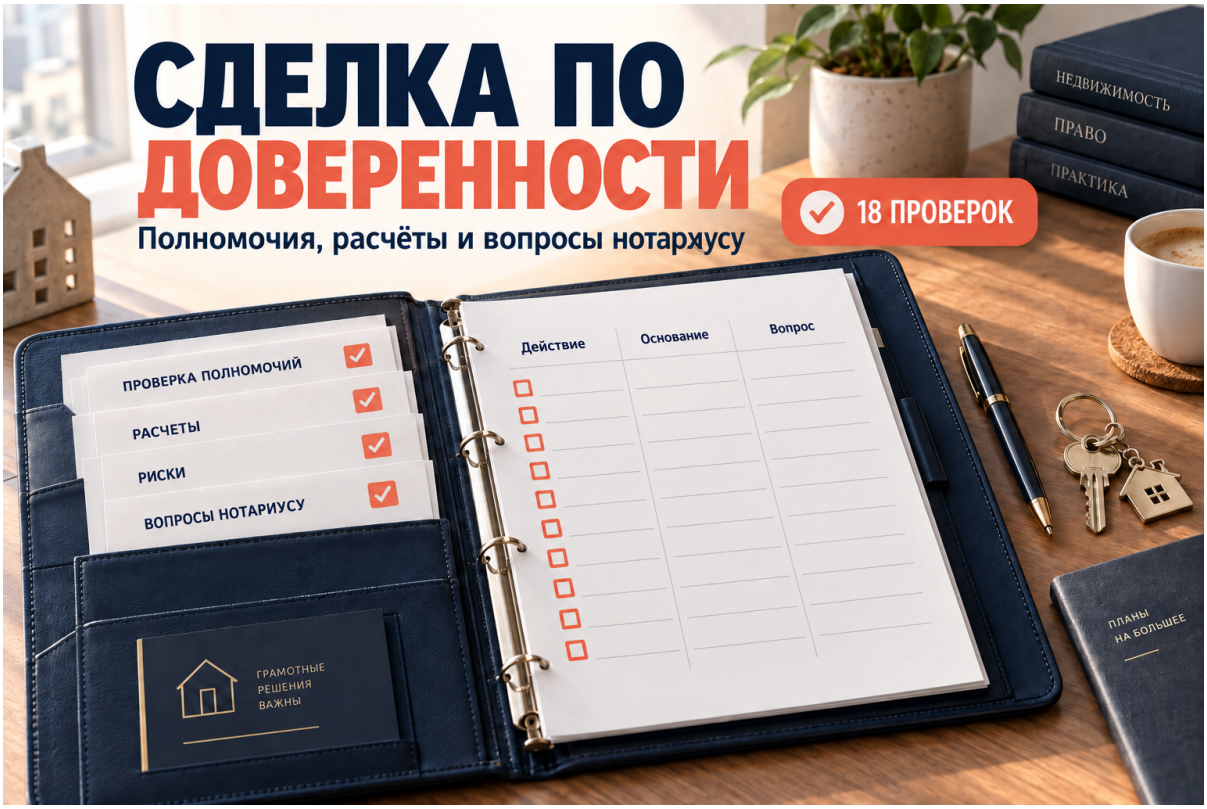
Сделка по доверенности: 18 проверок и вопросы нотариусу

Разложите сделку на действия и найдите основание каждого полномочия. Отдельно проверьте актуальность документа, право получать деньги и согласованность расчётов.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Матрица полномочий, учебный пример, шесть шагов, восемнадцать проверок, лист расчётов и запрос нотариусу по конкретной схеме.

Авторский рабочий лист, не образец доверенности и не правовое заключение. Пример вымышленный; иностранные документы, особые формы и спорные полномочия требуют отдельного разбора.

Подпись и получение денег проверяем отдельно

На переговорах присутствует представитель, а собственник не подписывает лично. Наличие нотариального документа не заменяет проверки его текста и предстоящих действий.

Поле	Учебное условие	Ваша сделка
Объект	Одна определённая квартира	
Минимальная цена	9,5 млн ₽	
Предложенная цена	9,6 млн ₽	
Подписание договора	Предусмотрено в условном документе	
Получение денег	Прямо исключено	
Передача / акт	Нужно проверить полный текст	

Документы для предметного разбора

- Полный надлежащий документ о полномочиях, а не вырезка первой страницы.
- Документы для установления личности доверителя и представителя.
- Проект договора с объектом, ценой, расчётами и передачей.
- Документы всей цепочки передоверия, если она используется.
- Реквизиты, условия банковского механизма и список открытых вопросов.

Документ, актуальность и действия

1. Сверьте участников и документ

Проверьте личности, полный текст, форму, дату и срок. Фотография в чате не является самостоятельным завершением проверки документа для сделки.

Готово: Понятно, кто действует, за кого и на каком основании.

Не делайте так: Считать совпадение фамилии или красивую печать достаточным.

2. Уточните актуальность

Сопоставьте реквизиты с публичными сведениями нотариата, сохраните дату результата и уточните обстоятельства прекращения. При недоступности не ставьте отметку «проверено».

Готово: Известно, что проверено, на какую дату и что осталось неизвестным.

Не делайте так: Перенести старый результат проверки на день подписания.

3. Разложите действия

Найдите в полном тексте основания согласования цены, подписи, подачи, расчётов и передачи. Ограничения выпишите дословно; вопросы не решайте по названию документа.

Готово: Каждое планируемое действие сопоставлено с полномочием.

Не делайте так: Считать «генеральную» доверенность разрешением на всё.

Какое ограничение требует вопроса?

Цепочка, расчёты и готовность

4. Проверьте передоверие

Если действует другой представитель, соберите всю цепочку. Проверьте основание, объём и срок с нотариусом; прекращение основной доверенности влияет на передоверие.

Готово: Нет пропущенного звена и непроверенного ограничения.

Не делайте так: Читать только последний документ цепочки.

5. Согласуйте путь денег

Сопоставьте получателя, реквизиты и условия расчётов с договором и полномочиями. Право подписать договор не закрывает автоматически банковские действия.

Готово: У выбранного получателя и каждой операции есть проверенное основание.

Не делайте так: Направить оплату на новую карту по одному сообщению.

6. Закройте вопросы до действия

Перед подписанием обновите проверку, получите ответы нотариуса и банка, согласуйте исправления надлежащим способом. У каждой закрытой строки сохраните источник.

Готово: Неизвестные полномочия не выданы за подтверждённые.

Не делайте так: Объяснить отсутствие полномочия устным обещанием посредника.

Кому адресован первый открытый вопрос?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

9,6 млн ₽: цена подходит, получатель — нет

Синтетический фрагмент, не правовой образец. Разрешена продажа за цену не ниже 9,5 млн ₽, подписание договора и подача на регистрацию. Получение денег представителем прямо исключено. Предложено 9,6 млн ₽.

Действие	Учебное полномочие	Предложение	Результат сверки
Цена	Не ниже 9,5 млн ₽	9,6 млн ₽	Выше минимума на 100 тыс. ₽
Подпись	Подписать договор	Подписывает представитель	Сверить актуальность и полный проект
Деньги	Без права получения	Перевод представителю	Не соответствует ограничению
Передача	Фрагмент не раскрывает	Подписать акт	Проверить полный текст

Совпадение цены с допустимым пределом не разрешает иной путь денег. В примере запрет получения прямой; в реальной доверенности весь текст и условия операции оцениваются вместе. По отсутствию фразы в короткой выдержке нельзя судить о полном документе.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Документ есть, можно платить	Получателя и основание сверяем отдельно
Он родственник — вопросов нет	Родство не заменяет полномочия
Реестр чистый — сделка безопасна	Проверен один слой, остались другие

Не заменяйте проверку уверением

Что найдено	Что уточнить	Рабочее действие
Нет даты совершения	Полный надлежащий документ	Не считать полномочия подтверждёнными
Поиск не дал ответа	Реквизиты, доступность, сведения	Оставить «не проверено»
Есть передоверие	Все звенья, объём и сроки	Передать цепочку нотариусу
Реквизиты поменяли	Основание, получатель и договор	Повторить сверку до перевода
Получение денег исключено	Допустимая схема расчётов	Не платить представителю по этой схеме

Шесть вопросов нотариусу и участникам

1. Кто действует и каким документом установлена личность?
2. Как проверены форма, дата, срок и актуальность?
3. Какие действия разрешены и чем ограничены?
4. Есть ли передоверие и все его документы?
5. Кто получает деньги и на каком основании?
6. Что должно измениться до следующего действия?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок сделки по доверенности

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

Документ и статус

- [ ] **Получить полный текст.** Все страницы доступны. Если нет: запросить полный документ.
- [ ] **Сверить участников.** Личности установлены. Если нет: не опираться на переписку.
- [ ] **Проверить форму.** Соответствует операции. Если нет: уточнить у нотариуса.
- [ ] **Проверить дату и срок.** Даты определены. Если нет: не считать срок на глаз.
- [ ] **Сверить реквизиты.** Результат относится к документу. Если нет: повторить поиск корректно.
- [ ] **Сохранить актуальность.** Есть дата и источник. Если нет: обновить перед действием.

Действия и цепочка

- [ ] **Сверить объект.** Сделка входит в полномочия. Если нет: уточнить предмет.
- [ ] **Сверить цену.** Ограничения соблюдены. Если нет: изменить проект надлежаще.
- [ ] **Проверить подпись.** Есть основание действия. Если нет: запросить разбор.
- [ ] **Проверить подачу.** Объём понятен. Если нет: уточнить процедуру.
- [ ] **Проверить передоверие.** Все звенья проверены. Если нет: собрать цепочку.
- [ ] **Проверить передачу.** Акт и действия охвачены. Если нет: прочитать полный текст.

Расчёты и согласование

- [ ] **Определить получателя.** Основание проверено. Если нет: не платить по устному слову.
- [ ] **Сверить реквизиты.** Совпали с согласованной схемой. Если нет: проверить замену.
- [ ] **Сверить банк и договор.** Условия совместимы. Если нет: разобрать расхождение.
- [ ] **Уточнить волю собственника.** Известное отделено от неизвестного. Если нет: обсудить дополнительную проверку.
- [ ] **Закрыть вопросы.** Есть ответ и документ. Если нет: назначить ответственного.
- [ ] **Зафиксировать следующий шаг.** Готовность подтверждена. Если нет: не объявлять всю сделку безопасной.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваша матрица полномочий

Выпишите точное ограничение и укажите страницу. Если есть только фрагмент, отмечайте отсутствие полного документа; не делайте вывода по неполному тексту.

Сделка / код: _____ Дата сверки: _____

Действие	Место в доверенности	Условие договора	Вопрос / ответственный
Объект			
Цена			
Подпись			
Подача			
Получение денег			
Передача / акт			
Передоверие			

Подтверждено: _____ Неясно: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующее действие: _____ Ответственный: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш лист согласования расчётов

Лист помогает задать вопросы, а не выбирает юридическую схему автоматически. Сверяйте каждую операцию с полным договором, полномочиями и процедурами банка.

Шаг расчётов	Кто / основание	Условие исполнения	Подтверждение / вопрос
Плательщик			
Получатель			
Реквизиты			
Банковский механизм			
Условие раскрытия			
Документ оплаты			
Изменение условий			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Показывают только первую страницу. Запросите полный надлежащий документ.

Поиск не работает, но ставят галочку. Оставьте актуальность непроверенной.

Запрет получения денег игнорируют. Не используйте предложенную схему расчёта.

Нет звена передоверия. Разберите всю цепочку с нотариусом.

Меняют счёт перед переводом. Проверьте основание, получателя и согласованный порядок.

Согласуйте следующий шаг

Запрос нотариусу по конкретным действиям

Просим проверить полномочия представителя применительно к приложенному проекту продажи квартиры [код объекта]. Нужно отдельно сопоставить согласование цены, подписание, подачу документов, получение денег и передачу по акту. Вопросы: [точное ограничение и страница]; предполагаемый получатель [роль], банковский механизм [название]. Просим указать, какие действия не охвачены или требуют уточнения, какие документы нужны по передоверию и что исправить до подписания и расчётов.

Первое действие после чтения

Запишите пять планируемых действий представителя. Рядом найдите место в полном тексте и отметьте нерешённый вопрос. Начните со строки «получение денег» и сопоставьте её с проектом расчётов.

Кто получит запрос: _____

Контрольная дата: _____ Следующий шаг: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: вопросы по полномочиям теряются между участниками?

Пройдите диагностическую карту своей работы. Проверьте подготовку сделки, распределение запросов и передачу клиенту понятного следующего шага. Карта не является заключением о доверенности.

Проверить организацию сопровождения →

Проверено 16.09.2026: ГК РФ, статьи 185.1, 186–188; Основы законодательства о нотариате, статья 34.4. Конкретная доверенность через онлайн-сервис не проверялась. Матрица и пример авторские.

ГК РФ, глава 10: доверенность, сроки, передоверие и прекращение

Основы законодательства о нотариате, статья 34.4: публичные сведения