Отменительное условие: карта последствий и завершения отношений

Карта последствий, учебный реестр трёх платежей и вопросы юристу о расчётах, доступе и связанных документах.



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. Паспорт желаемого результата

Вопрос	Что записать
Вид договора	Что именно заключают стороны
Начало	Какие обязанности уже действуют
Событие	С чем хотят связать прекращение
Объём	Какие права и обязанности затрагиваются
Последствия	Деньги, имущество, документы
Проверка	Кто определяет юридическую конструкцию

Пожелание стороны	Документ / факт	Вопрос юристу

Назначение
Рабочая карта для обсуждения со специалистом. Это не готовая договорная оговорка.

2. Карточка проверяемого события

Параметр	Учебный вопрос
Решение	Что считается окончательным отказом
Источник	Кто вправе его принять
Предмет	К какому заявлению относится
Дата	Когда событие должно произойти
Доказательство	Как подтвердить факт и время
Спор	Что делать при разных трактовках

Параметр	Согласованное описание	Что ещё неизвестно

3. Три состояния отношений

Состояние	Наблюдение	Следующий вопрос
Исполнение	Событие не подтверждено	Какие обязанности действуют сейчас
Проверка	Получены сведения об отказе	Достаточны ли они по договору
Последствия	Механизм установлен по документам	Что прекратилось и что завершить

Наше состояние	Основание	Допустимое действие

Запись в CRM не определяет правовые последствия. При споре не подменяйте проверку категоричным сообщением клиенту.

4. Учебная аренда: реестр денег

ID	Назначение	Сумма	Что выяснить
P01	Пользование офисом	80 000 ₽	Период и фактическое исполнение
P02	Обеспечительный платёж	40 000 ₽	Что обеспечивает и как рассчитывается
P03	Отдельная услуга	5 000 ₽	Другой получатель и самостоятельный договор

Проверенный расчёт
80 000 + 40 000 + 5 000 = 125 000 ₽ общего денежного оттока. Это не автоматически возвращаемая сумма.

Платёж	Получатель и документ	Спор / согласованный расчёт

Все суммы учебные. Основание возврата или удержания анализируется отдельно для каждой строки.

5. Матрица обязанностей после события

Область	Что проверить
Текущие платежи	Момент и основание прекращения начислений
Обеспечение	Условия зачёта, возврата и требований
Имущество	Состояние и порядок передачи
Доступ	Ключи, пропуска и цифровые права
Документы	Что передать и кому
Спорные суммы	Основание позиции и дальнейший порядок

Обязанность	Прекращается / сохраняется / уточнить	Основание

Не ставьте одинаковый итог всем строкам. Он должен следовать из конкретных документов и применимых норм.

6. Хронология влияния на событие

Запись	Пример содержания
Действие	Подано конкретное заявление
Ответ	Запрошены дополнительные документы
Исполнение	Предоставлено или не предоставлено
Решение	Получен документ с результатом
Разногласие	Одна сторона оспаривает значение документа

Дата и действие	Источник	Факт / объяснение / вопрос

Без обвинений
Статья 157 учитывает недобросовестное влияние на условие. Вывод о конкретном поведении требует правовой оценки, а не предположения агента.

7. Имущество и связанные документы

Объект контроля	Проверяемый итог
Помещение	Осмотр и согласованная передача
Ключи	Перечень и факт передачи
Счётчики	Согласованные показания
ЕГРН	Нужны ли отдельные регистрационные действия
Кредит	Самостоятельные условия кредитного договора
Услуги	Исполнение по отдельным отношениям

Документ / объект	Связь с условием	Ответственный шаг

Прекращение одного отношения не является автоматическим изменением всех связанных договоров.

8. Три исхода для правового разбора

Исход	Пакет вопросов
Подтверждено	Момент, объём последствий, расчёты и передача
Не произошло	Какие обязанности продолжаются и до какого момента
Есть спор	Какие доказательства нужны и как действовать до решения

Исход	Разъяснение юриста	Документ / действие

Перед подписанием
Не оставляйте порядок возврата денег и имущества на фразу «разберёмся потом». Зафиксируйте невыясненное и получите ответ до обещаний клиенту.

9. Итоговая карта завершения

Действие после события	Основание и ответственный	Подтверждение выполнения

Формулировка клиенту
«Получены сведения о событии. Проверяем их значение по договору и отдельно согласуем расчёты, передачу имущества и документы». Не называйте проверку завершённой до её результата.

Сверьте исполненное с реестром и отметьте оставшиеся вопросы. Используйте отдельный чек-лист как контроль подготовки; он не заменяет юридическое заключение.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 157: сделки под условием

ГК РФ, статья 453: последствия расторжения

Пленум ВАС РФ №35 от 06.06.2014