



Проведение цепочки с участием недееспособного собственника

Яна Нецадимова

руководитель офиса
МИЭЛЬ «В Черемушках»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Организация цепочки

Нотариус Регистрационная палата

Опекун **Наш клиент**

Органы опеки Контрагенты и их клиенты



Агент
Юрист
Руководитель

1

Межрегиональная цепочка

2

Цепочка (альтернатива)
с расчетами по аккредитиву

3

Чем длиннее цепочка, тем больше
вероятность срыва сделок

- 1 Межрегиональная цепочка Реальность
- 2 Цепочка (альтернатива) с расчетами по аккредитиву Реальность
- 3 Чем длиннее цепочка, тем больше вероятность срыва сделок Реальность

1

Цепочка с юридическим лицом

2

Официальный контроль за одновременной регистрацией в разных районах г. Москвы или в разных регионах

3

Цепочка расторгается, если в цепочке расторгается или признается недействительным один из ДКП



- | | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 | Цепочка с юридическим лицом | Миф |
| 2 | Официальный контроль за одновременной регистрацией в разных районах г. Москвы или в разных регионах | Миф |
| 3 | Цепочка расторгается, если в цепочке расторгается или признается недействительным один из ДКП | 50/50 |



Сделки с недееспособными



ГК РФ Статья 29

Признание гражданина недееспособным

ГК РФ Статья 35

Опекуны и попечители

Опекун:

- физическое лицо
- организация, куда помещены под надзор (подписант глав. врач или лицо по доверенности)

Описание опекуна в ДКП

Государственное бюджетное учреждение города Москвы Психоневрологический интернат № 4 Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7731114221, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037700107158, код причины постановки на учет (КПП): 773101001, адрес юридического лица: г. Москва, ул. Полосухина, дом 3, юридическое лицо действует на основании Устава, в лице **г-на Степана Александровича**, действующего по доверенности бланк 77 АВ 5840792, удостоверенной Черновой Екатериной Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Чернявского Олега Васильевича от 14 декабря 2017 года, зарегистрированной в реестре за № 1-3601, являющееся опекуном недееспособной **г-ны СЕРГЕЕВНЫ ЛЮДМИЛЫ АЛЕКСАНДРОВНЫ**, 30 декабря 1957 года рождения, место рождения: ГОР. МОСКВА, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, **г-на** на основании Решения Никулинского межмуниципального /районного/ народного суда г. Москвы от 16 июля 1996 года, вступившего в законную силу **16.07.1996** года, Распоряжения **№ 138** от

Образцы документов

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Судьями 1988 г. Институтский межмуниципальный /районный/
народный суд Западного административного округа г.Москвы

Оставил председательствующего судью _____
возглавляющего заседания _____
участием прокурора _____
адвоката _____
секретаре _____

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1761/3-96г.
взыскания _____ с признанием недееспособной _____

Установил:

ИЦ-1 обратился в суд с заявлением о признании недееспособной _____, что она страдает психическим заболеванием. Рассмотрение дела в заседании, на котором истец просит признать _____ недееспособной и взыскать с _____ _____.

В судебном заседании принял участие ИЦ-1 - представитель истца.

Суд, изучив представленные ИЦ-1, рассмотрев материалы дела, выяснив, что истец страдает психическим заболеванием, что подтверждается медицинскими заключениями, и что истец не способен понимать значение своих действий, руководить ими, постановил:

На основании ст. 26 ГК РФ признать _____ недееспособной.

ПРИКАЗ:

Признать _____ недееспособной.

Продолжить рассмотрение дела по существу.

Судья: _____ Секретарь: _____ (Архив)

Город Москва
РУКОВОДИТЕЛЬ
МУНИЦИПАЛИТЕТА «ОЧАКОВО-МАТВЕЕВСКОЕ»

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 25/005 № 138

**О направлении _____
Людмилы _____ в
психоневрологический интернат
на полное государственное
обеспечение**

Рассмотрев ходатайство опекунов _____ при Психоневрологическом диспансере № 1 УЗ ЗАО г. Москвы, с просьбой поместить в психоневрологический интернат на полное государственное обеспечение _____ Людмилу _____ 30.12.1957 г.р., зарегистрированную в неприватизированной квартире по адресу: г. Москва, _____, признанную решением Институтского межмуниципального (районного) суда г. Москвы от 16 июля 1996 года недееспособной вследствие хронического психического заболевания, лишающего ее возможности нахождения в специализированном учреждении, на основании заключения врачебной комиссии от 22.09.2003 г., учитывая, что не представилось возможности подобрать опекуна, руководствуясь ст. 35, 39 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 10 Закона города Москвы от 04.06.1997 г. «Об организации работы по опеке и попечительству в городе Москве», а также статьей 41 Закона Российской Федерации от 02.07.92 г. № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании»:

1. Поместить _____ Людмилу _____ 30.12.1957 г.р., в психоневрологический интернат на полное государственное обеспечение.
2. РУСЗН «Очаково-Матвеевское» обеспечить устройство _____ Людмилы _____ 30.12.1957 г.р., в психоневрологический интернат на полное государственное обеспечение.
3. Копию настоящего распоряжения направить в ДЕЗ «Очаково-Матвеевское» для приобретения к финансово-лицевому счету. Все операции с данной жилой площадью производить только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства.
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставить за собой.

К.В. Чернов

Недееспособный
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Департамент социальной защиты населения города Москвы

Путевка № 004284

в Пансионат для ветеранов труда, Психоневрологический интернат,
Детский дом-интернат (нужное подчеркнуть) № 4

Адрес учреждения: Павловский, 3
тел. 744-45-16

Ф.И.О. Серебрякова Людмила

Год рождения 1957 Группа инвалидности 2

Адрес регистрации по месту жительства: Очаково-Матвеевское, 4-12

Форма проживания в учреждении: индивидуально
(постоянно, временно)

Реквизиты регистрации документов:

1. УСЗН района Очаково-Матвеевское
Дата « 10 » 11 2003 г. Регистрационный № 25
2. Департамент социальной защиты населения города Москвы:
Дата « 18 » 11 2003 г. Регистрационный № 044

Начальник отдела
стационарных учреждений С.И. Мухоморова

Специалист отдела С.И. Мухоморова

Дата выписки путевки « _____ » 18 нояб 2003 г.
(путевка действительна в течение 30 дней)

М.П. Серебрякова

Примечание: При поступлении необходимо иметь:

- 1) паспорт;
- 2) результаты бак. анализа мочи и анализа на дифтерию сроком давности не более _____.

Образцы документов


ДЕПАРТАМЕНТ ТРУДА И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
УПРАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ
ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
ГОРОДА МОСКВЫ
ОТДЕЛ СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ РАЙОНА ФИЛИ-ДАВЫДКОВО

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ул. Б. Филевская, д. 37 стр. 1, Москва, 121433
телефон: 8 (499) 144-06-77, факс: 8 (499) 144-61-21
С/ПЧ 103639241, ОГРН 102700182237, ИНН КПП 7728064268 772901001 E-mail: zar@skay.ru

08.12.2019 № 342-Р

О выдаче разрешения на совершение сделки купли-продажи

Рассмотрев заявления **Вячеслава** (паспорт выдан отделением по району Очаково-Матвеевское ОУФМС России по гор. Москве в ЗАО **Анны** (паспорт выдан отделом УФМС России по гор. Москве по району Орехово-Борисово Северное **Сергея** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское **Людмила** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) зарегистрированных по адресу: город Москва, с учетом мнения законного представителя Государственного бюджетного учреждения города Москвы Психоневрологического интерната № 4 Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы, где по адресу: город Москва, ул. Полоухина, д. 3, ПНИ № 4, зарегистрирована **Людмила** 30.12.1957 года рождения, признанная недееспособной решением Никулинского районного суда города Москвы от 16 июля 1996 года, о разрешения продать трехкомнатной квартиры общей площадью 64,6 кв. м, жилой площадью 46,6 кв. м, расположенной по адресу: город Москва, принадлежащей на праве общей долевой собственности недееспособной **Людмиле** (1/4 доли, свидетельство о государственной регистрации права от 10.09.2014 г., договор передачи от 10.09.2014 г.), **Сергею** (1/4 доли, свидетельство о государственной регистрации права от 10.09.2014 г.), **Анне** (1/4 доли, свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2014 г., договор передачи от 10.09.2014 г.), **Серебряннику Анатолевичу** (1/4 доли, свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2014 г., договор передачи от 10.09.2014 г.),

одновременным приобретением двухкомнатной квартиры общей площадью 45,6 кв. м, жилой площадью 30,7 кв. м, расположенной по адресу: город Москва, **Сергею** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) и **Анне** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Орехово-Борисово Северное) собственником 1/2 доли которой будет являться совершеннолетняя недееспособная **Серебрянника Людмила Александровна**, принимая во внимание, что согласия всех заинтересованных сторон имеются, руководствуясь ст. ст. 32, 34, 35, 36, 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 41 Федерального Закона № 3185-1 от 02.07.1992 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании», Федеральным законом Российской Федерации от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», Постановлением Правительства РФ от 17.11.2010 № 927 «Об отдельных вопросах осуществления опеки и попечительства в отношении совершеннолетних недееспособных или не полностью дееспособных граждан», постановлением Правительства Москвы от 08.09.2015 г. № 566-ПП «Об утверждении положений о Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы», Положением об Отделе социальной защиты населения района Фили-Давыдково ЗАО города Москвы, утвержденным приказом УЗСН ЗАО города Москвы от 26.06.2015 № 57-11.

1. Разрешить ГБУ ПНИ № 4 действующего в интересах недееспособной **Серебрянник Людмила Александровна**, 30.12.1957 года рождения, отчуждение трехкомнатной квартиры расположенной по адресу: город Москва, **Сергею** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Орехово-Борисово Северное) и **Анне** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) собственником 1/4 доли является совершеннолетняя недееспособная **Серебрянника Людмила Александровна**, 30.12.1957 года рождения, с одновременным заключением договора купли-продажи двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: город Москва, **Сергею** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) и **Анне** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) собственником 1/2 доли которой будет являться совершеннолетняя недееспособная **Серебрянника Людмила Александровна**.
2. Опеку ГБУ ПНИ № 4 в 10-дневный срок со дня регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве предоставить в Отдел социальной защиты населения района Фили-Давыдково города Москвы ЗАО копии договора купли-продажи трехкомнатной квартиры расположенной по адресу: город Москва, **Сергею** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) и **Анне** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) договора купли-продажи двухкомнатной квартиры расположенной по адресу: город Москва, **Сергею** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) и **Анне** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах **Сергея** и **Анны** на имеющееся у них объекты недвижимости (о переходе прав на объекты недвижимости), выданных Управлением Росреестра по городу Москве.
3. Признать распоряжение Отдела социальной защиты населения района Фили-Давыдково Западного административного округа города Москвы от 15.09.2017 № 206-Р «О выдаче разрешения на совершение сделки купли-продажи» утратившим силу.
4. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня подписания.
5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя начальника Отдела **В.Д. Ланцову**.

Начальник Отдела  **О.П. Тиханская**

010611

ДЕПАРТАМЕНТ ТРУДА И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ
НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА МОСКВЫ
ПСИХОНЕВРОЛОГИЧЕСКИЙ ИНТЕРНАТ № 4
(ГБУ ПНИ № 4)**

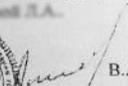
ул. Полоухина, д. 3, Москва, 121433.
Телефон: (499) 144-26-83 факс: (499) 144-26-83
ОКПО 40401329 ОГРН 1037700107158 ИНН/КПП 773114221/773101001 E-mail: pni4@skay.ru

01.12.19 № 1046
на № _____ от _____

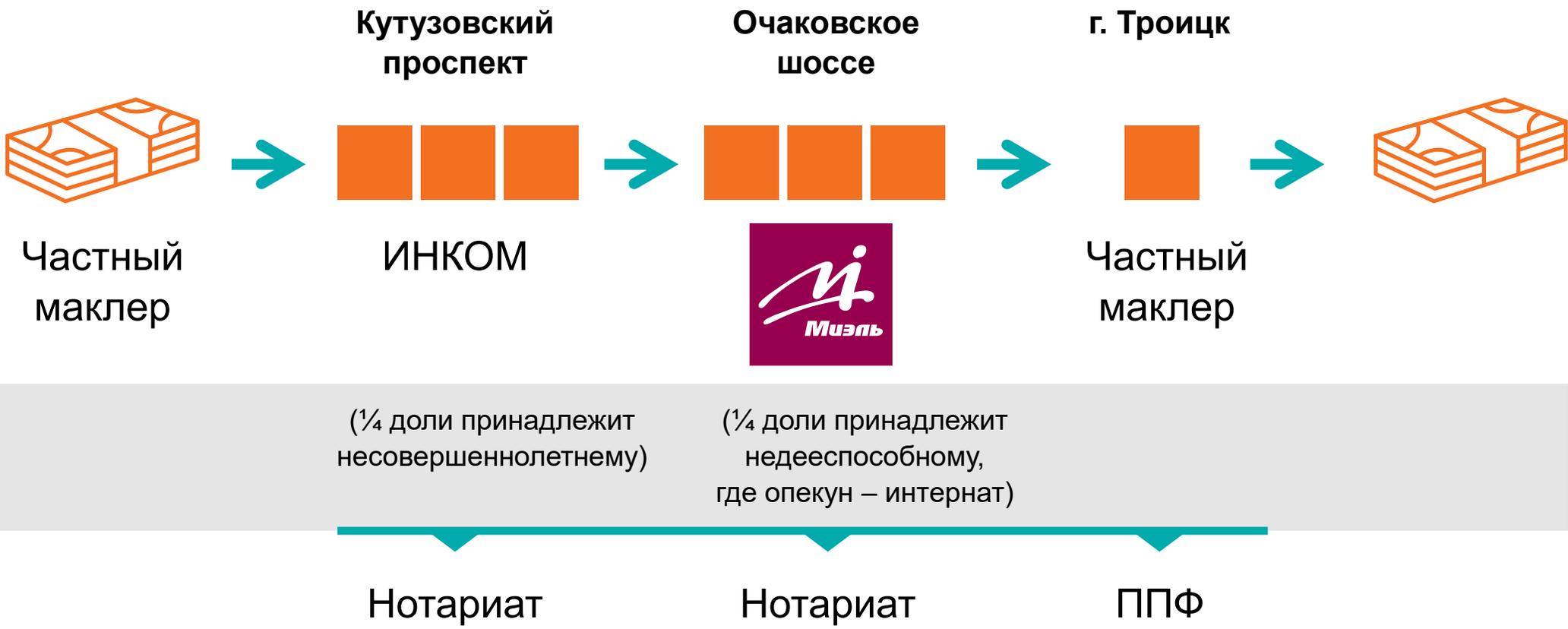
Начальнику отдела
социальной защиты населения
района Фили-Давыдково г. Москвы
О.П. Тиханской

Уважаемая Оксана Петровна!

Опекунская комиссия ГБУ ПНИ № 4 рассмотрела поступивший от Ва материал № 1682/17 от 29.11.2017 г. и не возражает против проведения сделки купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, **Сергею** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Орехово-Борисово Северное) и **Анне** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) собственником 1/2 доли которой принадлежит недееспособной **Серебрянник Людмила Александровна**, 1957 года рождения, получающей социальное учреждение ГБУ ПНИ № 4 на постоянной форме проживания, с одновременным приобретением квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, **Сергею** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) и **Анне** (паспорт выдан отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское) в которой **Серебрянник Людмила Александровна** будет иметь 1/2 доли квартиры, при условии, что в результате сделки не пострадали имущественные интересы **Серебрянник Людмила Александровна**.

Директор  **В.А. Антонов**

Кейс



Задачи

1

Одновременное подписание 3 ДКП
и организация взаиморасчётов по цепочке

2

Покупатель квартиры на Кутузовском пр-те **передает**
денежные средства непосредственно продавцу в Троицке

3

Деньги под выписку
(Кутузовский пр-т)

4

Единые сроки регистрации
перехода права по всем ДКП

Решение

1

Взаиморасчеты по всей цепочке через депозит нотариуса

5.1. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивают 8835000 (Восемь миллионов восемьсот тридцать пять) тысяч рублей 00 копеек ПРОДАВЦАМ с использованием депозита нотариуса города Москвы **Михайлова Лилия Валентиновна** на условиях, определенных соглашением Сторон и настоящим Договором. Реквизиты депозитного счета:

Нотариус города Москвы **Михайлова Лилия Валентиновна**
ВТБ 24 (ПАО)

Реквизиты банка:

ВТБ 24 (ПАО)

Корреспондентский счет № 30101810100000000716

в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО г. МОСКВА

БИК 044525716

ИНН 7710353606

Адрес банка: 101000, Москва, ул. Мясницкая, д. 35.

Решение

2

Подробное описание ситуации в 3 ДКП соответственно (продажа осуществляется с разрешения органов опеки, условия и сроки депозитов, документы, подтверждающие исполнение ДКП)

3. Квартира отчуждается в соответствии с Распоряжением № 372-Р от 08.12.2017 Управления государственной защиты населения Западного административного округа города Москвы «О выдаче разрешения на совершение сделки купли-продажи» с одновременным заключением Договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Текстильщиков, д. 1А, кв. 41, где недееспособная **СЕРЕБРЯКИНА ЛЮДМИЛА АЛЕКСАНДРОВНА** будет являться собственником ½ (Одной второй) доли в праве общей долевой собственности на квартиру.

Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Текстильщиков, д. 1А, кв. 41 принадлежит по праву собственности **Серебрякиной Александре Владимировне**, на основании Договора купли-продажи квартиры от 31.10.2017, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 19.12.2017 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана 19.12.2017 запись регистрации № 50-01/2017-006/2017-006.

Решение

3

Если мы указываем подробно взаиморасчеты в ДКП и «связываем» всю цепочку, то мы должны **проверить на «чистоту» всю цепочку!**

В нашем случае, если РАСТОРГАЕТСЯ один Кутузовский пр-т, расторгнут ВСЮ ЦЕПОЧКУ.

Решение

4

ДКП Очаковское ш.: вместо Продавца квартиры на Очаковском ш. деньги получает 3 лицо – Продавец квартиры в Троицке

В соответствии с достигнутым соглашением вносятся денежные средства в размере 4 235 000 (Четыре миллиона двести тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек в депозит нотариуса [Имя] Лилии [Имя] [Имя] Лицо, внесшее денежные средства на депозит [Имя] г. Москвы [Имя] Лилии [Имя] разрешает перечисление нотариусом [Имя] суммы на расчетный счет [Имя] открытый на имя [Имя] в Московский банк ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893 КПП 775003035, БИК 044525225)

ВАЖНО!

Регистрационная палата **не всегда пропускает** получение денежных средств третьими лицами

Решение

5

Срок действия депозита и условия перечисления денег с депозита указываются в ДКП и в соглашении о депозите

В случае приостановления государственной регистрации права, срок депозита нотариуса продляется на срок приостановления регистрации одного или всех из вышеуказанных договоров,

5.1.2. Из которых сумма в размере 4 235 000 (четыре миллиона двести тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек с использованием депозита нотариуса города Москвы [REDACTED] лилии [REDACTED] на условиях, определенных соглашением Сторон и настоящим Договором. Реквизиты депозитного счета.

Решение

6

Исполнение договора подтверждается нотариальными или банковскими документами

5.3. Полный и окончательный расчет за настоящую квартиру подтверждается документами, выданными нотариусом города Москвы, _____ Линией _____ а также документами, оформленными в соответствии с действующим законодательством РФ, подтверждающими перечисление денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

Обязательство ПОКУПАТЕЛЯ по оплате Квартиры считается исполненным в полном объеме с момента зачисления денежных средств на расчетные счета лиц, указанных в п.5.1.1, 5.1.2. и 5.1.3 настоящего договора, в размере и в соответствии с п.5.1.1, 5.1.2. и 5.1.3. настоящего Договора соответственно и Распиской ПРОДАВЦОВ по п. 4 настоящего Договора;

ВАЖНО!

Интернат (кто должен получать деньги от недееспособного лица) – ЮР: расписку не даёт и деньги на расчетный счет не принимает

Решение

7

Деньги под выписку.

Мы с нотариусом спросили у Продавца квартиры на Кутузовском пр-те: «Если вы с несовершеннолетними не выпишетесь, Вы хотите сохранить сделку и требовать деньги у Покупателя или будете все расторгать?»

ВАЖНО!

- Поскольку часть денег не будет получено Продавцом, то Продавец вправе **требовать расторжения сделки!**
- Расторжение сделки по продаже на Кутузовском пр-те ведет к **расторжению всей цепочки!**

Решение

7.1

Обязательство ПОКУПАТЕЛЯ по оплате Квартиры считается исполненным в полном объеме с момента зачисления денежных средств на расчетные счета лиц, указанных в п.5.1.1, 5.1.2. и 5.1.3 настоящего договора, в размере и в соответствии с п.5.1.1, 5.1.2. и 5.1.3. настоящего Договора соответственно и Распиской ПРОДАВЦОВ по п. 4 настоящего Договора;

или в случае наступления следующих обстоятельств: не снятия с регистрационного учета лиц указанных в п. 9 настоящего Договора и/или постановки на регистрационный учет в квартиру по адресу отличному от адреса Квартиры в срок до 15 февраля 2018 года, денежные средства в размере 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек зачисленные на депозитный счет нотариуса города Москвы Моисеевой Лилии Владимировны, подлежат возврату ПОЛУЧЕНИИ МАРИИ ВЛАДИМИРОВНЕ и остаются у ПОЛУЧЕНИИ МАРИИ ВЛАДИМИРОВНЫ в качестве неустойки за нарушения вышеуказанного обязательства

обязательство ПОКУПАТЕЛЯ по оплате Квартиры считается исполненным в полном объеме с момента зачисления денежных средств на расчетные счета лиц, указанных в п.5.1.1, 5.1.2. настоящего договора, в размере и в соответствии с п.5.1.1 и 5.1.2. настоящего Договора соответственно и Распиской ПРОДАВЦОВ по п. 4 настоящего Договора.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Спасибо!

