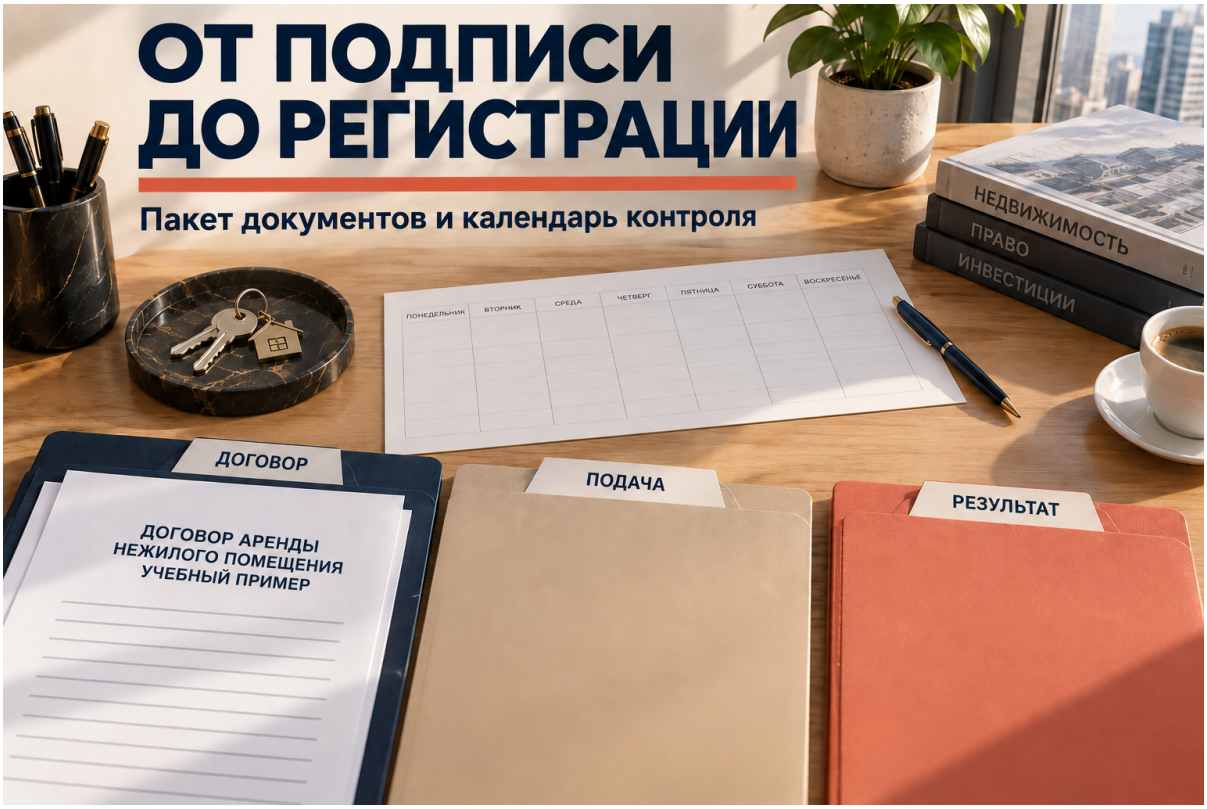
Договор подписан — регистрация не потеряна

Назначьте заявителя, соберите пакет и сохраните подтверждение результата. Внутри пример Д-65, календарь, матрица документов, план денег и 18 проверок.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-65: два ООО планируют аренду офиса 72 м² на 24 месяца. Подача 22 сентября только запланирована. Бюджет трёх известных строк — 720 000 ₽; регистрация и другие расходы пока не подтверждены.

Д-65 — вымышленный план на даты после 20.09.2026. Документы, оплаты, подача и регистрация фактически не выполнены. Условие старта ремонта задано для упражнения и должно быть согласовано сторонами.

Д-65: подпись, подача и результат

Клиент арендует коммерческое помещение на год или дольше, планирует вложения, а в сделке ещё не назначены ответственный за регистрацию и критерий завершения.

Д-65	Учебное условие	Что проверить
Объект	Целый офис 72 м²	Данные ЕГРН
Стороны	Два ООО	Электронная подача
Срок	24 месяца	Регистрация аренды

Подготовьте сведения по аренде

- Объект, сведения ЕГРН, право сдачи и описание границ аренды.
- Проект договора, точные даты, приложения и условия продления.
- Стороны, представитель, полномочия, доступ и электронные подписи.
- Состав платы, обеспечение, пошлина, ремонт и условия доступа.
- Контакты для уведомлений, исполнитель каждого действия и место хранения результата.

Объект, заявитель и пакет

1. Установите объект и срок аренды

Сопоставьте договор с ЕГРН. Д-65 — целое учтённое нежилое помещение 72 м², срок с 01.10.2026 по 30.09.2028. Для аренды части отдельно уточняют описание и кадастровые действия.

Готово: Записаны объект, даты и основание регистрации.

Не делайте так: Считать ровно один год сроком, который всегда обходится без регистрации.

2. Назначьте заявителя и исполнителей

Обратиться за регистрацией аренды может одна сторона. В Д-65 заявитель по плану — арендатор; арендодатель передаёт согласованный пакет. Два ООО подают документы электронно. Полномочия и доступ проверяют до даты подачи.

Готово: У каждого действия есть сторона, исполнитель и контрольная дата.

Не делайте так: Назначить агента заявителем без необходимых полномочий.

3. Сверьте пакет и окончательные версии

Разделите внутреннюю проверку и документы для подачи. Проверьте заявление, договор с приложениями и полномочия представителя. Дополнительные документы определите по обстоятельствам. Сохраните перечень отправляемого.

Готово: В матрице указаны назначение файла, версия, владелец и статус.

Не делайте так: Выдать общий список за обязательный пакет для любой аренды.

Что ещё нужно подтвердить:

Деньги, статус и результат

4. Разведите деньги и условия ремонта

В Д-65: первый месяц 90 000 ₽, обеспечение 180 000 ₽, ремонт 450 000 ₽. Итого 720 000 ₽ без пока неизвестных прочих сумм. Для старта ремонта в плане нужны регистрация, передача и согласование работ; условие ещё надо принять сторонам.

Готово: У платежей есть назначение, условие и отдельное подтверждение факта.

Не делайте так: Считать обеспечение потерей или автоматически разрешить ремонт после подписи.

5. Подтвердите подачу и обработайте уведомления

На 22 сентября намечена электронная подача, 25 сентября — внутренняя проверка статуса. Сохраните фактический приём и сведения об оплате. При замечаниях запишите основание, исправление, исполнителя и срок из уведомления.

Готово: Есть документ о статусе; плановая дата не выдана за фактическую.

Не делайте так: Обещать регистрацию через неделю от подписания договора.

6. Сверьте результат и следующие обязательства

Получите итоговые документы, проверьте сведения об аренде в ЕГРН и сопоставьте объект, стороны и срок с договором. Сохраните реквизиты записи. Назначьте контроль передачи, доступа, платы и окончания аренды.

Готово: Результат подтверждён документами, расхождения разобраны.

Не делайте так: Закрыть задачу по сообщению «файлы отправлены».

Какой документ ожидается:

Д-65: календарь ещё не исполнен

Все даты и суммы Д-65 — авторский план, не прошедшая сделка. 25 сентября — дата проверки статуса. Законный срок регистрации здесь календарно не рассчитан.

Строка Д-65	План	Подтверждение
Подписание	21.09.2026	Пока нет
Электронная подача	22.09.2026	Пока нет
Проверка статуса	25.09.2026	Внутренний контроль
Первый месяц	90 000 ₽	Оплаты нет
Обеспечение	180 000 ₽	Оплаты нет
Ремонт	450 000 ₽	Старт не разрешён
Три денежные строки	720 000 ₽	Не полный бюджет

90 000 + 180 000 = 270 000 ₽ на аренду и обеспечение; 450 000 ₽ отдельно запланировано на ремонт. Пошлина и прочие расходы неизвестны. Ни одна сумма не подтверждает реальное списание или убыток.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Подписи есть — всё зарегистрировано	Проверяем отдельный результат и запись об аренде
До регистрации никто ничего не должен	Обязательства сторон и права третьих лиц различаются

Разберите условия до вложений

Вопрос	Что собрать	Результат
Целое или часть	Договор и объектные данные	Описание и пакет
Кто обращается	Сторона и полномочия	Назначенный заявитель
Как подаёт	Статус обеих сторон	Допустимый способ
Когда начинаются работы	Договор и согласования	Условия доступа
Как считаются сроки	Приём и сведения об оплате	Проверенное основание
Чем завершена регистрация	Итоговые документы	Сверка записи

Пять вопросов перед подачей

1. Какой объект и срок требуют регистрации в нашей сделке?
2. Кто заявитель, кто передаёт файлы и кто получает уведомления?
3. Какие документы нужны по объекту и полномочиям именно здесь?
4. Как договор связывает передачу, оплату, регистрацию и ремонт?
5. Какими документами подтвердим подачу, результат и устранение расхождений?

18 проверок до завершения

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

Объект и условия

- [ ] **Сопоставить объект.** договор совпадает с ЕГРН. Если нет: не ориентироваться по вывеске.
- [ ] **Различить целое и часть.** границы аренды ясны. Если нет: не копировать чужой пакет.
- [ ] **Проверить даты.** срок посчитан. Если нет: не исключить ровно год.
- [ ] **Проверить основание.** регистрация оценена. Если нет: не применять найм жилья.
- [ ] **Разобрать обязательства.** условия сторон учтены. Если нет: не обнулить их до записи.
- [ ] **Согласовать ремонт.** доступ и работы описаны. Если нет: не обещать разрешение заранее.

Пакет и подача

- [ ] **Назначить заявителя.** выбрана сторона. Если нет: не поручать без полномочий.
- [ ] **Проверить представителя.** основание подтверждено. Если нет: не путать агента и заявителя.
- [ ] **Выбрать способ.** для двух ООО электронный. Если нет: не планировать бумагу в мфц.
- [ ] **Сверить версии.** окончательные файлы совпадают. Если нет: не подписать старый проект.
- [ ] **Разделить документы.** внутренние и для подачи. Если нет: не выдумать обязательный список.
- [ ] **Проверить пошлину.** сумма и плательщик уточнены. Если нет: не копировать старую сумму.

Контроль результата

- [ ] **Сохранить приём.** есть фактическое подтверждение. Если нет: не считать загрузку приёмом.
- [ ] **Проверить оплату.** сведения учтены. Если нет: не считать срок от подписи.
- [ ] **Обработать замечания.** есть основания и исполнитель. Если нет: не исправлять по догадке.
- [ ] **Получить результат.** итоговые документы доступны. Если нет: не закрыть по отправке.
- [ ] **Сверить запись.** объект стороны срок совпали. Если нет: не пропустить расхождение.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** условия и даты записаны. Если нет: не потерять передачу и продление.

Заполните календарь регистрации

План и факт заполняются отдельно. Неизвестные номера и даты не придумываются.

Код договора: _____ Дата: _____

Действие	Ответственный / документ	План / факт
Объект и срок		
Заявитель		
Пакет		
Подача		
Результат		

Ожидаемый результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка: _____

Свяжите действия с условиями

Условия примера не заменяют договор вашей сделки. У каждого решения нужно основание.

Условие	Подтверждение	Следующий шаг
Передача		
Начало платы		
Обеспечение		
Ремонт		
Продление		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Никто не отвечает за подачу. Назначить сторону и исполнителя до подписания..

Оба ООО несут бумажный пакет. Проверить обязательную электронную подачу..

Ремонт разрешают по плановой дате. Проверить реальные договорные основания..

Пошлина указана как ноль без проверки. Оставить неизвестной и уточнить сумму..

Отправку назвали регистрацией. Получить результат и сверить сведения ЕГРН..

Согласуйте следующий шаг

Сообщите клиенту точный статус

По Д-65 подготовлен план регистрации аренды. Подписание намечено на 21 сентября, подача — на 22 сентября; фактического подтверждения пока нет. Статус проверим 25 сентября. Начало ремонта согласуем по условиям договора, передаче и полученным подтверждениям.

Первое действие после чтения

Возьмите один договор аренды. Назначьте заявителя и ответственных, разделите пакет и внутренние проверки, заполните плановые даты. После каждого события сохраняйте документ и фактический статус. Завершите сверкой результата и следующими обязательствами.

Ответственный: _____

Документ результата: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: не теряются ли этапы сделки?

Проверьте путь от переговоров до документов, ответственных и следующего действия. Диагностика помогает наладить рабочий процесс; пакет и условия конкретной аренды требуют отдельной проверки.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: ГК РФ, разъяснения ВАС № 53 и ВС № 49; № 218-ФЗ, статьи 16, 18, 51. Пакет, пошлина и способ обращения зависят от ситуации. Здесь не выполнены реальные регистрационные действия.

Президиум ВАС № 53: аренда нежилых помещений

Пленум ВС № 49, пункт 5: стороны и третьи лица

№ 218-ФЗ, статья 51: регистрация аренды

№ 218-ФЗ, статья 18: электронная подача

№ 218-ФЗ, статья 16: сроки процедур