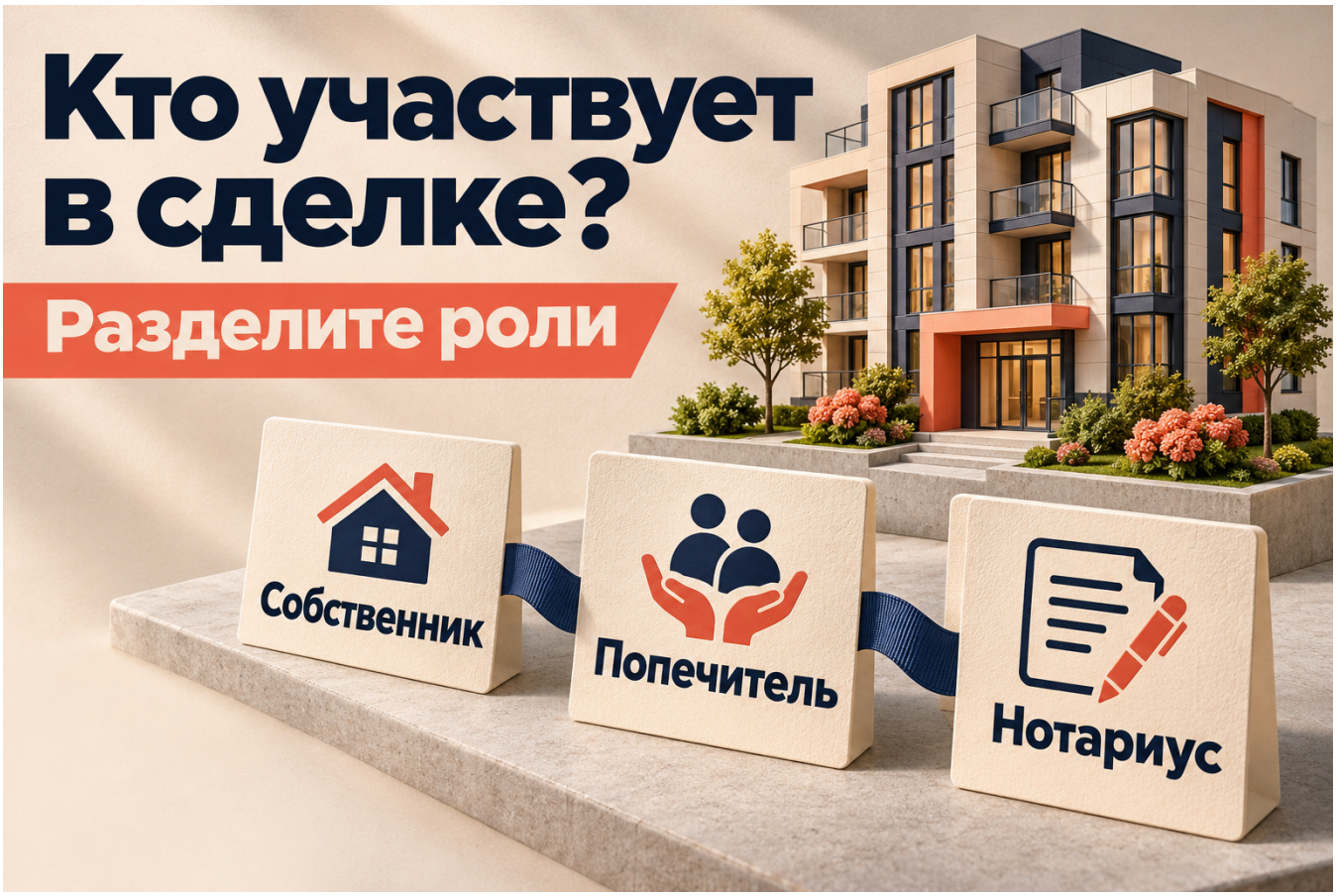
Продажа с попечительством: карта ролей и согласований

Карта судебного статуса, полномочий, предварительного разрешения и исполнения условий.



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. Установите подтверждённый статус

Карта предназначена для организации сделки риелтором совместно с нотариусом и юристом. Она не служит медицинской оценкой и не определяет дееспособность человека по поведению. Пример вымышленный.

Сведения	Учебный пример
Собственник	Павел
Заявленный статус	Ограничен судом в дееспособности
Попечитель	Марина
Цель	Продажа и приобретение другого жилья
Начальная задача	Проверить документы и порядок участия

Документ	Актуальность	Кому передан для проверки

2. Не смешивайте правовые режимы

Признак	Что из него нельзя выводить
Возраст или инвалидность	Наличие судебного ограничения
Медицинская информация	Полномочия родственника продать квартиру
Помощь на просмотре	Право подписать договор
Попечительство	Автоматическое применение схемы опеки
Старый судебный акт	Неизменность нынешнего статуса

Заявленный факт	Подтверждение	Вопрос специалисту

Точность и уважение
Собирайте необходимую правовую информацию согласованным способом. Не обсуждайте здоровье клиента в общем чате и не записывайте бытовой диагноз.

3. Заполните матрицу участников

Участник	Роль для проверки
Собственник	Выражает волю и участвует по применимому порядку
Попечитель	Даёт необходимое согласие и содействует
Орган опеки	Предварительное разрешение на распоряжение
Нотариус	Проверка и удостоверение сделки
Представитель	Только подтверждённые дополнительные полномочия
Риелтор	Сбор сведений, координация и контроль этапов

Действие	Кто выполняет	Основание

4. Разделите три подтверждения

Подтверждение	Что проверяется
Согласие попечителя	Наличие, форма, содержание и актуальность
Предварительное разрешение	Объект, условия, сроки, расчёты
Нотариальная форма	Готовность документов и порядок участия

Что требуется	Кто готовит	Статус	Доказательство

Не закрывайте все строки одним документом. Разрешение органа опеки не подменяет участие собственника и согласие попечителя, а присутствие родственника не означает, что документально подтверждены его полномочия.

5. Покажите экономический результат

Вопрос	Что собрать
Что продаётся?	Точное право и описание имущества
Что приобретается?	Объект, право и условия пользования
Какие расходы?	Подтверждённые суммы и плательщики
Куда идут деньги?	Получатель и правовое основание
Когда переезд?	Связь расчётов, регистрации и передачи
Что ещё неизвестно?	Отдельный список для решения

Параметр	Продажа	Приобретение	Нужно уточнить

Выручка не становится чужой
Участие попечителя само по себе не делает его собственником денег. Предложение перечислить их другому лицу требует правового разбора.

6. Проведите понятный разговор

Рабочая реплика
«Павел, сверим предмет продажи и будущую покупку. Затем отдельно обсудим деньги и сроки. Марина поможет с документами и необходимым согласием. Порядок участия проверим у нотариуса».

Действие агента	Зачем
Обращаться к собственнику	Сохранять его участие
Разделить условия по шагам	Уменьшить путаницу
Дать время на вопросы	Не создавать давление
Записать несогласие	Не подменять волю словами родственника
Передать спор специалисту	Не решать юридический вопрос на просмотре

Вопрос собственника	Что объяснено	Кто уточнит

7. Сопоставьте разрешение и договор

Условие решения	Пункт проекта	Подтверждение	Расхождение

Изменение в примере	Следующее действие
Выбрана другая квартира	Проверить соответствие решению
Иной получатель денег	Установить основание расчёта
Изменились полномочия	Обновить правовую проверку

Изменение не исправляется устной фразой «это лучше». Сохраните версию, дату и ответ специалиста о необходимых действиях до подписания.

8. Проверьте конфликт интересов

Сигнал	Что сделать
Покупатель связан с попечителем	Проверить ограничения статьи 37 по составу лиц
Собственник не согласен	Не продолжать согласование спорного условия
Документы расходятся с объяснением	Сопоставить тексты и факты
Оплата третьему лицу без основания	Передать схему на разбор
Предлагают выучить ответы	Не участвовать в имитации проверки

Наблюдаемый факт	Документ	Кому передан вопрос

Не ставьте диагноз и не выносите приговор
Фиксируйте конкретные факты. Риелтор не определяет медицинское состояние и не объявляет сделку законной или незаконной по одному признаку.

9. Закройте этапы по доказательствам

Этап	Подтверждение
Подписание	Надлежаще оформленные документы
Расчёт	Соответствие согласованному порядку
Регистрация	Документы о праве
Передача	Исполнение условий передачи
Приобретение замены	Если предусмотрено сценарием
Разрешение	Выполнение всех применимых условий

Открытый пункт	Ответственный	Следующее действие

Используйте отдельный чек-лист перед назначением даты. В диагностической карте можно проверить, как в вашей работе согласования переходят в конкретные задачи и подтверждённые статусы.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 30: ограничение дееспособности

ГК РФ, статья 33: попечительство

ГК РФ, статья 37: распоряжение имуществом

48-ФЗ, статья 22: охрана имущественных интересов

218-ФЗ, статья 54: нотариальное удостоверение отчуждения