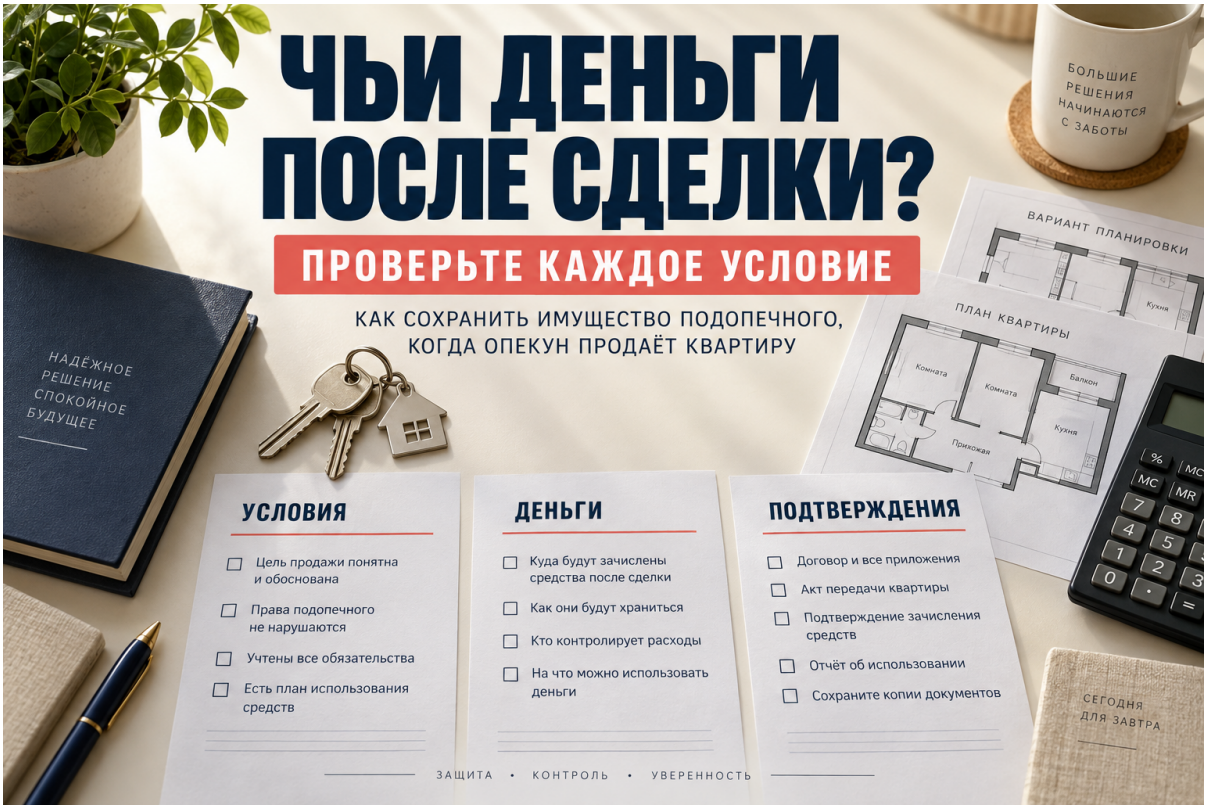
Подпись опекуна: документы до договорённостей

Сопоставьте полномочия, основание продажи, разрешение и движение денег. Матрица покажет, какой документ подтверждает условие и какой вопрос нужно передать нотариусу.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Вымышленный О-94: продажа 7,2 млн ₽, замена 6,4 млн ₽, разница 800 тысяч. Расходы 180 тысяч оплачиваются отдельно. Вычет из разницы изменит условия упражнения; верная арифметика сама по себе не разрешает сделку.

Подготовка сделки с имуществом совершеннолетнего, признанного судом недееспособным. Не переносите схему автоматически на детей или ограниченную дееспособность. Это рабочие листы, не разрешение органа опеки и не готовый договор.

О-94: условия и денежный остаток

Квартиру продаёт опекун, а покупателю пока показали только документ о назначении и обещали, что остальные вопросы решатся при подписании.

О-94: условие модели	Сумма	Проверка
Продажа / минимум	7,2 / 7 млн ₽	Разница 200 тыс. ₽
Замена / остаток	6,4 / 0,8 млн ₽	В сумме 7,2 млн ₽
Отдельные расходы	180 тыс. ₽	Не из остатка в этой модели

Что собрать до обещаний покупателю

• Документы о правовом статусе и назначении опекуна, сведения о собственнике, квартире, долях и ограничениях.

• Основание отчуждения, действительное письменное разрешение и проекты связанных договоров; неизвестное отмечают отдельно.

• Проект расчётов, источник расходов, связь участников между собой, порядок и подтверждение выполнения каждого условия.

Статус, основание, разрешение

1. Установите статус собственника

Сопоставьте решение суда, актуальность статуса, назначение опекуна и права на объект. Родство или возраст не заменяют основания представительства. Учитывайте мнение и предпочтения подопечного в установленном порядке. В модель не вносите чужие медицинские сведения.

Готово: Известно, кто собственник и кто вправе представлять его сейчас.

Не делайте так: Считать родственника опекуном по устному объяснению.

2. Уточните основание отчуждения

Статья 20 закона № 48-ФЗ содержит общий запрет и исключения, включая перемену места жительства. Назовите подходящее основание и документы для его проверки. Назначение опекуна не заменяет предварительное разрешение; положительное решение заранее не обещают.

Готово: Основание и недостающие документы переданы на правовую проверку.

Не делайте так: Считать любую продажу допустимой, если опекун согласен.

3. Переведите разрешение в матрицу

По каждому условию укажите пункт документа, договор, механизм исполнения и подтверждение. О-94 содержит пять придуманных блоков: цена, собственность замены, остаток, последовательность, источник расходов. Это упражнение, не форма реального разрешения.

Готово: Ни одно существенное условие не осталось только в пересказе.

Не делайте так: Поставить общее «разрешение есть» вместо проверки конкретных требований.

Какой документ ещё нужен:

Деньги, стороны, исполнение

4. Сверьте денежный баланс

О-94: 7,2 млн − 6,4 млн = 800 тысяч собственнику. Затраты 180 тысяч оплачиваются другим источником по условию. Если вычесть их из разницы, останется 620 тысяч — на 180 тысяч меньше. Реальные счета, сроки и допустимость расходов проверяют отдельно.

Готово: Деньги собственника и источник сопутствующих расходов разделены.

Не делайте так: Выдать остаток опекуну или незаметно удержать из него комиссию.

5. Проверьте стороны, форму и версии

Раскройте нотариусу связь участников с опекуном: статья 37 ГК ограничивает сделки и представительство при конфликте интересов. Распоряжение недвижимостью на условиях опеки требует нотариальной формы. При смене объекта, цены или расчётов снова сопоставьте условия.

Готово: Проекты и состав участников проверены по актуальному сценарию.

Не делайте так: Перенести старое согласование на изменённую сделку.

6. Подтвердите выполнение каждого условия

Соберите регистрационные и платёжные документы, подтверждение прав на замену и сохранения остатка. В журнале укажите факт, источник и ответственного. В О-94 реальной сделки нет: даты, реквизиты, одобрения и результаты оставлены пустыми.

Готово: Выполнение подтверждено документами, открытые вопросы назначены ответственным.

Не делайте так: Считать подписание проекта завершённым переходом прав и денег.

Какое условие пока не проверено:

800 тысяч не становятся доходом опекуна

О-94 полностью вымышлен. Подопечного, решения органа опеки, счетов и сделки нет. Условия заданы для расчёта и не являются стандартом разрешения. Все фактические подтверждения остаются пустыми.

Строка модели	Сумма, ₽	Смысл
Продажа	7 200 000	На 200 000 выше минимума
Покупка замены	6 400 000	100% подопечному по условию
Разница цен	800 000	Остаётся имуществом подопечного
Отдельные расходы	180 000	Другой источник по условию
Ошибочный остаток	620 000	Меньше нужной разницы на 180 000

6 400 000 + 800 000 = 7 200 000. Деньги сходятся, но основание продажи, разрешение, счёт, порядок расчётов и интересы собственника требуют самостоятельной проверки.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Опекун подписывает — значит можно	Проверяем основание, разрешение, договор и исполнение
Из разницы просто оплатим расходы	Проверяем допустимый источник каждого расхода

Что делать при изменении сценария

Изменение сценария	Что проверить	Следующее действие
Выбрали другую замену	Объект и права в разрешении	Уточнить необходимость нового решения
Поменяли маршрут денег	Условия и получатель	Сверить с нотариусом и банком
Покупатель — родственник опекуна	Ограничения и конфликт	Раскрыть связь до договорённостей

Вопросы для проверки нотариусом

1. Как подтверждены текущий статус и назначение представителя?
2. Какое основание отчуждения подходит и чем оно подтверждается?
3. Какие условия письменного разрешения отражены в проектах?
4. Кому принадлежат деньги и какой источник оплачивает расходы?
5. Что подтвердит исполнение и кто проверит изменение сценария?

18 проверок подготовки сделки

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

Установить основания

- [ ] **Проверить статус.** решение и актуальность. Если нет: не судить по возрасту.
- [ ] **Установить представителя.** действующее назначение. Если нет: не подменять родством.
- [ ] **Сверить собственность.** объект, доли, ограничения. Если нет: не считать всю квартиру одной долей.
- [ ] **Учесть интересы.** мнение и предпочтения по закону. Если нет: не заменять удобством родственников.
- [ ] **Определить основание.** допустимый случай отчуждения. Если нет: не обещать разрешение заранее.
- [ ] **Получить документ.** письменное предварительное разрешение. Если нет: не принимать пересказ за документ.

Сопоставить условия

- [ ] **Разобрать требования.** пункт и результат. Если нет: не ставить общее «есть».
- [ ] **Проверить цену.** условие и проект. Если нет: не менять её незаметно.
- [ ] **Проверить замену.** объект и права собственника. Если нет: не сравнивать только стоимость.
- [ ] **Сверить остаток.** отдельные деньги подопечного. Если нет: не считать доходом опекуна.
- [ ] **Уточнить расходы.** источник и основание. Если нет: не удерживать автоматически.
- [ ] **Уточнить расчёты.** получатель, счёт, сроки. Если нет: не выбирать любой счёт.

Проверить и исполнить

- [ ] **Раскрыть связи.** участники и возможный конфликт. Если нет: не скрывать родство.
- [ ] **Проверить форму.** нотариальное удостоверение. Если нет: не заменять простой подачей.
- [ ] **Сверить версии.** договоры и разрешение. Если нет: не переносить старое одобрение.
- [ ] **Зафиксировать порядок.** переход прав и деньги. Если нет: не придумывать универсальный срок.
- [ ] **Собрать подтверждения.** регистрация и платежи. Если нет: не путать проект с исполнением.
- [ ] **Закрыть вопросы.** ответственный и документ. Если нет: не отмечать неизвестное готовым.

Матрица условий вашего разрешения

Перепишите свои действительные условия. Пять строк О-94 не являются типовыми требованиями органа опеки.

Объект: _____ Версия: _____

Условие	Пункт документа	Как подтвердить
Цена продажи		
Права на замену		
Остаток денег		
Порядок / сроки		
Источник расходов		

Главный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка: _____

Подтверждение условий по этапам

Сведения фиксируют по реальным документам. Пустое подтверждение не означает разрешение или отказ.

Блок	Факт / документ	Ответственный / вопрос
Полномочия		
Разрешение		
Договоры		
Расчёты		
Исполнение		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Показали только назначение. Проверить основание и разрешение.

Цена или замена поменялись. Повторно сверить условия.

Остаток назван доходом опекуна. Установить собственника денег.

Расходы удерживают без основания. Проверить допустимый источник.

Согласование только со слов. Получить проверяемое подтверждение.

Согласуйте следующий шаг

Запрос на проверку процедуры

Готовим проверку сделки с недвижимостью совершеннолетнего под опекой. Просим определить необходимый состав документов о статусе и представительстве, допустимое основание отчуждения и порядок сопоставления разрешения с проектами продажи, покупки и расчётов. Отдельно нужно проверить связи участников, принадлежность остатка, источник расходов и действия при изменении условий. Реальные документы предоставим по согласованному каналу.

Первое действие после чтения

Выберите одну готовящуюся сделку, заполните перечень неизвестного и передайте матрицу нотариусу. До согласования цены и сроков определите, какие документы и ответы ещё нужны.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ответ / документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: кто контролирует условия между этапами сделки?

Диагностическая карта поможет разобрать передачу задач и общение с клиентом. Найдите этап, на котором обещание уже дано, а подтверждающий документ ещё не получен.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Нормы проверены 21.09.2026: ГК РФ, 48-ФЗ и 218-ФЗ. Региональный порядок обращения и конкретное разрешение уточняют по месту и ситуации. О-94 вымышлен; действительного разрешения и сделки нет.

ГК РФ, статья 29: статус и представительство

48-ФЗ, статья 11: назначение опекуна

48-ФЗ, статья 20: основания отчуждения

48-ФЗ, статья 21: предварительное разрешение

ГК РФ, статья 37: интересы и ограничения

218-ФЗ, статья 54: нотариальная форма