Кто представляет владельца: карта ролей и подтверждений

Разделите помощь семьи и полномочия представителя до обещаний покупателю. Карта ролей, заполненный пример, журнал подтверждений и чек-лист.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Шесть шагов, 18 проверок, случай E3, две рабочие формы, два приложения и отдельный чек-лист.

Организация общения. Проверка полномочий для конкретных юридических действий требует документов и компетентного специалиста.

У каждой функции свой ответственный

Общение и показы ведёт родственник собственника, а границы его роли ещё не установлены.

Функция	Что выяснить	Чего не предполагать
Доступ	Кто открывает квартиру	Право принимать аванс
Предложения	Кто передаёт ответ	Решение всей семьи
Условия	Кто вправе подтвердить	Согласие по молчанию
Оформление	Основание нужного действия	Любые полномочия по родству

Что выяснить в первом разговоре

- Кто является владельцем и как это проверяется.
- Кто обращается к агенту и от чьего имени.
- Перечень задач родственника.
- Канал подтверждения важных условий.
- Заявленное основание представительства.
- Открытые вопросы к документам и расчётам.

Роль, маршрут и документ

1. Разберите функции без обвинений

Спросите, кто согласует показы, передаёт предложения, подтверждает цену и участвует в документах. Объясните цель: избежать повторных обращений и неверных обещаний. Не делайте вывод о полномочиях по фамилии.

Готово: Функции названы раздельно.

Не делайте так: Записать «сын решает всё» со слов о семейном доверии.

2. Определите маршрут подтверждения

Уточните участие владельца и удобный способ получить его позицию. Если действует представитель, выясните основание. Не требуйте личного присутствия владельца во всех бытовых разговорах как единственного варианта.

Готово: Известно, откуда приходит подтверждённое решение.

Не делайте так: Передавать мнение родственника как ответ собственника.

3. Проверьте конкретное полномочие

Перед юридически значимым действием передайте документы на проверку специалисту. Соотнесите заявленный объём с нужным действием. Проверка доверенности и проверка права на объект не заменяют друг друга.

Готово: Статус проверки и её предмет записаны.

Не делайте так: Увидеть доверенность и считать проверенными квартиру и любые действия.

Открытые вопросы к полномочиям

Статус, действие и актуальность

4. Отделите позицию от согласия

Для каждого сообщения уточняйте предмет: время, цена, имущество, платёж. Различайте предположение, встречное предложение и согласие другой стороны. Не увеличивайте смысл короткого «да».

Готово: Реплика имеет точный предмет и статус.

Не делайте так: Согласие на показ считать согласием на скидку.

5. Подготовьте следующий шаг в нужном объёме

Передавайте покупателю только подтверждённую позицию. Если полномочия или условия открыты, назовите, что предстоит выяснить. Не организуйте платёж по одной удобной переписке.

Готово: Следующее действие соответствует подтверждённому.

Не делайте так: Предлагать перевод родственнику до проверки оснований и порядка расчёта.

6. Обновляйте карту ролей и проверок

Сохраните человека, функцию, основание, дату и следующий шаг. При изменении роли или документа обновите статус. Перед значимым действием выполните необходимые актуальные проверки.

Готово: Коллега видит действующий маршрут подтверждения.

Не делайте так: Считать первоначальную проверку достаточной при любых последующих изменениях.

Что подтвердить до обещания

Е3: показ и цена у разных людей

Учебный случай Е3. Елена владеет квартирой, Павел помогает с доступом, Ирина ведёт общение. Исходная цена 8,4 млн рублей. Доверенность на подписание и получение средств не заявлена.

Событие Е3	Факт или реплика	Верный статус
Предложение покупателя	8,1 млн вместо 8,4 млн	Получено, не принято
Ответ Павла	Думаю, мама согласится	Предположение
Роль Павла	Организует доступ	Не подтверждает цену
Ответ Елены	Предлагает 8,2 млн	Встречное предложение
Ответ покупателя	Ещё не получен	Согласия нет
Платёж и оформление	Не состоялись	Нужна отдельная подготовка

Сохранено встречное предложение владельца. Покупатель ещё не согласился, аванс не получен и сделка не оформлена.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Он сын, значит всё согласовано»	«Павел отвечает за доступ, цену подтверждает Елена»
«Мама наверняка согласится»	«Передам предложение, ответ собственника ещё нужен»
«Принимайте аванс, потом разберёмся»	«Сначала подтвердим условия, полномочия и порядок расчёта»

Продолжайте в проверенном объёме

Ситуация	Действие	Запись
Родственник помогает	Уточнить функции	Карта ролей
Цена названа предположительно	Получить позицию решающего	Не подтверждено
Заявлена доверенность	Проверить документ и объём	Предмет и дата проверки
Разные суммы от семьи	Уточнить действующую позицию	Источник и версия
Предлагают платёж	Проверить условия и полномочия	Следующий допустимый шаг
Изменился представитель	Повторить нужные проверки	Обновлённая роль

До следующего обещания покупателю

1. Кто подтверждает цену и на каком основании?
2. Какие действия родственника установлены, а какие только предполагаются?
3. Что нужно проверить до следующего юридически значимого шага?

18 проверок ролей и поручений

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

Установить роли

- [ ] **Назвать владельца.** Статус проверяется отдельно. Не судить по фамилии.
- [ ] **Определить говорящего.** Понятно от чьего имени. Не считать каждую реплику решением.
- [ ] **Разделить функции.** Доступ и условия отдельно. Не расширять помощь.
- [ ] **Уточнить участие владельца.** Есть маршрут связи. Не навязывать лишние звонки.
- [ ] **Выяснить основание.** Представительство обозначено. Не заменить документ родством.
- [ ] **Сохранить открытое.** Неизвестное помечено. Не придумывать полномочие.

Проверить смысл и основания

- [ ] **Проверить документ.** Использован надлежащий источник. Не довериться одной фотографии.
- [ ] **Проверить объём.** Он относится к действию. Не читать разрешено всё.
- [ ] **Проверить объект.** Право устанавливается отдельно. Не заменить его доверенностью.
- [ ] **Уточнить предмет да.** Он конкретен. Не смешать показ и цену.
- [ ] **Разделить статусы.** Предложение и согласие различны. Не считать встречную цену сделкой.
- [ ] **Ограничить данные.** Передаётся необходимое. Не рассылать документы всей семьи.

Продолжить в подтверждённом объёме

- [ ] **Передать точную позицию.** Источник известен. Не скрыть ожидание ответа.
- [ ] **Обработать расхождения.** Получен ответ решающего. Не выбирать удобную сумму.
- [ ] **Подготовить платёж.** Условия и полномочия проверены. Не переводить по просьбе в чате.
- [ ] **Записать следующий шаг.** Есть ответственный. Не оставить вопрос всем сразу.
- [ ] **Сохранить дату проверки.** Понятна актуальность. Не считать её бессрочной.
- [ ] **Обновить карту.** Изменения отражены. Не хранить старую роль как действующую.

Карта ролей по объекту

Форму заполняют по проверенным сведениям. Пустое основание не становится полномочием автоматически.

Объект / дата: _____

Функция / человек	Основание / подтверждение	Статус / следующий шаг
Доступ и показы		
Передача предложений		
Цена и условия		
Документы		
Расчёты		

Подтверждённый маршрут: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка: _____

Журнал подтверждений

Запись о проверке не заменяет исходный документ и профессиональный вывод по конкретному действию.

Дата / действие	Что проверено / кем	Открытое / срок уточнения

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Семейное доверие вместо роли. разделите функции.

Доверенность доказывает право на объект. проверьте право отдельно.

Думаю означает согласен. уточните статус.

Аванс удобному родственнику. сначала проверьте порядок.

Разные версии цены. получите действующую позицию.

Согласуйте следующий шаг

Запись Ирины по случаю Е3

Елена подтвердила встречное предложение 8,2 млн рублей. Павел организует доступ. Ответ покупателя пока ожидаем. Аванс не получен; порядок документов и расчётов ещё готовится.

Первое действие после чтения

Возьмите объект, где общение ведёт родственник. Заполните карту функций и отметьте, кто подтвердит изменение цены. Открытый вопрос направьте ответственному до обещаний покупателю.

Ответственный за уточнение: _____

Согласованный срок ответа: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Кто отвечает за решение в вашей сделке?

Разберите, где предложение теряет статус и кто должен подтвердить следующий шаг.

Проверить передачу решений →

17.10.2026 прочитана официальная страница КД МИД об удостоверении доверенностей. Использованы различие доверенности и права на имущество, необходимость проверки документа. Примеры и формы авторские.

Консульский департамент МИД: удостоверение и проверка доверенностей

E3: заполненная карта семьи и агента

Пример показывает организацию общения, а не заключение о конкретной доверенности.

Исходная цена 8,4 млн рублей и все участники учебные. Результат нельзя подавать как завершённую продажу.

Елена

Владелец; лично подтверждает свою позицию по цене.

Павел

Помогает с показами и доступом. Полномочия на подписание и получение средств не заявлены.

Ирина

Передаёт предложения и фиксирует их статус, не решает за стороны.

Покупатель

Предложил 8,1 млн, ответ на встречные 8,2 млн ещё не дал.

Открыто

Подготовка документов и порядка расчётов.

Результат

Понятен следующий ответственный; платёж и согласие не выдуманы.

Не превращайте предположение в поручение

Проверьте короткую запись перед передачей следующему участнику.

Реплика	Что можно записать	Что нельзя дописать
Покажу в субботу	Согласован доступ	Утверждена скидка
Мама согласится	Предположение Павла	Ответ Елены получен
Предлагаю 8,2 млн	Встречная позиция Елены	Покупатель согласился
Есть доверенность	Нужна проверка содержания	Любое действие разрешено
Деньги потом оформим	Порядок ещё не готов	Можно принять платёж сейчас

Промпт: «Из обезличенных заметок выдели роли, заявленные основания и подтверждённые решения. Отдельно покажи вопросы к специалисту. Не определяй полномочия по родству и не считай предложение согласием».

Перед юридически значимым действием сверяйте выводы с актуальными документами и необходимой профессиональной проверкой.