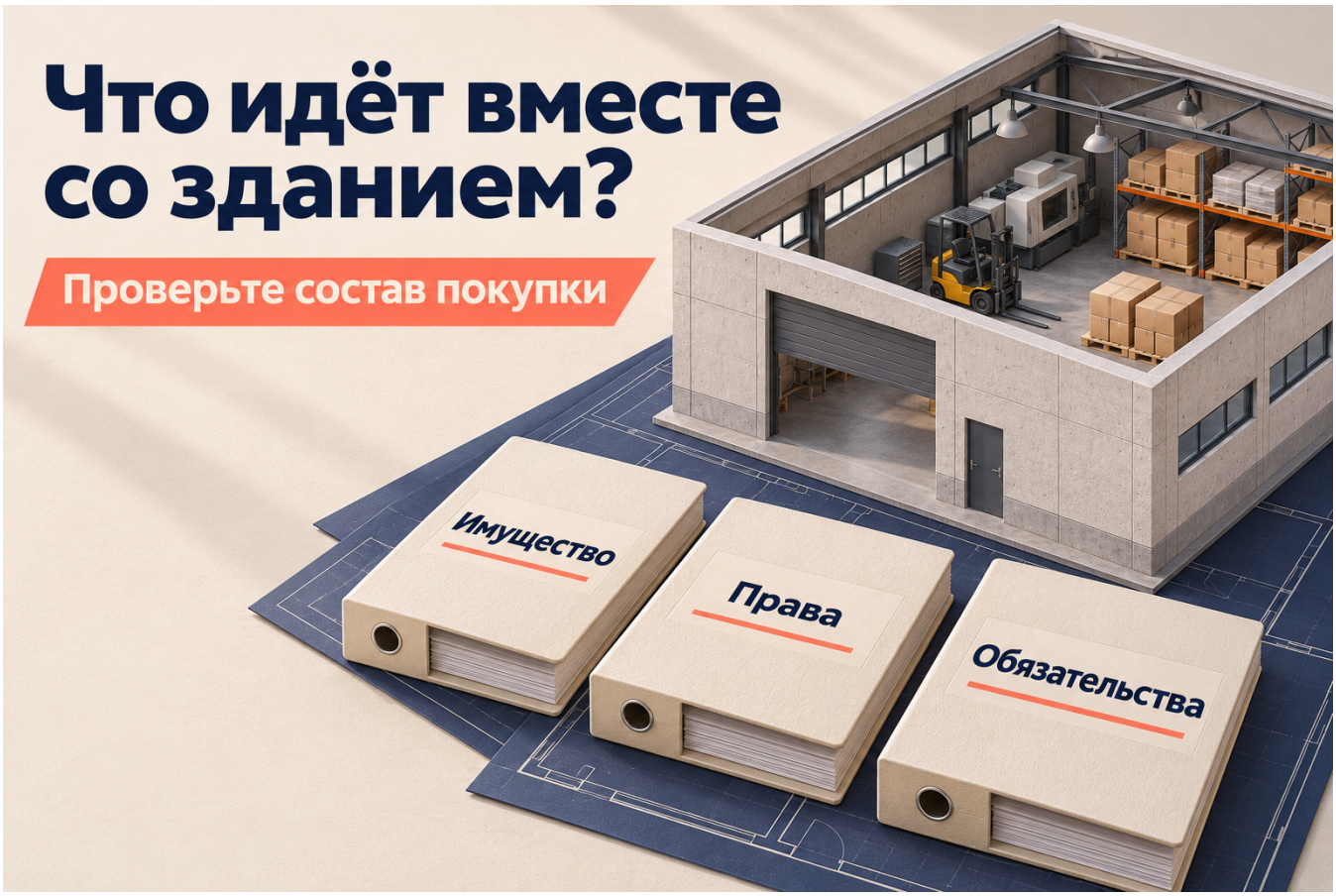
Предприятие к продаже: карта состава и открытых вопросов

Инвентарная карта активов, прав и обязательств, реестр кредиторов и календарь передачи.



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. Назовите сделку до расчёта цены

Учебный пример: Илья рассматривает склад с оборудованием, сырьём и договорами как предприятие. Все обстоятельства вымышлены. Рабочая карта риелтора не заменяет обязательные документы, аудит или правовую оценку.

Описание	Что уточнить
Продаётся склад	Только недвижимость или более широкий состав?
Продаётся готовый бизнес	Какая правовая модель за рекламным названием?
Доля в компании	Не смешана ли с приобретением имущества?
Предприятие как комплекс	Какие вещи, права и обязанности включаются?

Формулировка сторон	Правовой вопрос	Ответ специалиста

Один предмет для обеих сторон
До обсуждения финальных условий стороны должны одинаково понимать, что приобретается.

2. Проверьте обязательный пакет до подписания

Документ по статье 561 ГК РФ	Что контролирует организатор
Акт инвентаризации	Подготовлен по применимым правилам и представлен
Бухгалтерский баланс	Относится к согласованному пакету
Заключение независимого аудитора	О составе и стоимости предприятия
Перечень включаемых долгов	Есть кредиторы, характер, размер и сроки требований

Документ	Исполнитель / дата	Рассмотрен / вопрос

Таблица не выполняет инвентаризацию за собственника и специалистов. Фиксируйте наличие, версию, рассмотрение сторонами и вопросы, а не ставьте собственную отметку «аудит пройден».

3. Разберите принадлежность активов

Позиция Ильи	Исходное сообщение	Нужное подтверждение
Склад	Принадлежит продавцу	Регистрационные сведения и основания
Станок 1	Собственный	Документы и ограничения
Станок 2	Арендованный	Договор, права использования и допустимые действия
Сырьё	Есть на складе	Состав, количество, принадлежность и связанные условия
Заказы	Есть клиенты	Договоры и фактическое исполнение

Актив / право	Документ	Решение / неизвестное

Видимость не равна собственности
Фотография и присутствие вещи на территории не устанавливают принадлежность и возможность передачи.

4. Разведите права требования и обязанности

Строка	Пример задачи
Право требования	Что должен контрагент, на каком основании и в каком размере?
Обязательство	Что должен продавец и включается ли это в состав?
Срок	Когда требование или исполнение наступает?
Исполнение	Что уже выполнено и что подтверждено?
Спор	Есть ли разногласия и как они отражены?

Право / обязательство	Основание / сумма / срок	Статус проверки

Не сворачивайте разные требования в одну красивую сумму без анализа. Вероятность получения денег и допустимость передачи определяют по документам с профильными специалистами.

5. Ведите реестр действий по кредиторам

Поле	Что фиксировать
Кредитор	Идентификация по документам
Обязательство	Основание, размер, срок
Включение	Как отражено в согласуемом составе
Уведомление	Дата и подтверждение
Ответ	Отсутствует, согласие или иное содержание
Следствие	Правовой ответ и необходимое действие

Обязательство	Уведомление / ответ	Дальнейшее действие

Уведомление не равно согласию
Статья 562 предусматривает права кредиторов и последствия перевода долга без согласия. Их применимость разбирает юрист; отправленное письмо не даёт основания написать «всё согласовано».

6. Проверьте разрешения и нематериальные элементы

Элемент	Вопрос
Разрешение на деятельность	Какие права нужны покупателю и применимо ли исключение из общего правила непередачи?
Товарный знак или обозначение	Кому принадлежит и что предусматривает договор?
Программное обеспечение	Какое право использования существует?
Сайт и аккаунты	Что допускается передавать и каким порядком?
Закрытая информация	Кто вправе получить доступ и на каком основании?

Право / разрешение	Источник	Подтверждённое действие

Не обещайте непрерывный запуск только из-за действующей лицензии продавца. Пароли и персональные данные нельзя автоматически считать свободно передаваемой частью покупки.

7. Сопоставьте цену с составом

Проверка	Как избежать ошибки
Недвижимость	Не прибавлять повторно, если уже входит в общую оценку
Оборудование	Учитывать состав, состояние и принадлежность
Запасы	Фиксировать дату, объём и условия
Требования	Не считать все поступления гарантированными
Обязательства	Проверить включение и последствия
Исключения	Показать рядом с итогом

Статья оценки	Документ / дата	Включено / исключено

Прошлая выручка не обещает будущую
Данные о заказчиках и прежних продажах требуют проверки. Они не гарантируют сохранение договоров и прибыли после сделки.

8. Разделите договор, передачу и регистрацию

Событие	Подтверждение
Состав подготовлен	Документы рассмотрены сторонами
Кредиторы	Выполнены необходимые действия по конкретному составу
Договор	Согласованный предмет и условия
Передача	Акт с предусмотренными сведениями
Переход собственности	Государственная регистрация права
Открытые вопросы	Понятно, кто и когда закрывает

Этап	Условие / документ	Ответственный / дата

Ключи, подпись под актом и регистрация не являются одной отметкой. Конкретную последовательность, риски и условия сверяют с законом и договором. Это организационная карта, не универсальная инструкция по сделке.

9. Передайте клиенту точный статус

Сообщение Илье
«Кроме склада проверяем оборудование, запасы, права и обязательства. По арендованному станку и договору поставки нужны отдельные ответы. Документы о составе переданы профильным специалистам. Итоговую цену и порядок передачи обсуждаем на согласованном пакете».

Статус	Что должно быть рядом
Подтверждено	Документ и дата
Предварительно	Условия и ограничения
Не представлено	Кто получает исходник
Требует решения	Кто даёт правовой или финансовый ответ

Открытый вопрос	Следующий шаг	Кто отвечает

Отдельный чек-лист помогает проверить полноту. Диагностическая карта организует источники и участников, сохраняя выводы за соответствующими специалистами.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 132: предприятие как объект прав

ГК РФ, статья 559: договор продажи предприятия

ГК РФ, статья 561: состав и документы

ГК РФ, статья 562: права кредиторов

ГК РФ, статья 563: передача предприятия

ГК РФ, статья 564: переход собственности