Выход с расчётом: рабочая модель B921

Условия досрочного выхода, сравнение затрат и карта возврата помещения на учебном примере B921.



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. Что меняется у клиента

B921 является вымышленным примером коммерческой аренды между предпринимательскими сторонами. Компания сравнивает оставшиеся шесть месяцев с обсуждаемым выходом после двух. Модель не подтверждает право выйти из какого-либо реального договора.

Нужно выяснить	Рабочая запись
Причина решения	Меняется потребность бизнеса
Горизонт сравнения	Одинаковые 6 месяцев
Потребность после выхода	Новое помещение или прекращение использования
Механизм	Проверяется по конкретному договору
Кто подтверждает	Юрист, клиент и ответственные исполнители

Что изменилось	Какой результат нужен	К какому сроку

2. Паспорт права на выход

Поле	Что выписать
Кто вправе действовать	Конкретная сторона
Когда возможен выход	Окно или дата
Предпосылки	Условия и доказательства
Уведомление	Адресат, способ, срок
Пропуск окна	Последствия по документу
Момент результата	Что определяет прекращение

Слово break option не заменяет эти поля. Просьба согласовать прекращение и реализация уже предоставленного права являются разными маршрутами.

Пункт договора	Что понятно	Вопрос специалисту

3. Расчёт без новой аренды

B921	Расчёт	Сумма
Остаться 6 месяцев	150000×6	900000₽
Аренда до выхода	150000×2	300000₽
Плата по сценарию	Условная сумма	200000₽
Подготовка возврата	Учебная оценка	90000₽
Переезд	Учебная оценка	110000₽
Названные строки выхода	300000+200000+90000+110000	700000₽

Разница 200000₽ не чистая экономия
В этой таблице ещё нет нового помещения и других различающихся расходов. Допустимость механизма и платежа принята только как условие расчёта.

Наша строка	Основание суммы	Период

4. Добавьте ту же потребность

В альтернативе B921 после выхода на оставшиеся четыре месяца требуется другое помещение. Учебная базовая аренда нового места 80000₽ в месяц.

Дополнение	Расчёт	Результат
Новая аренда	4×80000	320000₽
Выход с новой арендой	700000+320000	1020000₽
Разница с 900000	1020000-900000	+120000₽

Одинаковый горизонт
Стоимость имеет смысл сравнивать, когда оба варианта обеспечивают согласованную потребность на одном периоде. Эксплуатация и остальные различия ещё требуют добавления.

Потребность после выхода	Расход / период	Подтверждение

5. Обеспечение и движение денег

Строка B921	Как учитывать
Внесённое обеспечение 300000₽	Отдельно от окончательных затрат
Зачёт	Только при подтверждённом основании
Возврат	Условия, сумма и срок
Будущий платёж	Дата и источник денег
Неизвестный возврат	Не считать уже доступными деньгами

Не вычитайте автоматически 300000₽ из 700000₽. Для бюджета нужны отдельно расходы, зачёты и возвраты. Одна и та же сумма не должна учитываться дважды.

Дата	Выплата / возврат	Основание и статус

6. Плата и юридический вопрос

Попросите проверить: что является основанием права, как квалифицируется предложенный платёж, допустим ли он в этой ситуации, какие условия исполнения и исключения применимы. Не обещайте ни обязательное взыскание, ни отмену суммы судом.

Что отправить на проверку	Зачем
Пункт о прекращении	Понять механизм
Пункт о сумме	Понять её основание
Связанные условия	Увидеть предпосылки
Факты исполнения	Не потерять обстоятельства

Вопрос	Документ / факт	Ответ специалиста

7. Возврат помещения

Направление	Подтверждаемый результат
Состояние	Сопоставлены исходное и согласованное
Работы	Перечень, срок, исполнитель
Комплектация	Что остаётся и что вывозят
Доступ	Ключи, пропуска и порядок передачи
Осмотр	Замечания и их фиксация
Расчёты	Последние периоды и документы

Не подменять правовой результат
Переезд людей и юридическое прекращение обязательств могут не совпасть. Не делайте универсальных выводов только по наличию ключей или подписи на одном акте.

Действие	Ответственный	Доказательство выполнения

8. Записка для решения

B921 с новой арендой
На одном 6-месячном горизонте названные строки выхода с новым помещением дают 1020000₽ против 900000₽ базовой аренды без выхода. Разница 120000₽; это ещё не полный бюджет.

Обсудите не только цену, но и соответствие новой потребности. Нейропомощник помогает собрать вопросы и найти незаполненные строки. Право на прекращение и спорные платежи подтверждает специалист по документам и фактам.

Выбор клиента	Условия решения	Что проверить до действия

Источники и проверка

ГК РФ, статья 310: односторонний отказ

ГК РФ, статья 450.1: осуществление отказа

Верховный Суд РФ, Пленум №54 от 22.11.2016