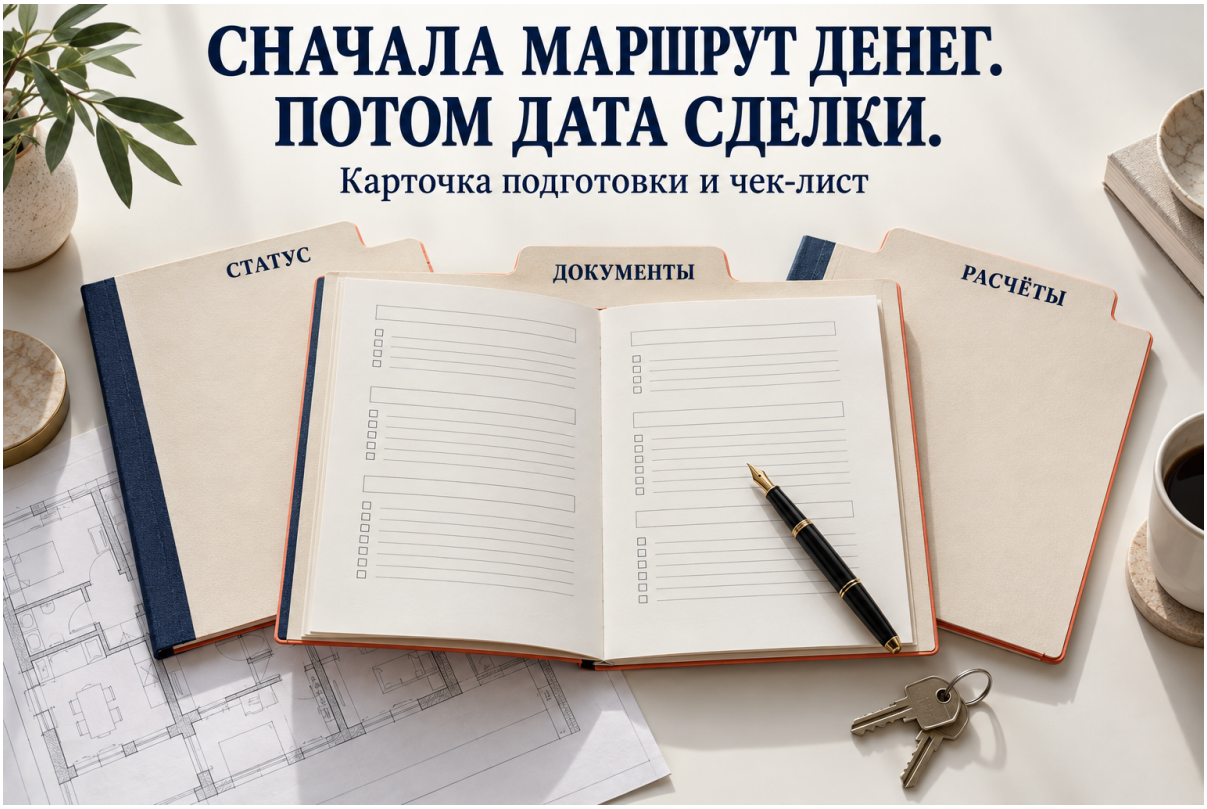
Сделка с иностранным продавцом: карточка подготовки

Разделите статусы, соберите документы и опишите полный путь денег. Три учебных примера показывают, какой вопрос задать банку и специалисту до назначения даты.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три ситуации, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа.

А-08, Б-08 и В-08 — условные ситуации. Покупатель — физическое лицо, валютный резидент РФ. Таблицы не определяют разрешительный режим конкретной сделки. Карточка не является обязательным банковским паспортом сделки.

Факты до обещанной даты

Квартиру продаёт иностранный гражданин, в том числе через представителя или с планом получить деньги за рубежом.

Блок	Что установить	Подтверждение
Стороны	Гражданство и валютные статусы	Документы обеих сторон
Объект	Основание и предыдущий переход	Документы истории права
Порядок	Применимые нормы и условия	Правовой разбор конкретных фактов
Деньги	Валюта, счета, банки, страны	Проверка маршрута и документов

Документы и ответы для подготовки

• Документы сторон и подтверждения применимых статусов.

• Основание права и относящиеся к анализу предыдущие переходы.

• Предполагаемая валюта, сумма, получатель и страны счетов.

• Ответ банка по выбранному маршруту и перечню документов.

• Иностранные документы и полномочия представителя, если он участвует.

Статусы, объект и применимый порядок

1. Разделите статусы

Запишите гражданство, валютный статус и отдельный налоговый вопрос для обеих сторон.

Готово: Каждый применимый статус имеет подтверждение.

Не делайте так: Определить всё одним словом «нерезидент».

2. Изучите объект

Соберите основание права и значимую историю предыдущего приобретения.

Готово: Даты и участники подтверждены либо пробел явно записан.

Не делайте так: Завершить проверку на сегодняшнем паспорте.

3. Установите порядок

Передайте факты на оценку применимых норм, разрешений и условий.

Готово: Есть конкретное основание для выбранного порядка.

Не делайте так: Назначить разрешительный режим только по гражданству.

Какой статус пока только назван?

Маршрут денег, документы и календарь

4. Опишите расчёты

Разделите оплату квартиры и последующий перевод; уточните счета, банки и условия.

Готово: Банк рассмотрел конкретный маршрут и документы.

Не делайте так: Считать наличие услуги подтверждением любой операции.

5. Подготовьте документы

Проверьте иностранные документы, перевод, применимое оформление и полномочия.

Готово: Пакет предварительно согласован до приезда и подписания.

Не делайте так: Заказывать одинаковое оформление для любых стран.

6. Согласуйте календарь

Свяжите документы, подтверждения и условия платежа с датами и ответственными.

Готово: Следующий шаг зависит от проверенного результата.

Не делайте так: Обещать сделку в дату без готовых расчётов.

Какую операцию банк ещё не проверил?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Три ситуации — три разных запроса

Три учебных ситуации. Покупатель — физическое лицо, валютный резидент РФ. Страны не подставлены: примеры показывают вопросы, а не готовое разрешение.

Ситуация	Исходные сведения	Что выяснить
А-08	Иностранный гражданин; постоянное проживание по ВНЖ РФ; счёт в РФ	Подтвердить валютный статус и остальные условия
Б-08	Проживание за рубежом; ВНЖ РФ нет; желаемый зарубежный счёт	Применимый режим и полный путь денег
В-08	Предыдущий переход после 22.02.2022; комплект неполный	Участников цепочки и значение истории объекта

Во всех строках остаются вопросы. ВНЖ не завершает остальные проверки, зарубежный счёт не подтверждает возможность перевода, а дата перехода без участников не определяет режим.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Иностранец — значит нерезидент»	Уточняем, о каком статусе речь и чем он подтверждён.
«Рубли — ограничений нет»	Проверяем участников и правила конкретной операции.
«Потом выведет за рубеж»	Отдельно выясняем допустимость следующего перевода.

Кому передать открытый вопрос

Открытый вопрос	Кому и что передать	Нужный результат
Непонятен валютный статус	Специалисту: документы обеих сторон	Подтверждённая квалификация
Неясно применение ограничений	Юристу: факты сторон и цепочку	Основание и необходимые условия
Счёт за рубежом	Банку: весь маршрут и документы	Допустимость и порядок перевода
Документ из другой страны	Участникам оформления: копию и реквизиты	Нужный перевод и оформление

Три вопроса перед датой сделки

1. Какие подтверждённые факты определяют порядок этой сделки?
2. Что банк проверил именно для выбранного пути денег?
3. Какое условие ещё мешает назначить окончательную дату?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок до выбора расчётов

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

1. Стороны и объект

- [ ] **Личность.** Документы сопоставлены. Если нет: уточните различия имени.
- [ ] **Гражданство.** Сведения подтверждены. Если нет: не делайте вывод по словам.
- [ ] **Валютный статус.** Обе стороны проверены. Если нет: запросите основания.
- [ ] **Налоги.** Вопрос выделен отдельно. Если нет: не подменяйте валютный статус.
- [ ] **Право.** Основание получено. Если нет: запросите полный комплект.
- [ ] **История.** Значимые переходы изучены. Если нет: выясните даты и участников.

2. Порядок и расчёты

- [ ] **Норма.** Применимый порядок установлен. Если нет: передайте факты специалисту.
- [ ] **Условия.** Разрешения и исключения разобраны. Если нет: уточните применимость.
- [ ] **Получатель.** Лицо и счёт согласованы. Если нет: проверьте полномочия.
- [ ] **Маршрут.** Операции разделены. Если нет: нарисуйте все этапы.
- [ ] **Банк.** Есть ответ по конкретной схеме. Если нет: уточните документы.
- [ ] **Перевод.** Дальнейший вывод рассмотрен отдельно. Если нет: не приравнивайте к оплате.

3. Документы и дата

- [ ] **Оформление.** Порядок для страны уточнён. Если нет: не назначайте его наугад.
- [ ] **Перевод текста.** Требования согласованы. Если нет: уточните необходимую форму.
- [ ] **Представитель.** Полномочия проверены. Если нет: проверьте действия с деньгами.
- [ ] **Условия оплаты.** Перечисление и сбои разобраны. Если нет: согласуйте последствия.
- [ ] **Актуальность.** Изменчивое перепроверено. Если нет: обновите ответы.
- [ ] **Календарь.** Зависимости и ответственные записаны. Если нет: не обещайте неподтверждённую дату.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Карточка подготовки вашей сделки

Храните ссылки на документы без лишних персональных данных. Неопределённость остаётся вопросом до проверки; карточка не является банковским паспортом сделки.

Код объекта: _____ Проверил: _____ Дата: _____

Факт подготовки	Что подтверждено	Источник / открытый вопрос
Статусы продавца		
Статус покупателя		
История объекта		
Применимый порядок		
Иностранные документы		

Подтверждённый порядок: _____

Что осталось неизвестным: _____

Когда обновить банковский ответ: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Полный путь денег

Разделяйте операции. Здесь описывают согласованный порядок, а не создают платёжное поручение. Не указывайте полные реквизиты в публичных файлах.

Этап денег	Счёт / банк / страна	Условие / документ / вопрос
Плательщик и валюта		
Оплата продавцу		
Дальнейший перевод		
Сбой / изменение реквизитов		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Один статус вместо трёх. Разделите вопросы.

Паспорт заменяет правовой разбор. Соберите условия.

Обещают любой зарубежный перевод. Проверьте точный маршрут.

Меняют получателя ради обхода. Не используйте такую схему.

Дата назначена раньше ответа банка. Пересогласуйте зависимости.

Согласуйте следующий шаг

Запрос проверки порядка и расчётов

«Планируется покупка квартиры у иностранного продавца. Просим проверить применимый порядок по документам сторон и истории объекта, отдельно маршрут оплаты и возможного последующего перевода. Какие подтверждения нужны, какие условия действуют и что должно быть выполнено до назначения даты?»

Первое действие после чтения

Запишите желаемую валюту и страну счёта продавца. Отдельно спросите, предполагает ли он дальнейший перевод после получения денег. Для каждой операции сформулируйте вопрос банку.

Ответственный за согласование: _____

Следующая контрольная дата: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: готовы ли расчёты к обещанной дате?

Диагностическая карта поможет проверить выявление ограничений, согласование ожиданий и следующий шаг клиента. Применимость правил и банковского маршрута проверяют по документам сторон.

Пройти диагностику работы риелтора →

Правовые источники и разъяснения Банка России проверены 18.09.2026. Правила, разрешения и банковские условия перепроверяют на дату операции. Примеры не содержат решения о допустимости реальной сделки.

173-ФЗ, статья 1: валютные резиденты и операции

Указ Президента РФ № 81: особый порядок операций

Банк России: покупка недвижимости и предыдущий переход

173-ФЗ, статья 14: порядок расчётов резидентов

Банк России: трансграничные переводы

Основы о нотариате, статья 106: иностранные документы