенной схеме	До перевода проверить основание изменения

Что изменилось	Документ	Кто согласует

5. Сверьте получателя и реквизиты

Поле	Что сопоставить
Кредитор	Кому должно быть исполнено обязательство
Получатель перевода	Кто указан в платёжной операции
Счёт	Принадлежность и соответствие документам
Назначение	Связь с договором и этапом
Полномочие	Право принять именно это исполнение
Изменение	Как оформлено, кем подтверждено

Поле	В договоре	В платеже	Расхождение

Не подменяйте проверку сообщением «это моя карта». Статья 312 предусматривает возможность требовать доказательства полномочий принимающего исполнение лица.

6. Сопоставьте банковские условия

Проверка	Нужный результат
Получатель денег	Совпадает с согласованной схемой
Документы для выплаты	Известен перечень и кто представляет
Сроки	Понятны применимые события
Представитель	Банк сообщил требования к его документам
Изменение продукта	Маршрут перепроверен
Отмена / возврат	Изучены условия конкретного инструмента

Условие банка	Договор	Полномочие	Что уточнить

Разные роли
Право принести в банк документы не равняется автоматически праву получить выручку на собственный счёт.

7. Проверьте актуальность перед действием

Проверка	Что фиксировать
Дата совершения	Есть и прочитана
Срок	Охватывает нужную операцию
Прекращение	Проверены применимые сведения
Реестр	Реквизиты, дата проверки и результат
Новые обстоятельства	Переданы специалисту
Нужный объём	Содержание полномочий сверено отдельно

Дата проверки	Источник	Результат	Следующее действие

Отсутствие записи об отмене не подтверждает любой объём полномочий. Между авансом и остатком могли измениться обстоятельства.

8. Подтвердите каждое исполнение

Событие	Чем отличается
Поручение сформировано	Ещё не подтверждает завершённый перевод
Средства перечислены	Нужно связать с обязательством
Получение подтверждено	Проверяются документ и уполномоченный подписант
Зачёт аванса	Должен следовать согласованным условиям

Сумма	Дата	Основание	Подтверждение

Контроль арифметики
200 000 + 8 200 000 = 8 400 000 ₽. В итог входят подтверждённые надлежащие платежи, а не только планируемые суммы.

9. Закройте изменение до перевода

Готовая реплика
«Аванс подтверждён по соглашению. Остаток предусмотрен продавцу Нине. Просьбу изменить получателя передали на проверку полномочий, договора и банковских условий. До подтверждения новая схема не используется».

В итоговом сообщении	Что указать
Уже выполнено	Платёж и подтверждение
Следующий этап	Получатель и основание
Изменение	Что проверяется
Ответственный	Кто даёт юридическое разъяснение

Открытый вопрос	Кто отвечает	До какого действия

Отдельный чек-лист рассчитан на день оплаты. Диагностическая карта поможет организовать контроль реквизитов, полномочий и изменений между участниками.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 185: содержание письменного уполномочия

ГК РФ, статья 185.1: удостоверение доверенности

ГК РФ, статья 312: исполнение надлежащему лицу

ГК РФ, статья 186: дата и срок доверенности

ГК РФ, статья 188: прекращение доверенности

Минюст России: проверка нотариальных доверенностей по реквизитам