Матрица ренты: обязанности и условия покупки квартиры

Сравните два учебных варианта, выпишите обязанности и соберите подтверждения до следующего платежа. Отдельный лист поможет проверить заявленное прекращение ренты.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Шесть шагов, два варианта, 18 проверок и рабочая матрица.

А-06 и Б-06 — учебные объекты по 8 млн ₽. В первом содержание действует, во втором прекращение лишь заявлено. Никакие сроки жизни и полная будущая стоимость не прогнозируются.

Что приобретаете вместе с правом

Квартира обременена рентой либо продавец ссылается на её прекращение.

Блок	Что выяснить	Подтверждение
Вид договора	Рента или содержание; получатели	Полный договор и изменения
Обязанности	Деньги, помощь, пользование	Пункты и история исполнения
Передача	Необходимые согласия и порядок	Оформленные документы
Прекращение	Основание и текущий статус	Документы и актуальные записи

Документы для матрицы

- Полный договор с дополнениями и составом получателей.
- Актуальные сведения о праве и ограничениях.
- Описание выплат, содержания и прав пользования.
- Подтверждения исполнения, претензий и известных споров.
- Предварительные согласия либо документы о прекращении.

Договор, обязанности и согласия

1. Определите вид договора

Прочитайте предмет, получателей и основания. Отделите действующую ренту от заявленного прекращения.

Готово: Вид договора и статус имеют документальный источник.

Не делайте так: Применить правило одного вида ко всем рентным договорам.

2. Сведите обязанности

Разделите выплаты, содержание, пользование и дополнительные действия.

Готово: У каждой строки есть объём, периодичность и подтверждение.

Не делайте так: Считать ежемесячный перевод всем содержанием.

3. Проверьте передачу

Уточните переход обязанностей и необходимые согласия; для пожизненного содержания — предварительное согласие получателя.

Готово: Порядок отчуждения разобран по конкретным документам.

Не делайте так: Заменить согласие обещанием собственника.

Какая обязанность ещё не разобрана?

Исполнение, прекращение и решение

4. Изучите исполнение

Сопоставьте предусмотренное с подтверждениями, претензиями и спорами.

Готово: Открытые расхождения названы точно и переданы на оценку.

Не делайте так: Признать всё исполненным по общей фразе.

5. Проверьте прекращение

Если на него ссылаются, установите основание, документ и состояние записей.

Готово: Вид договора учтён; прекращение не записано по одним словам.

Не делайте так: Подставить ноль в обязанности без подтверждений.

6. Согласуйте решение

Оцените возможность исполнения и пользования, затем условия проверки до оплаты.

Готово: Покупатель понимает подтверждённое, неизвестное и следующий шаг.

Не делайте так: Сравнить варианты только по цене в объявлении.

Что пока подтверждено только словами?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Одна цена, разные обязательства

Два учебных объекта по 8 млн ₽. А-06: пожизненное содержание действует, согласие на отчуждение пока не представлено. Б-06: продавец заявляет прекращение, подтверждающих документов нет.

Проверка	А-06	Б-06
Цена продавца	8 млн ₽	8 млн ₽
Текущий статус	Содержание действует	Прекращение заявлено
Обязанности	Нужна полная матрица	Не установлены, не ноль
Открытый вопрос	Исполнение и предварительное согласие	Основание прекращения и записи

Ни один вариант пока нельзя оценить по одной цене. Для А нужны обязанности и согласие; для Б — подтверждённый статус. Карта не определяет законность реальной продажи.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Продавец обещал платить	Проверяем, кто обязан перед получателем.
Цена 8 млн — все расходы	Будущие обязанности рассматриваем отдельно.
Рента закрыта со слов	Нужны основание, документы и актуальные записи.

Как закрывать открытые вопросы

Наблюдение	Что уточнить	Результат
Переводы есть, содержание шире	Что предусмотрено и реально исполнено	Матрица расхождений
Нет согласия на отчуждение	Порядок и необходимый состав согласий	Документ до оформления
Заявлено прекращение	Вид договора, основание и записи	Подтверждённый статус
Покупатель хочет сразу въехать	Права пользования и условия проживания	Реалистичный план

Три вопроса перед расчётами

1. Какие обязанности переходят именно по этому договору?

2. Какие действия нельзя заменить удобным платежом без основания?

3. Что должно быть подтверждено до внесения денег?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок квартиры с рентой

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

1. Основание и переход

- [ ] **Договор.** Полная версия получена. Если нет: запросите приложения.
- [ ] **Вид.** Рента и содержание различены. Если нет: уточните конструкцию.
- [ ] **Получатели.** Все лица определены. Если нет: проверьте условия.
- [ ] **Право.** Объект и объём совпадают. Если нет: сведите источники.
- [ ] **Переход.** Обязанности покупателя разобраны. Если нет: передайте вопрос юристу.
- [ ] **Согласие.** Нужный порядок подтверждён. Если нет: не заменяйте его словами.

2. Исполнение и нагрузка

- [ ] **Выплаты.** Размер и изменение выяснены. Если нет: запишите основание расчёта.
- [ ] **Содержание.** Состав действий указан. Если нет: разберите каждый пункт.
- [ ] **Подтверждения.** Есть связь с периодом и обязанностью. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Претензии.** Известные расхождения изучены. Если нет: уточните содержание.
- [ ] **Пользование.** Права и ожидания сопоставлены. Если нет: проверьте условия проживания.
- [ ] **Организация.** План исполнения реалистичен. Если нет: уточните ответственность.

3. Прекращение и решение

- [ ] **Основание.** Причина прекращения названа. Если нет: не ставьте ноль.
- [ ] **Документ.** Подтверждение получено. Если нет: запросите нужный источник.
- [ ] **Записи.** Текущий статус проверен. Если нет: обновите сведения.
- [ ] **Противоречия.** Причины разобраны. Если нет: сохраните открытый вопрос.
- [ ] **Расчёты.** Порядок согласован до платежа. Если нет: уточните условия проверки.
- [ ] **Итог.** Следующий шаг обоснован. Если нет: запишите зависимость от ответа.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваша матрица обязанностей

Переносите условия из договора. Отделяйте обязанность перед получателем от участия помощника. Не прогнозируйте срок жизни и полную стоимость на такой основе.

Код объекта: _____ Вид договора: _____ Дата: _____

Обязанность	Объём / срок / подтверждение	Кто исполняет / вопрос
Денежные выплаты		
Содержание и помощь		
Пользование жильём		
Дополнительные действия		
Изменение / ответственность		

Подтверждённый объём обязанностей: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контроль: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Проверка заявленного прекращения

Если прекращение только заявлено, статус остаётся открытым. Для действующего договора используйте лист как перечень вопросов о последующих изменениях.

Проверка статуса	Документ / источник	Что ещё уточнить
Вид и состав получателей		
Основание прекращения		
Подтверждение основания		
Актуальные записи / расхождения		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«Буду платить сам» вместо разбора. Проверьте переход обязанностей.

Уход заменён деньгами по желанию. Проверьте основание.

Согласие только на словах. Уточните оформление.

Прекращение без документа. Запросите подтверждение.

Обещают скорое освобождение. Изучите права пользования.

Согласуйте следующий шаг

Запрос правового разбора

«Просим разобрать вид ренты, переход обязанностей, необходимые согласия и подтверждение исполнения. Если заявлено прекращение, какие документы его подтверждают и как это соотносится с текущими записями? Что нужно выяснить до расчётов?»

Первое действие после чтения

Возьмите полный договор и выпишите первую обязанность с её объёмом и подтверждением. Затем проверьте, совпадает ли она с тем, что покупатель считает своим будущим участием.

Ответственный за подтверждения: _____

Когда уточним открытый вопрос: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: покупатель понимает ограничения объекта?

Диагностическая карта поможет проверить уточнение задачи, объяснение сложных условий и следующий шаг. Правовую оценку рентного договора выполняют по документам.

Пройти диагностику работы риелтора →

Статьи 583, 586, 602–605 ГК РФ проверены 17.09.2026. Вид договора, состав получателей и факты определяют применимый порядок. Учебные карточки не являются заключением о сделке.

ГК РФ, статья 583: виды ренты

ГК РФ, статья 586: переход обязательств

ГК РФ, статья 602: состав и стоимость содержания

ГК РФ, статья 603: замена содержания платежами

ГК РФ, статья 604: предварительное согласие

ГК РФ, статья 605: прекращение и нарушение содержания