

# Продажа недвижимости

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ ОПЕКИ И ПОПЕЧИТЕЛЬСТВА

Действуя в качестве попечителя имущества, вы можете принять решение о продаже недвижимости, принадлежащей недееспособному взрослому лицу, интересы которого вы представляете («взрослый»). Чтобы ознакомиться с факторами, которые следует учесть на этапе принятия решения о продаже, обратитесь к Руководству частного попечителя. Данный информационный бюллетень содержит указания, которых вам следует придерживаться после принятия решения о продаже недвижимости взрослого. Кроме того, настоящий документ поможет вам составить запрос в Государственное управление по вопросам опеки и попечительства (управление PGT) на утверждение продажи ограниченной недвижимости.

## ВЫСТАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРОДАЖУ

- **Обращение за профессиональной помощью:** Продажа недвижимости может оказаться сложной и времязатратной задачей, требующей содействия риелтора в продаже и помощи адвоката либо нотариуса в передаче имущества. Разумные затраты на указанные услуги оплачиваются из дохода от продажи.
- **Получение независимой оценки:** Для того чтобы определить справедливую рыночную стоимость имущества, необходимо получить оценку уполномоченного независимого оценщика. (Примите к сведению, что ваш риелтор не считается независимым специалистом.) Данный шаг позволит вам установить оптимальную цену и принять взвешенное решение при рассмотрении предложений в ходе процесса переговоров.
- **Проверка упоминания недвижимости в завещании взрослого:** Если вы хотите продать или передать недвижимость, которая указана в завещании взрослого, вам следует сохранить документацию о сумме полученного дохода или справедливой рыночной стоимости во исполнение предписаний раздела 48 Закона о завещаниях, имуществе и наследовании.
- **Проверка судебного распоряжения на наличие ограничений:** Ваша способность распоряжаться недвижимостью может быть ограничена судебным постановлением, назначающим вас. В этом случае вам необходимо будет получить утверждение от управления PGT или судебное распоряжение, разрешающее продажу. Любое принятое предложение о покупке должно содержать оговорку продавца «требует одобрения Государственного управления по вопросам опеки и попечительства» или как вариант «требует судебного распоряжения об утверждении продажи». Примечание: Вы должны иметь зарегистрированное судебное распоряжение, назначающее вас попечителем.

## ПРИНЯТИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ: НЕДВИЖИМОСТЬ, НЕ ОГРАНИЧЕННАЯ СУДЕБНЫМ РАСПОРЯЖЕНИЕМ

Вы имеете право принимать любое разумное предложение о покупке имущества. Однако если вы хотите продать недвижимость по цене, меньшей оценочной стоимости, или лицу на не официальной основе (например, себе или связанной стороне), вам следует заблаговременно обсудить этот вопрос со специалистом по вопросам проверки попечителей от управления PGT. Сохраните документацию, подтверждающую акт продажи, и заявление продавца о корректировке, и приложите их при передаче учетных материалов для пересмотра.



## ПРИНЯТИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ: НЕДВИЖИМОСТЬ, ОГРАНИЧЕННАЯ СУДЕБНЫМ РАСПОРЯЖЕНИЕМ

Если недвижимость ограничена, вы должны получить утверждение от управления PGT или судебное распоряжение, разрешающее продажу.

**Обратите внимание: Управлению PGT требуется как минимум пять рабочих дней на пересмотр и ответ на запросы об утверждении в отношении ограниченной недвижимости. Непредоставление всей необходимой документации приведет к задержке пересмотра вашего запроса управлением PGT.**

### Подача запроса

Для того чтобы получить утверждение управления PGT, отправьте письменный запрос по электронной почте, факсом или письмом в управление PGT «Кому: Служба по делам частных попечителей» и приложите:

- Копию договора купли-продажи, который требует утверждения управления PGT;
- Документ о независимой оценке (не риелтора), датированный менее шести месяцев назад;
- Краткое пояснение причин продажи имущества с указанием оснований, на которых продажа соответствует наилучшим интересам недееспособного взрослого; и
- Контактную информацию вашего риелтора и адвоката/нотариуса, если есть.

Примите к сведению, что если управление PGT больше не несет ответственность за контроль вашего попечительства, например, если взрослый умер или постоянно проживает за пределами Британской Колумбии, ваш запрос рассматриваться не будет.

### Процесс пересмотра

Специалист по вопросам проверки попечителей пересмотрит ваш запрос и, возможно, попросит предоставить дополнительную информацию для подтверждения того факта, что предлагаемая продажа отвечает наилучшим интересам взрослого. Если ваш запрос будет утвержден, управление PGT вышлет письмо с информацией о требованиях к защите и просьбой предоставить подписанную копию «Формы А – Передача».

#### Требования к защите

При продаже ограниченной недвижимости управлению PGT необходимы обеспечительные меры для покрытия чистого дохода от продажи. Судебное распоряжение, назначающее вас попечителем, уже может содержать ограничение подобного рода.

- *Если чистый доход от продажи ограничен судебным распоряжением:*  
Прежде чем утвердить акт продажи, управление PGT попросит вас предоставить подтверждение того, что финансовому учреждению, получающему денежные средства, была передана копия судебного распоряжения и информация о том, что такие средства ограничены.
- *Если чистый доход от продажи не ограничен судебным распоряжением:*  
Прежде чем утвердить акт продажи, управление PGT попросит вас и финансовое учреждение, получающее денежные средства, подписать безотзывное извещение о том, что доступ к средствам не будет осуществляться без разрешения управления PGT или дополнительного судебного распоряжения. При необходимости специалист по вопросам проверки попечителей может предоставить образец безотзывного извещения.

### Передача права собственности

После получения «Формы А – Передача» и, если применимо, безотзывного извещения или подтверждения о предоставлении распоряжения финансовому учреждению, получающему денежные средства от продажи, управление PGT отправляет письмо в Управление земельной собственности и топографии с разрешением на передачу прав собственности.

Документация, подтверждающая акт продажи, в том числе заявление продавца о корректировке, должна сохраняться и подаваться при передаче учетной документации для пересмотра.

### Сложные и неутвержденные запросы

В большинстве случаев, когда вся вышеописанная документация была предоставлена и средства защиты обеспечены, управление PGT утверждает продажу ограниченной недвижимости. В некоторых ситуациях может потребоваться дополнительная информация, процесс пересмотра может затянуться и управление PGT может отказать в утверждении, в том числе предложенной продаже:

- по цене, которая ниже оценочной стоимости,
- заинтересованному лицу на не официальной основе,
- без риелтора,
- когда имеют место сложные юридические проблемы или вопросы, касающиеся права владения, или
- когда имеют место другие проблемы и сомнения относительно того, что продажа может быть в наилучших интересах взрослого.

Если ваш запрос не будет утвержден, у вас есть возможность подать заявление на выдачу судебного распоряжения об утверждении, согласно положениям раздела 28 Закона об имуществе пациентов. Управлению PGT должно быть предоставлено уведомление о заявлении; управление PGT либо не займет никакую позицию, либо будет возражать против вашего заявления, если будут иметь место вопросы, вызывающие озабоченность.

## ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Данный информационный бюллетень содержит общие рекомендации и указания, которые помогут вам эффективно и успешно решать вопросы с управлением PGT. Если у вас возникнут вопросы по вашей конкретной ситуации, обратитесь в Отдел службы по делам частных попечителей и попросите о консультации со специалистом по вопросам проверки попечителей.

Если у вас есть дополнительные вопросы о попечительстве, посетите веб-страницу Службы по делам частных попечителей [www.trustee.bc.ca](http://www.trustee.bc.ca) или обратитесь в Отдел службы по делам частных попечителей






Отдел по вопросам услуг по управлению имуществом и личными фондами  
Государственное управление по вопросам опеки и попечительства  
700-808 West Hastings Street  
Vancouver BC V6C 3L3  
Тел.: 604.660.4444  
Эл. почта: [estates@trustee.bc.ca](mailto:estates@trustee.bc.ca)  
Веб-сайт: [www.trustee.bc.ca](http://www.trustee.bc.ca)

### График работы PGT:

**понедельник – пятница, с 8:30 до 16:30**

#### **Звонки бесплатные**

Бесплатные звонки через службу Service BC. После набора соответствующего номера для вашей области (см. ниже) попросите соединить с **Государственным управлением по вопросам опеки и попечительства.**

 Ванкувер	604.660.2421
 Виктория	250.387.6121
 Другие регионы Британской Колумбии	1.800.663.7867