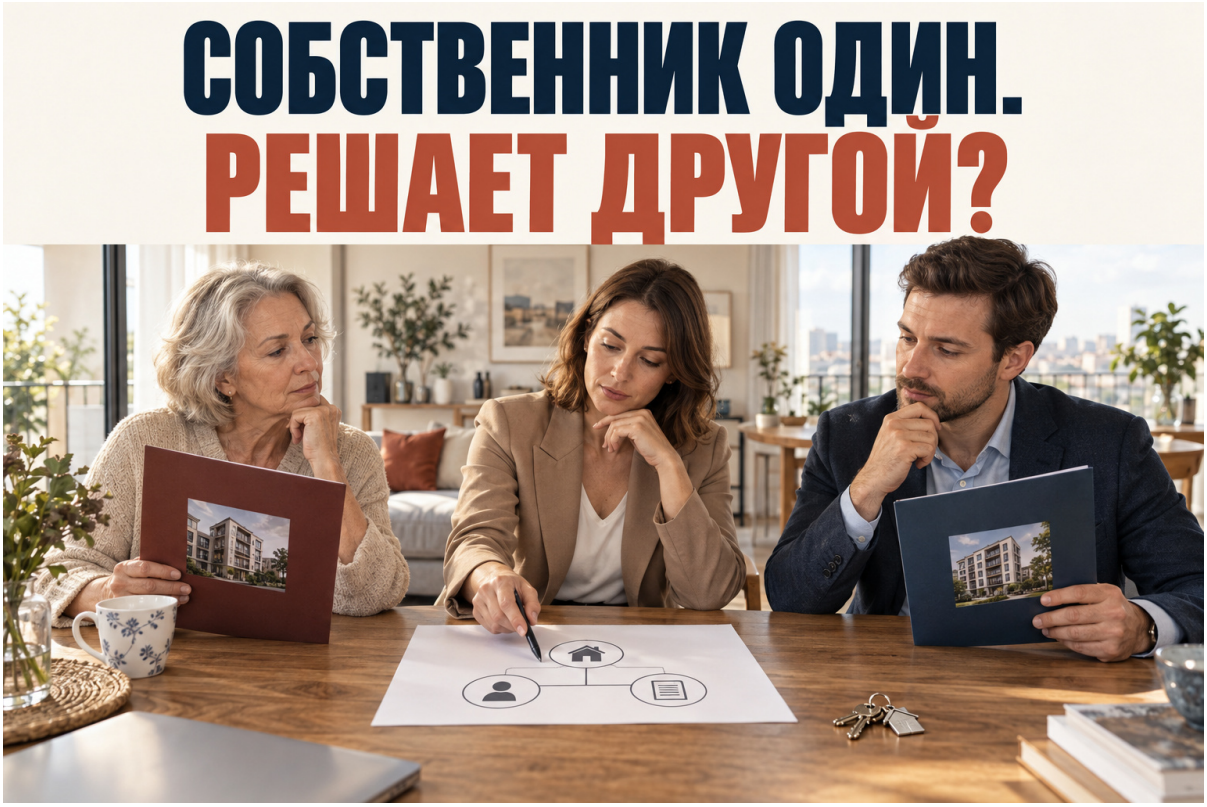
Собственник и управляющий: карта полномочий и документов

Разделите собственность, управление и представительство и соберите вопросы по конкретному маршруту сделки.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Матрица ролей, пример перед авансом, журнал подтверждений, промпт для разбора фрагментов и 18 проверок.

Авторский инструмент сбора и организации сведений. Он не устанавливает действительность договора, полномочия на конкретную сделку или универсальный порядок прекращения управления. Эти вопросы оценивает юрист по полным документам и основанию управления. Не путать с обслуживанием дома управляющей компанией.

С чего начать

В документах или разговоре появилось доверительное управление, а участники обсуждают продажу либо прекращение управления перед ней.

Роль	Установить	Не подменять
Собственник	Основание права	Человеком с ключами
Управляющий	Договор и рамки действий	Собственником
Представитель	Кого и на каком основании представляет	Самим управляющим

Подготовьте исходные данные

- Идентификаторы объекта и актуальные сведения о правах
- Полный договор доверительного управления
- Приложения, изменения и документы по сроку
- Роли и идентификаторы участников без лишних персональных данных
- Описание предполагаемой продажи или прекращения управления
- Проект сделки, платежные условия и имеющиеся ответы специалистов

Соберите и сопоставьте факты

1. Разделите участников по ролям

Запишите собственника, учредителя, управляющего, выгодоприобретателя и предполагаемого подписанта.

Готово: Каждая роль связана с источником.

Не делайте так: Имя собеседника заполнено во всех полях.

2. Опишите конкретное действие

Уточните, продаёт ли управляющий или сначала планируется прекращение управления. Передайте маршрут на проверку.

Готово: Понятно, какую операцию анализируют.

Не делайте так: Обсуждается абстрактное право делать всё.

3. Соберите полный пакет

Получите договор, приложения, изменения и относящиеся сведения о регистрации. Отметьте пробелы.

Готово: Есть опись документов и отсутствующих частей.

Не делайте так: Первая страница признана полным договором.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сопоставьте действие и основание

Выпишите относящиеся положения и ограничения. Вопрос о распоряжении недвижимостью поставьте отдельно.

Готово: Юристу передан предметный вопрос.

Не делайте так: Разрешение сдавать приравняли к продаже.

5. Разнесите этапы и подтверждения

Если обсуждается прекращение, запишите основание, действия и способы подтверждения по согласованному маршруту.

Готово: Намерение отделено от результата.

Не делайте так: Сообщение завтра снимем принято за факт.

6. Согласуйте следующий шаг с клиентом

Покажите, что подтверждено, какие вопросы открыты и когда будет ответ. Обновляйте пакет при изменениях.

Готово: Есть исполнитель и дата контроля.

Не делайте так: Расчёты обещаны до проверки условий.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная ситуация: собственник А, управляющий Б, общается сотрудник Б. Прислан только фрагмент про сдачу и обслуживание; предложен платёж 200 тыс. ₽.

Наблюдение	Что пока неизвестно	Следующий вопрос
Сотрудник ведёт показы	Основание подписания	Кто будет стороной и подписантом?
Есть фрагмент о сдаче	Условия распоряжения	Где полный договор?
Предложен платёж	Основание и получатель	Каковы согласованные условия?
Обещано прекращение	Порядок и подтверждение	Какие действия и документы нужны?

Недостаток фрагментов означает открытый вопрос. Он не доказывает ни разрешение, ни запрет на продажу.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Давно управляют, значит могут продать	Проверить основание именно планируемого действия
Управляющий — новый собственник	Разнести право собственности и управление
Запись скоро уберут	Назвать этап и подтверждение результата

Промпт: карта ролей из фрагментов

Правила. По обезличенному тексту составь таблицу: роль, лицо, действие, условие, точный фрагмент. Недостающее обозначь. Не определяй действительность, полномочия сверх текста или порядок прекращения. Если продажа не упомянута, напиши в переданных фрагментах не найдено. Дай вопросы юристу.

Образец 1. Вход: Б указан управляющим; разрешена сдача. Других страниц нет.

Выход:
Управляющий: Б. Сдача упомянута. Полномочия на продажу в переданных фрагментах не найдены; нужен полный пакет.

Образец 2. Вход: В письме: завтра прекратим управление.

Выход:
Это сообщение о намерении. Документы и подтверждение результата не предоставлены.

Новый объект: Вставьте[роли условными буквами] и[фрагменты]. Сверьте все связи с оригиналами.

18 проверок результата

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

Роли и объект

- [ ] **Объект определён.** Идентификаторы совпадают. Не только фотографии.
- [ ] **Собственник отделён.** По сведениям о праве. Не человек с ключами.
- [ ] **Управляющий установлен.** Основание и статус. Не управляющая домом организация.
- [ ] **Другие роли отмечены.** По документам. Не заполняйте одинаковым именем.
- [ ] **Подписант выделен.** Кто совершает действие. Сотрудник не автоматически сторона.
- [ ] **Маршрут описан.** Какая операция планируется. Не абстрактная продажа без ролей.

Досье и проверка

- [ ] **Договор получен.** Полный текст. Не первая страница.
- [ ] **Приложения на месте.** По ссылкам договора. Отсутствие явно отмечено.
- [ ] **Изменения собраны.** Сроки и условия. Не имя файла актуальный.
- [ ] **Регистрация проверяется.** Относящиеся сведения. Подпись не заменяет подтверждение.
- [ ] **Распоряжение выделено.** Вопрос именно о продаже. Сдача не равна продаже.
- [ ] **Ответ предметный.** Документы и оговорки. Не устное всё можно.

Этапы и клиент

- [ ] **Намерение отделено.** От выполненного действия. Завтра не означает уже.
- [ ] **Прекращение разобрано.** По выбранной ситуации. Нет универсального календаря.
- [ ] **Другие ограничения учтены.** Отдельные вопросы. Одно решение не закрывает всё.
- [ ] **Расчёты согласуются.** Получатель и условия. Не перевод по устной просьбе.
- [ ] **Клиент знает статус.** Что сделано и осталось. Не обещана полная безопасность.
- [ ] **Контроль назначен.** Исполнитель и дата. Вопрос не потерян в чате.

Заполните свой рабочий лист

Сначала подпишите роли; затем привяжите к ним конкретные действия.

Код задачи: _____ Дата: _____

Роль / действие	Документ / фрагмент	Вопрос / ответ / ограничение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Разделите намерение, подготовленный документ, совершённое действие и результат.

Этап / требуемый результат	Подтверждение	Кто / срок / статус

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Пакет только из скриншотов. Составьте опись недостающих частей..

Сдача выдана за право продажи. Передайте точные положения юристу..

Получатель платежа не объяснён. Уточните основание и условия до обязательства..

Новое изменение после заключения. Верните пакет на уточнение..

ИИ назначил собственника. Проверьте роли по исходным документам..

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Мы выясняем, кто и в каком порядке вправе совершить вашу сделку. Сейчас не хватает[документы / ответы]. Ответственный[кто], контроль[когда]. После проверки покажу подтверждённые условия и следующий шаг.

Первое действие после чтения

Возьмите одно предложение участника и заполните четыре поля: кто, действие, основание, подтверждение. Передайте открытый вопрос специалисту.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент видит ценность вашей проверки?

Диагностика для риелтора поможет связать сбор документов, ответы специалистов и понятные сообщения покупателю.

Проверить сопровождение клиента →

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

ГК РФ 1012: договор доверительного управления

ГК РФ 1020: права доверительного управляющего

ГК РФ 1017: форма и регистрация

Пять ролей — одна понятная карта

Совпадение ролей возможно, но его устанавливают, а не предполагают.

Роль	Вписать	Проверить
Собственник	Кто указан	Основание права
Учредитель управления	Кто передал	Основание управления
Управляющий	Кто действует	Договорные рамки
Выгодоприобретатель	В чьих интересах	Что следует из документов
Подписант	Кто подпишет	Качество и основание

Не называйте весь круг участников продавцами. Сначала определите выбранную конструкцию сделки.

Таблица организует сведения для специалиста; сама по себе она не подтверждает полномочия.

Журнал подтверждений вместо обещаний

Сохраняйте формулировку статуса без повышения её уверенности.

Получено	Статус	Что ещё нужно
Письмо о намерении	Обсуждается	Согласованный маршрут
Проект соглашения	Подготовлено	Проверка и оформление
Сообщение о подаче	Заявлено действие	Подтверждение по процедуре
Документ о результате	Есть источник	Связь с объектом и актуальность
Новый договор продажи	Следующая версия	Повторная сверка условий

Это пример журнала, не обязательная последовательность прекращения управления. Порядок зависит от основания и условий.

Для каждого этапа назначьте владельца вопроса. Тогда покупатель получает ясное обновление, а не пересказ обещания другой стороны.