Компания арендует — сотрудник живёт

Соберите роли, бюджет и порядок передачи квартиры. Внутри К-73: два последовательных жильца, три месяца оплаты, движение ключей и рабочие листы для согласования условий.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

К-73: 180 000 ₽ аренды + 60 000 ₽ обеспечения + 15 000 ₽ коммунального резерва = 255 000 ₽. При лимите 250 000 ₽ не хватает 5 000 ₽ ещё до неизвестных расходов.

К-73 — авторский вымышленный сценарий. Договор не подписан, переводы и заселения не совершались. Даты и суммы — условия модели, не нормы закона и не готовый договор. Налоги, регистрация и спорные удержания требуют отдельной проверки.

К-73: компания, квартира и два жильца

Организация снимает квартиру, а проживать будет сотрудник; собственник хочет понимать, кто подписывает, платит и возвращает имущество при замене жильца.

К-73	Условие модели	Что разделить
Стороны	Собственник С и компания	Компания — арендатор
Жильцы	А, затем Б	Замена не меняет сторону
Срок	01.10–31.12.2026	Три календарных месяца

Соберите сведения до передачи

• Документы на квартиру, право сдавать и необходимые согласия.

• Реквизиты компании и подтверждение полномочий на договор и акты.

• Согласованные проживающие, периоды, порядок допуска и смены.

• Плата до или после удержаний, обеспечение, коммунальные расходы и лимит.

• Опись, фотографии, приборы, ключи, порядок доступа и возврата.

Стороны, полномочия и проживающие

1. Определите сторону договора

Сверьте модель: компания арендует или сотрудник нанимает с компенсацией работодателя. В К-73 стороной является компания, а А и Б — проживающие. Жилую квартиру используют для проживания, не превращают договором в офис.

Готово: Стороны и назначение записаны без смешения ролей.

Не делайте так: Считать плательщика арендатором только по банковскому переводу.

2. Подтвердите полномочия и документы

Проверьте право сдавать квартиру, реквизиты организации и полномочия подписанта. Отдельно укажите, кто подписывает договор, акты и согласует жильцов. Участие юридического лица требует письменной формы; регистрацию проверяют отдельно.

Готово: Для каждого подписания есть проверенное основание.

Не делайте так: Принимать рабочую почту кадровика за доверенность.

3. Согласуйте проживающих и смену

К-73: А живёт 01.10–14.11 включительно, 45 дней; Б — 15.11–31.12, 47 дней. Одновременно один человек. Согласуйте способ замены, допустимых гостей и передачу квартиры; календарь не означает фактическое заселение.

Готово: Периоды не пересекаются, порядок смены записан.

Не делайте так: Считать молчание собственника автоматическим согласием.

Какое полномочие ещё подтвердить:

Бюджет, ключи и возврат

4. Сведите бюджет и порядок оплаты

Три месяца по 60 тысяч = 180 тысяч. Обеспечение 60 тысяч один раз, коммунальный резерв 15 тысяч: нужно 255 тысяч против лимита 250. На начало план 125 тысяч. НДФЛ из начисленной платы не добавляют второй раз.

Готово: Цена, обеспечение, резерв, налоги и фактическая оплата разделены.

Не делайте так: Называть обеспечение последним месяцем без согласованного основания.

5. Зафиксируйте передачу и ключи

Запишите имущество, состояние, приборы и фото. В К-73 два комплекта: №1 у жильца, №2 у представителя компании. При смене №1 возвращается представителю и передаётся Б. Фактические даты, дефекты и подписи фиксируются при осмотре.

Готово: Каждый ключ и предмет связаны с актом и ответственным.

Не делайте так: Отмечать возврат сделанным по одному плановому календарю.

6. Согласуйте доступ и завершение

Определите обычные осмотры, аварийную связь, ремонт и процедуру возврата. В учебной сверке коммунальные суммы 4 200 и 5 400, декабрь неизвестен: 9 600 ещё не итог. При выезде отдельно фиксируйте требования, подтверждения и расчёт обеспечения.

Готово: Есть порядок возврата, незакрытые вопросы и следующий шаг.

Не делайте так: Списывать любой дефект на работника или считать неизвестный счёт нулём.

Какое условие ещё согласовать:

60 тысяч в месяц — не весь бюджет

К-73: фиксированная месячная плата 60 000 ₽ до возможного удержания НДФЛ, обеспечение 60 000 ₽ только в начале. Коммунальные 5 000 ₽ в месяц — резерв. Смена жильца не меняет плату в модели.

Месяц	Аренда ₽	Обеспечение ₽	Резерв ₽	План денег ₽
Октябрь	60 000	60 000	5 000	125 000
Ноябрь	60 000	0	5 000	65 000
Декабрь	60 000	0	5 000	65 000
Всего	180 000	60 000	15 000	255 000

255 000 - 250 000 = 5 000 ₽ нехватки до неизвестного. Обеспечение входит в потребность в деньгах, но не автоматически в окончательные расходы. Возврат не прогнозируем заранее.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Платит компания — значит любой сотрудник может подписать	Сторона, полномочия на договор и полномочия на акт проверены отдельно
Жилец уехал — квартиру вернули	Есть дата возврата, состояние, ключи и замечания сторон

Пять блоков до заселения

Блок	Что записать	Зачем
Договор	Сторона и полномочия	Понимать обязательства
Жильцы	Состав и периоды	Контролировать смену
Деньги	Плата, резерв, обеспечение	Не удвоить сумму
Передача	Опись, фото, ключи	Отделить старое от нового
Выезд	Акт и расчёт	Закрыть обязательства

Пять вопросов сторонам

1. Кто является стороной и кто вправе подписывать каждый документ?
2. Кто будет жить и как согласовывается замена?
3. Плата указана до удержаний или как сумма на руки?
4. Какие условия определяют зачёт и возврат обеспечения?
5. Как фиксируются состояние, ключи, осмотр и аварийная связь?

18 проверок корпоративной аренды

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

Стороны и жильцы

- [ ] **Выбрать модель.** сторона определена. Если нет: не смешать аренду и компенсацию.
- [ ] **Проверить объект.** есть право сдавать. Если нет: не полагаться на устное представление.
- [ ] **Проверить подписи.** основания записаны. Если нет: не заменить полномочия должностью.
- [ ] **Оформить письменно.** срок и форма проверены. Если нет: не путать с регистрацией.
- [ ] **Согласовать жильцов.** состав и периоды понятны. Если нет: не разрешать неограниченную смену.
- [ ] **Согласовать замену.** есть способ подтверждения. Если нет: не считать молчание согласием.

Бюджет и расчёты

- [ ] **Уточнить цену.** 60 тысяч до удержаний в модели. Если нет: не обещать сумму на руки.
- [ ] **Проверить налоговый статус.** ответ бухгалтерии получен. Если нет: не назначать всем одну ставку.
- [ ] **Отделить обеспечение.** 60 тысяч один раз. Если нет: не прибавлять при каждой замене.
- [ ] **Учесть коммунальные.** 15 тысяч резерва. Если нет: не выдавать план за счета.
- [ ] **Сверить лимит.** 255 против 250 тысяч. Если нет: не потерять дефицит 5 тысяч.
- [ ] **Оставить неизвестное.** декабрь не заполнен. Если нет: не назвать разницу экономией.

Передача и завершение

- [ ] **Сделать опись.** состояние и фото связаны. Если нет: не писать исправно без проверки.
- [ ] **Учесть ключи.** два комплекта в реестре. Если нет: не считать план фактом.
- [ ] **Согласовать доступ.** порядок и контакты понятны. Если нет: не входить по наличию ключа.
- [ ] **Распределить ремонт.** смета и ответственность проверяются. Если нет: не обвинять жильца заранее.
- [ ] **Проверить регистрацию.** нужные действия определены. Если нет: не применять один срок ко всем.
- [ ] **Закрыть возврат.** акт и расчёт оформлены. Если нет: не приравнять отъезд к прекращению.

Заполните матрицу своей аренды

Укажите документ и дату. Полномочия на договор и акт могут отличаться.

Квартира: _____ Дата: _____

Блок	Подтверждение / условие	Что уточнить
Стороны		
Полномочия		
Жильцы		
Деньги		
Передача		

Открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата согласования: _____

Согласуйте передачу и завершение

Плановая дата не подтверждает передачу. Фактические действия и подписи фиксируются отдельно.

Событие	План и ответственный	Факт / вопрос
Заезд		
Смена жильца		
Осмотр		
Авария / ремонт		
Возврат		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Сотрудник подписывает без понятного основания. Проверить полномочия на договор и акт отдельно..

В договоре нет порядка смены проживающих. Согласовать состав, подтверждение и передачу..

60 тысяч трактуют то до налога, то на руки. Уточнить цену и расчёт с бухгалтерией..

Запасной ключ считают правом заходить всегда. Согласовать доступ с учётом неприкосновенности жилья..

Сумму обеспечения обещают вернуть без сверки. Проверить условия, счета, акт и разногласия..

Согласуйте следующий шаг

Объясните следующий шаг сторонам

В К-73 квартира нужна компании на три месяца. До передачи подтвердим подписантов, согласуем двух последовательных жильцов и движение ключей. План 255 тысяч против лимита 250; налоги и неучтённые расходы ещё требуют проверки.

Первое действие после чтения

Заполните матрицу ролей. Передайте проект условий сторонам, полномочия и договор — на правовую проверку, налоговый расчёт — бухгалтерии. Назначьте передачу только после согласования открытых вопросов.

Ответственный: _____

Нужное подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: кто контролирует передачу квартиры?

Если согласования теряются между собственником, бухгалтерией и жильцом, разберите свой процесс сопровождения через диагностику. Она помогает найти пропущенный шаг; условия договора и налоги проверяются отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: ГК РФ 671, 609, 615, 616, 622, 381.1; НК РФ 226; Конституция РФ 25; разъяснение ФНС о налоговом агенте. К-73 вымышленный. Ставка налога и регистрационные сроки не назначены.

ГК РФ, статья 671: жильё для юридического лица

ГК РФ, статья 609: письменная форма

ГК РФ, статья 615: пользование имуществом

ГК РФ, статья 616: содержание и ремонт

ГК РФ, статья 622: возврат имущества

ГК РФ, статья 381.1: обеспечительный платёж

НК РФ, статья 226: налоговый агент

Конституция РФ, статья 25: неприкосновенность жилья

ФНС: аренда жилья и обязанности налогового агента