Развод, дети, квартира: карта участников сделки

Установите участников, способы подписания и нерешённые условия до обещания даты покупателю.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебная семья С-09: родители после развода и дети 19 и 16 лет. Заполненная карта показывает, почему один семейный контакт не заменяет четыре строки собственников.

Для риелтора. С-09 вымышлен; все четыре доли в примере уже зарегистрированы. Тетрадь организует подготовку, но не определяет права семьи и не разрешает споры.

Кто вправе решать и участвовать

Бывшие супруги согласовали цену, но неизвестно, кто и как участвует в сделке и какие условия ещё требуют подтверждения.

Факт С-09	Подтверждено в примере	Открытый вопрос
Родители	Разведены; у каждого 2/5	Как отец участвует дистанционно?
Старший ребёнок	19 лет; доля 1/10	Каково его собственное решение?
Младший ребёнок	16 лет; доля 1/10	Как оформляются участие и согласования?
Контакт	Мать координирует общение	Это не полномочие подписывать за всех

Соберите основания и ограничения

• Хронология покупки, использования маткапитала, оформления долей и развода.

• Актуальные сведения о правах, основания их возникновения и документы о разделе, если он проводился.

• Возраст, дееспособность и способ участия каждого собственника.

• Документы о полномочиях, применимые разрешения и нотариальные требования.

• При ипотеке — условия банка и сведения об обязательстве; отдельно от семейных договорённостей.

От документов — к участникам

1. Восстановите основания прав

Соберите даты покупки, маткапитала, оформления долей и развода. У каждого документа проверьте итог: проект соглашения не равен подписанному и исполненному документу. Не назначайте доли самостоятельно.

Готово: Состав собственников подтверждён или обозначен вопрос для правовой проверки.

Не делайте так: Считать свидетельство о разводе документом о разделе квартиры.

2. Разделите собственников и согласующих

Создайте строку на каждого собственника. Нотариуса, орган опеки и банк при ипотеке внесите в отдельный журнал согласований. В С-09 собственников четыре, а не два бывших супруга.

Готово: У каждого права есть носитель; роли участников не смешаны.

Не делайте так: Принимать ответ банка за разрешение по имуществу ребёнка.

3. Уточните способ участия

Получите отдельное решение совершеннолетнего дееспособного собственника. Для представителя проверьте основание и объём полномочий. По участнику 14–18 лет учитывайте статью 26 ГК РФ и конкретный порядок оформления сделки.

Готово: У каждой строки есть способ участия, документ и проверяющий.

Не делайте так: Записать «мама подпишет за всех», включая взрослого ребёнка.

Чьи права или полномочия ещё не подтверждены:

От согласований — к плану

4. Проработайте права несовершеннолетнего

Выделите условия распоряжения детской долей и применимые предварительные разрешения. Межличностный спор родителей не равен установленному опекой противоречию интересов родителя и ребёнка. При таком противоречии действует порядок статьи 64 СК РФ.

Готово: Схема защиты интересов и нерешённые вопросы переданы компетентным участникам.

Не делайте так: Назначить представителя ребёнка решением риелтора.

5. Сведите условия продажи

Зафиксируйте цену, расчёты, участие, передачу и ограничения по датам по каждому взрослому собственнику. Отдельно проверьте нотариальную форму и требования банка при залоге. Семейное обещание не является банковским документом.

Готово: Совпавшие условия отделены от обсуждаемых; срок не выдан за согласованный.

Не делайте так: Обещать дату, пока один собственник не сообщил решения.

6. Назначьте следующий результат

Замените «позвонить» на проверяемое действие: получить решение, подтвердить полномочия, подать комплект либо получить разрешение. Укажите исполнителя, ожидаемый документ и дату контрольной сверки.

Готово: Для каждого открытого вопроса определён следующий результат.

Не делайте так: Закрыть задачу после разговора без нужного подтверждения.

Какой документ нужен следующим:

С-09: один контакт, четыре собственника

С-09 — учебная семья. Зарегистрированные доли: 2/5 + 2/5 + 1/10 + 1/10 = 1. Мать ведёт переписку, но не уполномочена автоматически представлять остальных.

Собственник	Доля	Что ещё не закрыто	Следующий результат
Мать	2/5	Условия продажи зафиксированы	Сверить общий проект условий
Отец	2/5	Способ участия не определён	Документы на проверку полномочий
Старший, 19 лет	1/10	Собственное решение не получено	Решение и вариант участия
Младший, 16 лет	1/10	Подготовка участия и разрешений	Согласованный порядок и документы

Статус: «условия уточняются». Совпавшая цена у родителей не подтверждает решение старшего собственника и готовность продажи детской доли. Дата сделки пока не обещается.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Мать отвечает за всю семью»	«Мать — контакт для координации. Решения и полномочия проверяем отдельно по собственникам».
«Отец мешает продаже»	«Способ участия отца не согласован. Следующий результат — документально подтверждённый вариант».

Выберите следующий результат

Ситуация	Что прояснить	Следующее действие
Доли ещё не оформлены	Основания и состав участников	Восстановить историю и порядок оформления
Есть взрослый ребёнок	Его решение и полномочия представителя	Получить отдельное подтверждение
Ребёнку 14–18 лет	Порядок участия и письменные согласия	Проверить процедуру подготовки
Установлен конфликт интересов	Представительство по статье 64	Действовать по установленному порядку
Осталась ипотека	Условия банка и обязательство	Запросить подтверждение, не предполагать

Пять вопросов к карте

1. Каким документом подтверждено право каждого участника?
2. Кто принимает решение самостоятельно и кто проверяет полномочия?
3. Какое разрешение нужно по детской доле и на какую схему?
4. Что уже согласовано по цене, расчётам и участию?
5. Какой документ закрывает следующий открытый вопрос?

18 проверок состава и участия

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

Права и состав

- [ ] **Собрать хронологию.** даты связаны с документами. Если нет: восстановить основания.
- [ ] **Различить развод и раздел.** последствия подтверждены. Если нет: проверить документы.
- [ ] **Уточнить маткапитал.** история использования известна. Если нет: запросить подтверждение.
- [ ] **Проверить оформление долей.** известен результат регистрации. Если нет: прояснить исполнение.
- [ ] **Выписать собственников.** никто не пропущен. Если нет: сверить права.
- [ ] **Сверить доли.** итог равен единице. Если нет: найти расхождение.

Участие и согласования

- [ ] **Уточнить возраст.** данные актуальны. Если нет: проверить документы.
- [ ] **Получить взрослое решение.** оно относится к собственнику. Если нет: связаться отдельно.
- [ ] **Проверить представителя.** основание и объём ясны. Если нет: передать полномочия на проверку.
- [ ] **Уточнить участие 14–18 лет.** порядок определён. Если нет: согласовать оформление.
- [ ] **Проверить разрешения.** схема и условия известны. Если нет: подготовить комплект.
- [ ] **Выделить конфликт интересов.** статус установлен компетентно. Если нет: прояснить представительство.

Условия и следующий шаг

- [ ] **Сверить нотариальную форму.** порядок учтён. Если нет: уточнить подготовку.
- [ ] **Проверить ипотеку.** требования банка известны. Если нет: получить документ.
- [ ] **Согласовать расчёты.** условия подтверждены участниками. Если нет: вынести расхождение.
- [ ] **Сверить сроки участия.** дата не предположена. Если нет: получить подтверждение.
- [ ] **Назначить результат.** есть документ и исполнитель. Если нет: переписать задачу.
- [ ] **Сообщить статус покупателю.** существенные вопросы обозначены. Если нет: не обещать готовность заранее.

Заполните карту собственников

Добавьте строки при необходимости. Возраст указывайте на дату подготовки. Не включайте банк и нотариуса в перечень собственников.

Код объекта: _____ Дата сверки: _____

Собственник / доля / основание	Участие / подтверждение	Открытый вопрос / результат
Собственник 1		
Собственник 2		
Собственник 3		
Собственник 4		

Существенный открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата контрольной сверки: _____

Журнал согласований и зависимостей

Пустое подтверждение означает открытый вопрос. Укажите зависимость: что должно быть получено до следующего действия.

Нужный результат	От кого / что до него	Документ / контрольная дата
Полномочия		
Права ребёнка		
Расчёты / ипотека		
Общий порядок		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Взрослый ребёнок не включён в обсуждение. получите его собственное решение.

Контактный родственник назван представителем без основания. проверьте полномочия.

Разрешение опеки заменено предварительным ответом банка. разделите согласования.

Личный конфликт описан как установленное противоречие интересов. уточните юридический статус.

Дата названа при незакрытых условиях участия. зафиксируйте статус и следующий результат.

Согласуйте следующий шаг

Как сообщить существенный статус

«Состав собственников установлен: [данные]. Подтверждены [условия]. Остаётся уточнить [вопрос] и получить [документ]. Ответственный [имя], контрольная дата [дата]. После проверки вернёмся с подтверждённой последовательностью продажи».

Первое действие после чтения

Возьмите один объект. Впишите собственников по документам и первый незакрытый вопрос по каждой строке. Назначьте результат, который можно проверить документом, а не состоявшимся разговором.

Ответственный: _____

Следующий документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: участники отвечают в разных чатах?

Диагностическая карта поможет улучшить первый опрос, фиксацию договорённостей и контроль задач. Она посвящена вашему процессу работы; права семьи определяются по документам.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по действующим нормам. С-09 — вымышленная ситуация с зарегистрированными долями. Для неоформленных или спорных прав сначала требуется отдельная правовая проверка.

СК РФ, статья 38: раздел общего имущества

256-ФЗ, статья 10: жильё и общая собственность

ГК РФ, статья 26: участие в возрасте 14–18 лет

ГК РФ, статья 37: распоряжение имуществом подопечного

СК РФ, статья 64: защита интересов детей

218-ФЗ, статья 54: удостоверение сделок