Продавец-компания: полномочия, одобрения и маршрут проверки

Разделите право компании, полномочия подписанта и корпоративный порядок; подготовьте адресный запрос документов.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример ограниченной доверенности, расчёт 30%, шесть шагов, 18 проверок и рабочая карта документов.

К-20 — вымышленный пример продажи готовой квартиры ООО с двумя участниками. Не ДДУ. Расчёт показывает один критерий, а не окончательную квалификацию сделки.

Учебная квартира К-20

Продавцом указана компания. Нужно понять, кто подпишет договор, какие согласия требуются и как подтверждены условия продажи.

Параметр К-20	Учебные данные	Что это означает
Продавец	ООО; два участника	Правила и устав проверяются
Руководитель	К указан в ЕГРЮЛ	Уточнить актуальные полномочия
На подписание пришёл	М; передача и получение бумаг	Продажа в доверенности не указана
Цена квартиры	14 млн ₽	Не единственное число для критерия
Балансовая стоимость	18 млн ₽	Больше цены продажи
Активы	60 млн ₽	На применимую отчётную дату

Пакет для проверки

• ЕГРЮЛ и документы на объект: сверить ИНН и ОГРН.

• Устав, изменения и подтверждение назначения руководителя.

• Доверенность представителя с полным текстом полномочий.

• Отчётность, стоимость имущества и обоснование корпоративного порядка.

• Проект договора, решения при необходимости и маршрут расчётов.

Продавец и право подписи

1. Установите продавца

Сопоставьте организацию в ЕГРН, договоре и ЕГРЮЛ.

Готово: ИНН, ОГРН и собственник согласуются.

Не делайте так: Считать любую компанию группы владельцем квартиры.

2. Проверьте подписанта

Определите: действует руководитель или представитель.

Готово: Статус и основания полномочий понятны.

Не делайте так: Довериться должности в электронной подписи письма.

3. Прочитайте полномочия

Проверьте форму, срок, объект и разрешённые действия.

Готово: Есть надлежащее право на нужное действие.

Не делайте так: Приравнять передачу бумаг к продаже.

Какое полномочие пока не подтверждено?

Согласия, условия и действия

4. Оцените корпоративный порядок

С юристом проверьте устав, крупность и заинтересованность.

Готово: Есть обоснование необходимых решений либо их отсутствия.

Не делайте так: Сравнить только цену с активами.

5. Сопоставьте условия

Проверьте решения, договор, цену, объект и расчёты.

Готово: Представленные документы покрывают согласованные условия.

Не делайте так: Снизить цену ниже разрешённой и оставить прежнее решение.

6. Закройте вопросы

Запишите недостающие документы и обновите сведения перед действием.

Готово: Ответственный, подтверждение и срок определены.

Не делайте так: Считать обещанный документ уже полученным.

Какой документ нужно уточнить?

Цена ниже порога, стоимость выше

Все показатели К-20 условные. Для отчуждения в стоимостной проверке берут большую из цены и балансовой стоимости. Остальные условия крупности ещё требуют оценки.

Проверка	Расчёт / факт	Вывод в пределах примера
Только цена	14 ÷ 60 × 100 = 23,33%	Недостаточный подход
Большая величина	max(14; 18) = 18 млн ₽	Берём балансовую стоимость
Стоимостный критерий	18 ÷ 60 × 100 = 30%	Порог 25% превышен
Обычная деятельность	Ещё не оценена	Квалификация не завершена

Нельзя завершить проверку словами «цена ниже четверти активов». Но и 30% сами по себе не дают окончательного вывода: нужны характер деятельности, взаимосвязь, исключения и документы.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«М работает здесь — подпишет»	«Доверенность разрешает передавать бумаги; подпись договора нужно обосновать».
«Цена всего 23,33%»	«Балансовая стоимость больше; стоимостное отношение составляет 30%».
«Есть какое-то согласие»	«Проверены орган, объект, цена, срок и соответствие проекту».

Четыре отдельные развилки

Ситуация	Что уточнить	Не делайте вывод
М может передавать бумаги	Полномочие на заключение договора	Он вправе продать квартиру
Стоимостное отношение 30%	Остальные условия статьи 46	Крупность уже установлена
Минимум 14; проект 13,8 млн	Соответствие решения новой цене	Прежняя бумага всё покрывает
Платёж другой организации	Правовое основание и исполнение	Это та же группа — всё равно

Шесть вопросов компании

1. Как подтверждено право именно этой компании?
2. Кто подпишет и на каком основании?
3. Покрывают ли полномочия объект, действие и условия?
4. Какие показатели и правила определяют согласия?
5. Соответствуют ли решения окончательному договору?
6. Кому и при каких условиях перечисляются деньги?

Компании

В доверенности М нет заключения договора. Прошу уточнить подписанта и предоставить соответствующее основание.

Юристу

Прошу проверить полномочия, устав и корпоративный порядок. Расчёт 30% отражает только стоимостный критерий.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок квартиры от ООО

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

Компания и подписант

- [ ] **Сверить компанию.** ИНН и ОГРН совпадают. Если нет: уточните юридическое лицо.
- [ ] **Проверить право.** Объект принадлежит продавцу. Если нет: изучите основания.
- [ ] **Обновить ЕГРЮЛ.** Статус и руководитель проверены. Если нет: получите свежие сведения.
- [ ] **Определить подписанта.** Роль и личность установлены. Если нет: не судите по визитке.
- [ ] **Прочитать устав.** Ограничения выявлены. Если нет: запросите изменения.
- [ ] **Проверить назначение.** Полномочия руководителя подтверждены. Если нет: уточните основание.

Доверенность и согласия

- [ ] **Проверить форму.** Удостоверение соответствует правилам. Если нет: уточните применимые требования.
- [ ] **Проверить содержание.** Объект и действия разрешены. Если нет: не расширяйте текст сами.
- [ ] **Проверить действительность.** Срок и прекращение уточнены. Если нет: обновите проверку.
- [ ] **Определить показатели.** Цена, стоимость и активы различены. Если нет: запросите расшифровку.
- [ ] **Оценить остальные условия.** Деятельность и исключения учтены. Если нет: не решайте по одному проценту.
- [ ] **Разобрать заинтересованность.** Применимый порядок определён. Если нет: не требуйте универсальный протокол.

Условия и действия

- [ ] **Сверить решение.** Орган и содержание подходят. Если нет: уточните компетенцию.
- [ ] **Сверить цену.** Проект соответствует пределам. Если нет: пересмотрите документы.
- [ ] **Сверить получателя.** Маршрут платежа обоснован. Если нет: запросите правовое основание.
- [ ] **Проверить передачу.** Ключи, сроки и документы согласованы. Если нет: уточните исполнение.
- [ ] **Учесть споры и статус.** Новые обстоятельства разобраны. Если нет: проверьте полномочия заново.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** Документ, человек и срок есть. Если нет: не завершайте обещанием.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Карта документов продавца

Пишите коды лиц, не паспортные данные. Отдельно отмечайте полученный документ, проверенный факт и правовую оценку специалиста.

Код объекта / дата: _____

Раздел	Документ / факт	Что проверить	Кто / срок
Объект			
Компания			
Руководитель			
Представитель			
Устав			
Показатели			
Согласия			
Расчёты			

Неподтверждённые условия: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Расчёт и его ограничения

Для отчуждения сопоставьте большую из цены и балансовой стоимости с активами. Даже после расчёта остальные условия статьи 46 проверяются отдельно.

Показатель / вопрос	Источник	Результат	Что осталось
Цена			
Балансовая стоимость			
Активы / дата			
Большая величина			
Отношение, %			
Обычная деятельность			
Исключения / решение			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Организация в договоре не совпадает с владельцем. Разберите основание продажи.

Представитель не вправе заключать договор. Уточните подписанта и полномочия.

Вместо активов используют выручку. Проверьте исходные показатели.

Условия изменились после решения. Повторно сопоставьте документы.

Деньги просят на личный счёт без объяснения. Уточните исполнение обязательства перед ООО.

Согласуйте следующий шаг

Адресный запрос компании

По объекту [код] продавец — [компания]. Подписант [код] действует на основании [документ]. Прошу уточнить полномочие на [действие] и предоставить обоснование корпоративного порядка с применимыми показателями. Решения и полномочия нужно сопоставить с окончательной ценой, предметом и расчётами.

Первое действие после чтения

Возьмите проект договора и документ подписанта. Найдите конкретное полномочие на заключение этой сделки. Если его нет или оно неясно, запишите адресный запрос компании.

Юрист / бухгалтер: _____

Первое подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как вы ведёте сложную сделку?

Диагностическая карта поможет оценить объяснение документов клиенту, передачу вопросов специалистам и следующий шаг. Она посвящена сопровождению, а не юридической оценке квартиры.

Проверить процесс сопровождения →

Проверено 17.09.2026 по действующим положениям об ООО. Пример не относится ко всем юридическим лицам. Расчёты учебные; 30% не заменяют квалификацию сделки.

ФНС: «Прозрачный бизнес», сведения о компаниях

Закон об ООО, статья 40: полномочия руководителя

ГК РФ, статья 185.1: форма доверенности

Закон об ООО, статья 46: крупные сделки

Закон об ООО, статья 45: заинтересованность