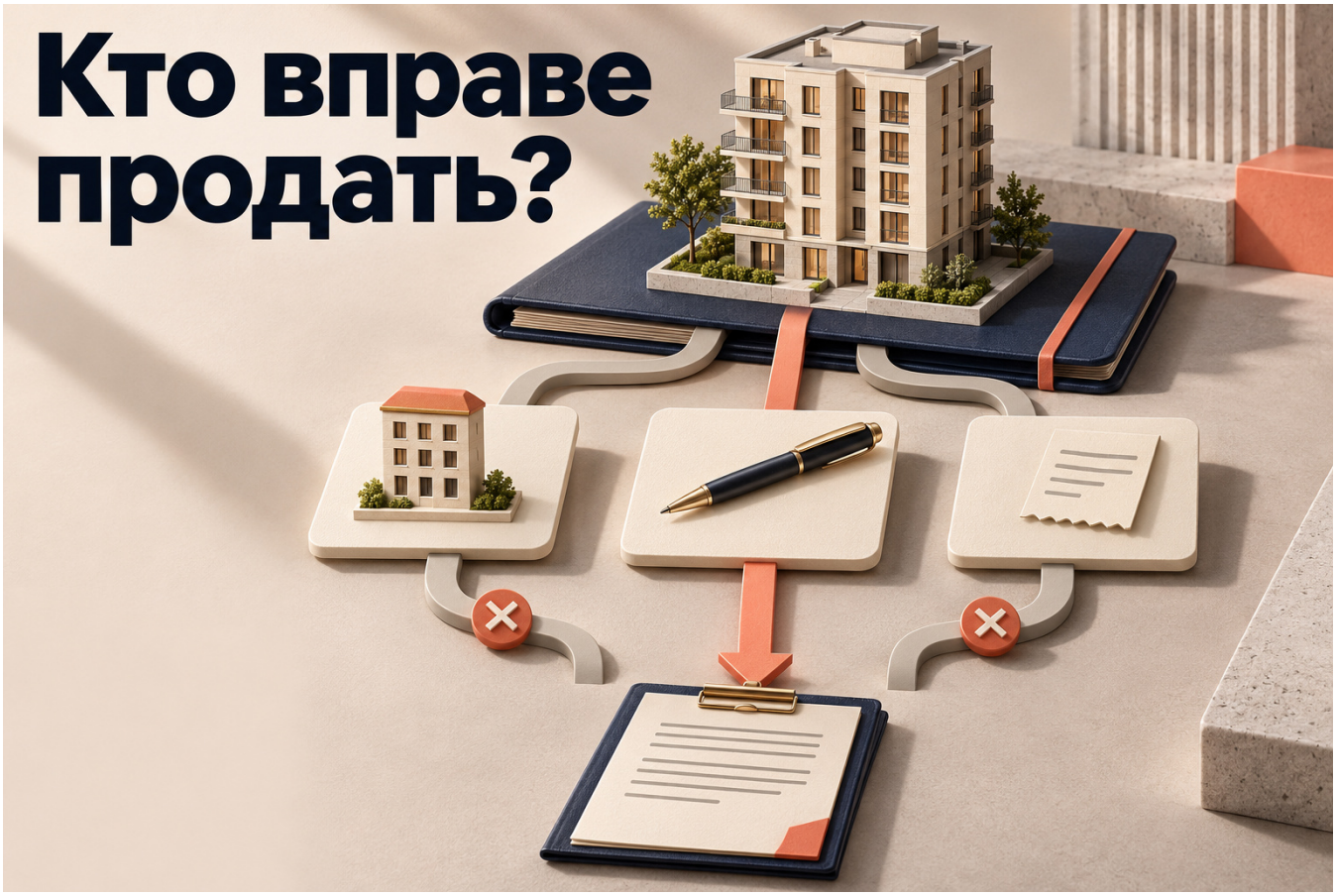
Кто вправе продать: недвижимость наследственного фонда

Карта ролей фонда, учебный разбор аванса и пакет вопросов юристу до обещания сделки.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Определите предмет проверки

Вопрос	Зачем
Кто собственник объекта	Не спутать фонд и родственника
Каков текущий этап	Не выдать будущую передачу за состоявшуюся
Кто обратился	Понять роль собеседника
Какое действие предлагается	Показ, переговоры, аванс или продажа
Кто проверяет право	Назначить профильного юриста

Объект / фонд	Текущий факт	Подтверждение

Назначение комплекта
Это рабочая карта подготовки. Она не является юридическим заключением или универсальным разрешением на продажу.

2. Пять ролей в одной карте

Роль	Что установить
Собственник	Право фонда на конкретный объект
Переговорщик	Основание обсуждать условия
Подписант	Полномочие на конкретные документы
Орган решения	Нужные внутренние решения по документам фонда
Выгодоприобретатель	Права по условиям управления, не выдуманная собственность

Лицо / орган	Роль	Основание

Совпадение нескольких ролей возможно только при допустимости и подтверждении. Родство не заменяет документ.

3. Пакет подтверждений

Блок	Что передать на проверку
Фонд	Идентификаторы и актуальные сведения о юридическом лице
Недвижимость	Право, основание, ограничения и точный объект
Представительство	Основание и объём полномочий
Решение	Применимые документы и требуемое согласование
Расчёты	Стороны, получатель, основание и порядок
Использование	Пользователи, договоры и передача

Подтверждение	Кто получает законно	Что остаётся неизвестным

4. Учебный фонд «Ориентир»

Вымышленный сценарий: фонд указан собственником помещения. Анна получает предусмотренные выплаты. Борис ведёт переговоры. Анна предлагает личный счёт для аванса, полномочия Бориса и решение о продаже ещё не проверены.

Участник / вопрос	Известно	Не установлено
Фонд	Право на объект подтверждено	Допустимость и порядок этой продажи
Анна	Выгодоприобретатель	Право принимать аванс за объект фонда
Борис	Участвует в переговорах	Основание подписи и его объём
Орган решения	Требуется проверка документов	Кто и как одобряет конкретные условия

Без преждевременного вывода
Карта не доказывает незаконность и не разрешает перевод. Она показывает, какие подтверждения нужно получить до обязательств.

5. Вопросы профильному юристу

Вопрос	Ожидаемый результат
Кто надлежащая сторона	Подтверждённая организация и объект
Кто может подписывать	Проверенное основание полномочий
Допускается ли операция	Вывод по нормам и документам фонда
Нужны ли решения	Применимый порядок и подтверждения
Кому и как платить	Согласованный маршрут расчётов
Что получает покупатель	Объект и условия передачи с учётом прав других лиц

Наш вопрос	Ответ / документ	Следующее действие

6. Сохраните конфиденциальность

Ситуация	Рабочее действие
Условия управления закрыты	Согласовать допустимый способ подтверждения
Нужен вывод о полномочиях	Назначить компетентного проверяющего
Общий чат участников	Не выкладывать семейный архив
Часть сведений недоступна	Отметить неизвестность и законный путь проверки
Просьба помощнику	Использовать обезличенный учебный сценарий

Вопрос сделки	Кто вправе проверить	Достаточное подтверждение

Две границы
Конфиденциальность не доказывает нарушение. Но она не заменяет необходимого подтверждения полномочий и допустимости действия.

7. Расчёты и фактическая передача

Проверка	Не подменять
Получатель платежа	Случайными реквизитами из сообщения
Основание	Получением выплат выгодоприобретателем
Цена и условия	Неуполномоченным устным обещанием
Пользователи	Предположением, что объект свободен
Передача	Только подписанием договора
Документы	Уверениями о семейных договорённостях

Элемент сделки	Подтверждённое условие	Открытый вопрос

8. Календарь зависимостей

Этап	Что должно быть готово
Идентификация	Фонд и конкретный объект
Право	Основание и актуальные сведения
Полномочия	Переговоры, подпись, расчёты
Решение	Необходимое согласование
Документы сделки	Проверенный порядок и условия
Передача	Исполнимые обязанности и подтверждения

Этап	Ответственный / ожидаемый ответ	Условие перехода

Не назначайте фиктивные сроки за третьих лиц. Отмечайте ожидаемый ответ и основание следующего шага.

9. Карта готовности для клиента

Подтверждено	Проверяется	Действие и ответственный

Реплика риелтора
«Собственником указан фонд. Подтвердим, кто вправе согласовать условия и подписать документы, затем проверим расчёты и передачу. После этого обсудим обязательства и сроки предметно».

Рабочий результат агента: понятная карта фактов, ролей и недостающих подтверждений. Чек-лист используйте на встрече с юристом. Диагностика Нейросистемы помогает организовать работу с обращениями, но не заменяет правовую проверку.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 123.20-4: положения о личном фонде

ГК РФ, статья 123.20-6: права выгодоприобретателя

ГК РФ, статья 123.20-7: управление фондом

ФНС: сведения о юридическом лице