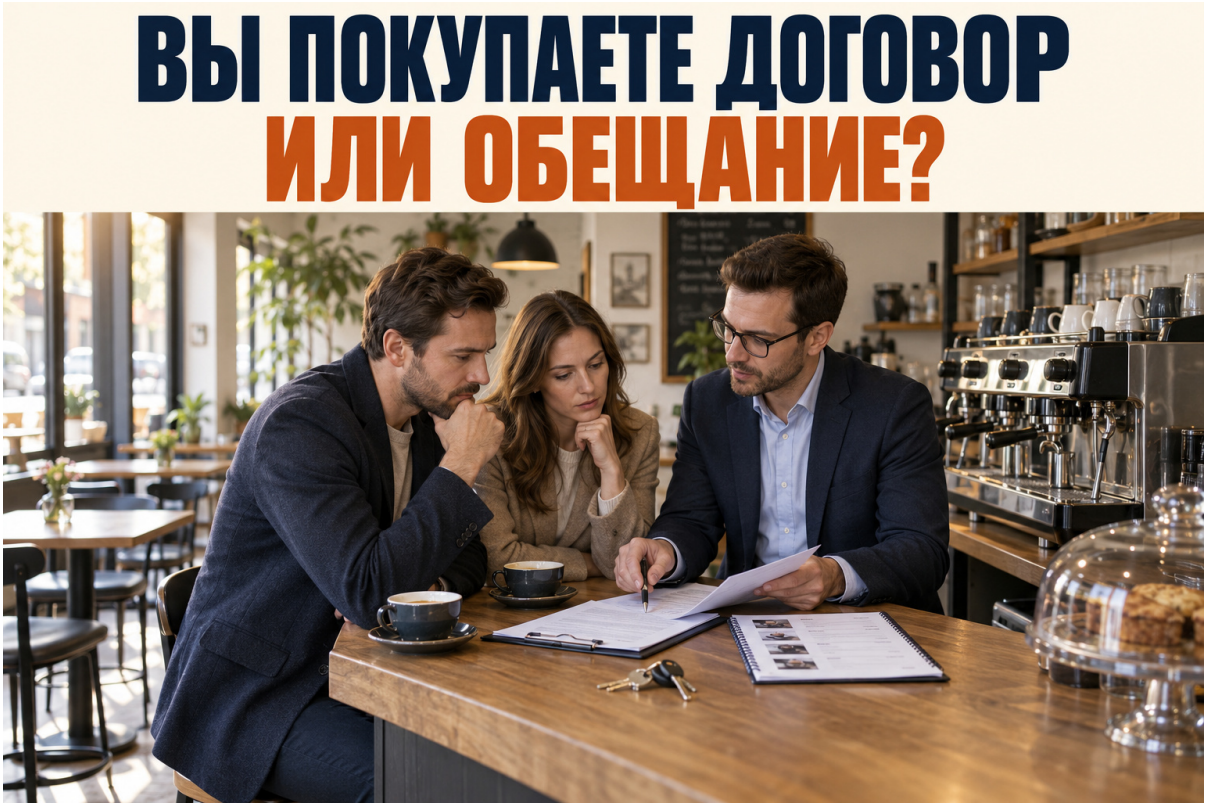
Бизнес переезжает: карта передачи аренды, имущества и обязательств

Соберите карту договора, имущества и денег, чтобы покупатель понимал состав предложения до оплаты.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебные 480 000 ₽, неподтверждённый зачёт 120 000 ₽, паспорт аренды, сверка долгов и 18 проверок.

Авторская карта проверки предложения. Не готовое соглашение и не заключение о переходе обязательств. Механизм, согласия, форму, регистрацию и специальные ограничения проверяют по конкретным документам и объекту.

С чего начать

Уходящий арендатор предлагает передать помещение или готовую точку, а новый участник хочет понять права, расходы и обязанности.

Блок	Что обсуждают	Что подтвердить
Аренда	Смена участника	Механизм и согласования
Оборудование	Покупка активов	Принадлежность и состав
Обеспечение	Зачёт прежней суммы	Учёт и расчёт сторон

Подготовьте исходные данные

- Полный договор аренды и все изменения
- План, приложения и документы передачи
- Позиция арендодателя и основания полномочий
- Сверка начислений, оплат и открытых требований
- Опись имущества и документы принадлежности
- Проект последовательности оформления и платежей

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите механизм перехода

Различите перенаём, субаренду и прекращение старого договора с заключением нового.

Готово: Участники обсуждают одну конструкцию.

Не делайте так: Общее слово переуступка скрывает разные условия.

2. Составьте паспорт аренды

Сверьте объект, срок, ставку, индексацию, обеспечение и прекращение по полному комплекту.

Готово: К каждому условию есть пункт и версия.

Не делайте так: Первая страница заменяет приложения и изменения.

3. Подтвердите согласования

Проверьте позицию арендодателя, полномочия и форму по конкретной ситуации.

Готово: Основание согласия понятно и относится к переходу.

Не делайте так: Слова уходящего арендатора заменили подтверждение.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разделите имущество и деньги

Создайте отдельные строки для аренды, передачи, активов и обеспечения.

Готово: Каждая сумма учтена один раз.

Не делайте так: Прежний депозит одновременно возвращён и зачтён без расчёта.

5. Сверьте обязательства на дату

Уточните начисления, оплаты, долги и поздние счета; отразите нерешённое.

Готово: Сумма, период и ответственная сторона имеют основание.

Не делайте так: Нет информации превращается в нулевой долг.

6. Свяжите оформление и передачу

Согласуйте события оплаты, документы, ключи, состояние и опись.

Готово: Понятно, что подтверждает каждый этап.

Не делайте так: Оплата всей цены производится за обещание согласия.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная модель: оборудование 300 000 ₽, новое обеспечение 120 000 ₽, первый месяц 60 000 ₽. Считается только сценарий, где все суммы вносятся заново и не пересекаются.

Строка	Сумма	Проверка
Оборудование	300 000 ₽	Состав и принадлежность
Новое обеспечение	120 000 ₽	Получатель и условия
Первый месяц	60 000 ₽	Период и ставка
Стартовый отток	480 000 ₽	300 000+120 000+60 000
Старое обеспечение	Зачёт не подтверждён	Не вычитать автоматически

Если обсуждается зачёт прежних 120 000 ₽, сначала подтвердите его учёт и взаиморасчёты. Учебные 480 000 ₽ не включают все возможные затраты запуска.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Всё помещение передаётся	Проверяем объект и механизм по договору
Депозит остаётся вам	Уточняем зачёт и компенсацию с участниками
Долгов не видели, значит нет	Получаем сверку и отмечаем пробелы

Промпт: разобрать предложение на четыре блока

Правила. По обезличенным документам отдели аренду, расчёты за передачу, активы и обеспечительный платёж. Укажи получателей, события, периоды и пункты-основания. Выдели пробелы и возможный двойной счёт. Не придумывай согласие, переход долга и разрешение деятельности.

Образец 1. Вход: 300 000 активы, 120 000 новое обеспечение, 60 000 первый месяц; старый зачёт обещан устно.

Выход:
При новом внесении всех сумм 480 000. Старый зачёт не подтверждён: нужно выяснить учёт и компенсацию, не вычитать автоматически.

Образец 2. Вход: Оплачен последний месяц, но сверки по дополнительным начислениям нет.

Выход:
Одна оплата не закрывает весь расчёт. Запросить начисления, периоды, оплаты и открытые требования.

Новый объект: Договор:[условия]. Суммы:[назначения]. Имущество:[список]. Согласования:[документы]. Верни карту и вопросы.

18 проверок результата

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

Договор

- [ ] **Механизм назван.** Перенаём, субаренда или новый договор. Не смешивайте конструкции.
- [ ] **Объект совпадает.** План и фактические зоны. Подсобка может не входить.
- [ ] **Версии собраны.** Все изменения и приложения. Первая ставка не последняя.
- [ ] **Сроки проверены.** Продление и прекращение. Не обещайте вечную аренду.
- [ ] **Согласование имеет основание.** Участник, объём, форма. Слова не весь пакет.
- [ ] **Особенности проверены.** Форма, регистрация, спецрежим. Нет универсальной схемы.

Активы и расчёты

- [ ] **Опись составлена.** Идентификация и состояние. Интерьер не один актив.
- [ ] **Принадлежность подтверждается.** Есть документы. Не всё можно продать.
- [ ] **Улучшения разобраны.** Работы и согласования. Ремонт не право аренды.
- [ ] **Платежи разделены.** Получатель и назначение. Общая цена не объяснение.
- [ ] **Обеспечение учтено.** Зачёт и компенсация ясны. Не считайте дважды.
- [ ] **Бюджет ограничен.** Исключения названы. Старт не все расходы.

Обязательства и переход

- [ ] **Дата сверки известна.** Период определён. Данные могут устареть.
- [ ] **Поздние счета учтены.** Есть порядок уточнения. Оплата месяца не всё.
- [ ] **Долги проверены.** Суммы и основания. Неизвестное не ноль.
- [ ] **Ответственность разобрана.** Оформление проверено. Не назначайте переход долга сами.
- [ ] **События связаны.** Документы, оплата, передача. Ключ не договорное право.
- [ ] **Итог понятен участнику.** Что передано и что открыто. Не покупает одно обещание.

Заполните свой рабочий лист

Договор, активы, обеспечение и обязательства заполняйте раздельно. У каждой суммы одно место в расчёте.

Код задачи: _____ Дата: _____

Блок / документ / объект / условие	Сумма / получатель / период / событие	Подтверждение / пробел / действие

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Если размер неизвестен, напишите неизвестно. Ноль не используется вместо отсутствующей информации.

Обязательство / период / основание	Сумма / сторона / что согласовано	Позднее начисление / вопрос / ответственный

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Покупают ключи вместо прав. Установить механизм.

Согласие только в пересказе. Проверить основание.

Депозит посчитан дважды. Свести расчёт участников.

Нет описи имущества. Разделить активы.

Сверка неполная. Сохранить открытые требования.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Передаётся____по механизму____. Условия аренды подтверждены____. Имущество перечислено____. Обеспечение учитывается____. По прежним расчётам открыто____. Следующее событие____после____.

Первое действие после чтения

Выделите в предложении аренду, активы, обеспечение и обязательства; для каждого блока найдите документ-основание.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Передача коммерческого объекта проходит по понятным этапам?

Диагностика для риелтора поможет связать документы, участников, расчёты и контроль следующего действия в единый процесс сопровождения.

Проверить коммерческую сделку →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ 615: субаренда, перенаём и согласие арендодателя

Паспорт действующего договора

Короткая сводка со ссылками на полный комплект.

Поле	Что выписать	Что сопоставить
Объект	Адрес, план, площадь	Фактические зоны
Срок	Окончание и продление	Ожидание нового лица
Плата	Ставка и индексация	Поздние изменения
Обеспечение	Сумма и правила учёта	Сверка с арендодателем
Прекращение	Основания и действия	Риски выбранного сценария

ГК РФ 615 различает субаренду и передачу прав и обязанностей по аренде. Проверяйте именно предлагаемый механизм и относящиеся к нему согласования.

Для публичного имущества и иных специальных случаев нужна отдельная проверка. Эта карта не определяет обязательную форму и регистрацию любой сделки.

Передача: событие и подтверждение

Ключи, деньги и договорные права не объединяются в одно действие.

Этап	Подтверждение	Открытый вопрос
Согласование	Проверенное основание	Кто и в каком объёме?
Оформление	Комплект по выбранной схеме	Что ещё требуется?
Расчёт	Назначение и событие	Нет ли двойного учёта?
Помещение	Состояние, ключи, показания	Что не осмотрено?
Имущество	Опись и передача	Что не принадлежит передающему?

Пригодность для деятельности и необходимые условия запуска проверяются отдельно. Возможности прежнего бизнеса не обещают автоматически новому участнику.

После передачи сохраните итоговую сверку и список незакрытых вопросов. Одно сообщение всё передали не заменяет подтверждений по каждому блоку.