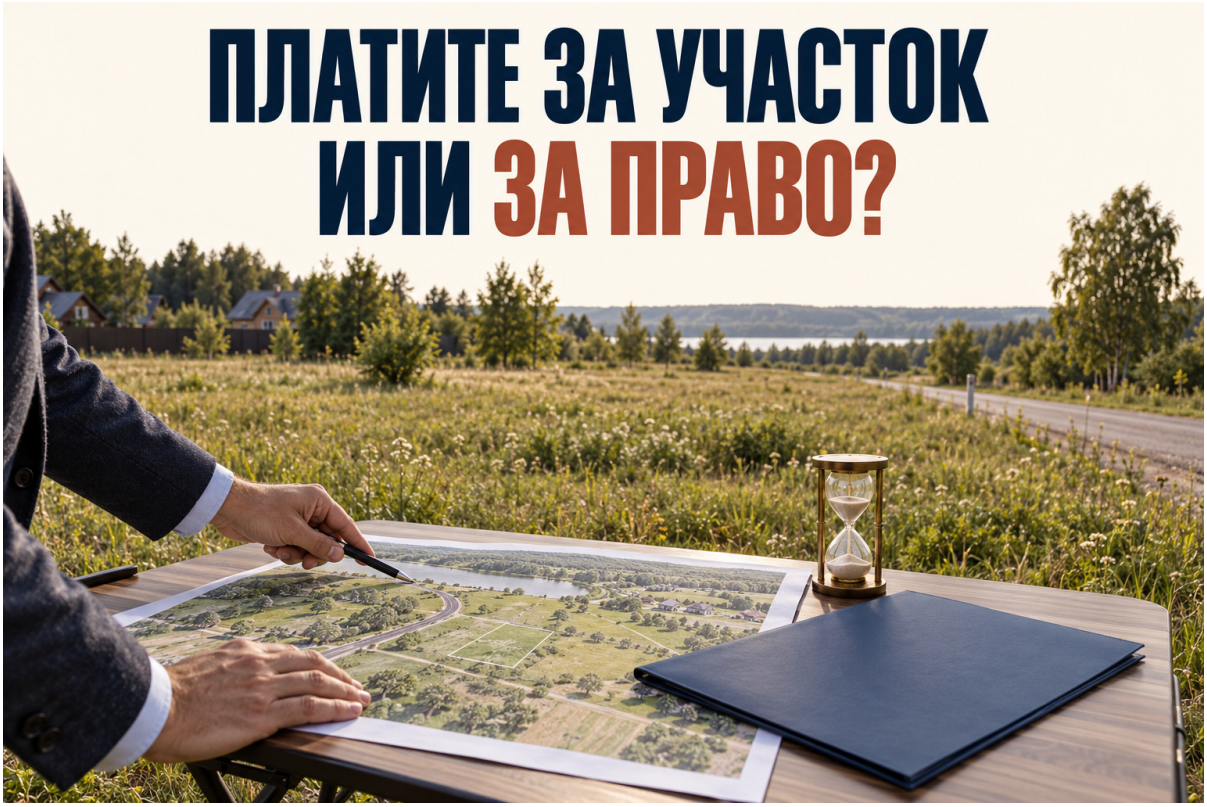
Участок в аренде: матрица срока, цели и условий передачи

Соберите матрицу права, срока и обязательств, прежде чем сравнивать предложение с землёй в собственности.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Расчёт 2,04 млн ₽, календарь оставшегося срока, опись документов, вопросы по передаче и 18 контрольных пунктов.

Рабочая карта исходных данных. Возможность передачи, согласие/уведомление, регистрационные действия, использование и перспективы выкупа проверяются по конкретному договору и режиму земли. Не юридическое заключение и не гарантия строительства. Суммы и сроки примера условные.

С чего начать

Вместо продажи земли предлагают передачу прав и обязанностей арендатора, а клиент хочет построить или использовать конкретный объект.

Что сравнить	Вопрос	Результат
Право	Собственность, аренда или субаренда?	Точно описан предмет
Срок	Сколько осталось сейчас?	Есть рабочий горизонт
Цель	Подходит проекту клиента?	Есть предмет проверки

Подготовьте исходные данные

- Кадастровый номер, площадь и актуальные сведения об участке
- Полный договор аренды с приложениями и изменениями
- Основание предоставления и относящиеся документы
- Начало, окончание и условия срока аренды
- Арендная плата, её изменение и сведения о расчётах
- Проект клиента, доступ, инженерные потребности и ограничения

Соберите и сопоставьте факты

1. Назовите передаваемое право

Отделите передачу прав и обязанностей арендатора от покупки собственности и субаренды.

Готово: Предмет предложения записан точно.

Не делайте так: Объявление продам участок принято буквально.

2. Соберите историю договора

Получите основание предоставления, приложения, изменения и сведения об участке. Отметьте недостающее.

Готово: Есть опись с датами и источниками.

Не делайте так: Договор без приложения назван полным.

3. Сопоставьте срок с проектом

Запишите оставшийся период и этапы клиента. Продление рассматривайте отдельно от уже оформленного срока.

Готово: План не опирается на обещанный новый срок.

Не делайте так: Бывшие десять лет считаются оставшимися.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разделите расходы и обязанности

Посчитайте цену передачи, аренду по сценарию и проверку. Неизвестные расходы оставьте открытыми.

Готово: Видны допущения и исключения расчёта.

Не делайте так: Неизвестные подключения записаны нулём.

5. Проверьте режим передачи

Передайте юристу пакет и уточните применимые условия, адресатов и требуемые действия.

Готово: Есть ответ по этому договору.

Не делайте так: Правило соседней сделки скопировано без проверки.

6. Согласуйте следующий этап

Зафиксируйте документы, условия оплаты, подтверждения и контроль. Объясните клиенту открытые вопросы.

Готово: Назначены исполнитель и дата.

Не делайте так: Оплата обещана до выяснения предмета.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный сценарий: вход 1 октября 2026, окончание 30 сентября 2029. Для предварительного расчёта берём 36 месяцев, без обещания продления.

Статья	Допущение	Расчёт
Передача права	Предложение участника	1,6 млн ₽
Аренда	120 тыс. ₽ ×3 года, без изменения	360 тыс. ₽
Начальная проверка	Условный бюджет	80 тыс. ₽
Итого перечисленное	1,6 +0,36 +0,08	2,04 млн ₽
Не включено	Стройка, подключения и другое	Нужна отдельная оценка

2,04 млн ₽ — сумма выбранных расходов при допущениях примера. Это не стоимость участка в собственности и не полный бюджет проекта.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Аренда была на десять лет	Проверить остаток срока на дату входа
Продление обещано	Отделить намерение от оформленного результата
Цена ниже рынка	Сравнить одинаковые права и полный состав расходов

Промпт: матрица условий аренды

Правила. Из обезличенного договора выпиши объект, стороны, срок, цель, плату, её изменение, обязанности и передачу прав. Для поля дай пункт или фрагмент. Отметь отсутствующее и ссылки на приложения. Не решай возможность строительства, передачи или выкупа. Составь вопросы юристу.

Образец 1. Вход: Окончание 30 сентября 2029. Письмо продавца: потом продлим.

Выход:
Оформленное окончание указано отдельно. Продление в переданных документах не подтверждено.

Образец 2. Вход: Плата определена приложением 2, которое не предоставлено.

Выход:
Размер и порядок платы по этому фрагменту не установлены. Запросить приложение 2.

Новый объект: Вставьте[основной договор] и[изменения] в хронологическом порядке, исключив лишние персональные данные.

18 проверок результата

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

Предмет и документы

- [ ] **Право названо.** Аренда/собственность/субаренда. Не одно слово участок.
- [ ] **Объект связан.** Идентификаторы во всех файлах. Не похожий план.
- [ ] **Стороны определены.** Арендодатель и арендатор. Не только посредник.
- [ ] **Основание получено.** По истории предоставления. Не общая выписка вместо всего.
- [ ] **Договор полный.** Приложения и изменения. Нет скрытых пробелов.
- [ ] **Источники отмечены.** Дата и отправитель. Название актуальный не доказательство.

Срок и бюджет

- [ ] **Остаток посчитан.** На дату входа. Не исходная длительность.
- [ ] **Продление отделено.** Подтверждённое от обещанного. Нет автоматического нового срока.
- [ ] **Цель сопоставляется.** С реальным проектом. Не для себя без деталей.
- [ ] **Расходы разнесены.** Передача, аренда, проверка. Не одна итоговая цена.
- [ ] **Изменение платы учтено.** По условиям. Не вечная фиксированная ставка.
- [ ] **Неизвестное открыто.** Отдельная строка. Не нулевые подключения.

Передача и сопровождение

- [ ] **Режим проверен.** По конкретному пакету. Не всегда только уведомление.
- [ ] **Адресат определён.** Уполномоченное лицо/орган. Не любой посредник.
- [ ] **Расчёты по аренде уточнены.** Документы и требования. Старые вопросы не исчезают сами.
- [ ] **Действия согласованы.** Состав и подтверждения. Не универсальная инструкция.
- [ ] **Оплата обсуждена.** Сценарии задержки/отказа. Не потом переоформим.
- [ ] **Клиент знает следующий шаг.** Кто и когда. Без обещания выкупа.

Заполните свой рабочий лист

Обязательные строки: право, срок, цель, плата, обязанности, передача.

Код задачи: _____ Дата: _____

Условие / документ	Что подтверждено	Вопрос / ответ / ограничение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Сопоставьте проект с оставшимся сроком; продление не добавляйте без основания.

Этап проекта / срок	Нужные условия / документы	Кто / дата / статус

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Аренду рекламируют как собственность. Уточните предмет и формулировки..

Срок считают от прежнего начала. Пересчитайте остаток на дату входа..

Нет приложения о плате. Оставьте сумму неподтверждённой..

Выкуп обещан без основания. Поставьте отдельный правовой вопрос..

Доступ по чужой земле на словах. Уточните правовое и фактическое основание..

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Предложение касается[какого права], срок по документам[до какой даты]. Для вашего проекта проверяем[условия]. В названную цену не входят[статьи]. Следующий шаг[что], ответственный[кто], контроль[когда].

Первое действие после чтения

Заполните право, остаток срока и цель договора. Если хотя бы одно поле не подтверждено, начните с соответствующего документа.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Вы показываете клиенту полную картину предложения?

Диагностика для риелтора поможет организовать проверку сложных объектов, расчёты сценариев и понятное сопровождение покупателя.

Проверить работу с покупателем →

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

ЗК РФ 22: аренда земельных участков

Календарь: 36 месяцев — не бесконечный срок

Учебный план, не нормативные сроки и не подтверждение возможности строительства.

Параметр	Месяцы	Что означает
Условный горизонт	36	До окончания в примере
Подготовка	4	Допущение клиента
Строительство	18	План, не гарантия
Остаток	14	36 -4 -18
Продление	Не учтено	Не подтверждено

Разместите собственные этапы и зависимости на календаре. Если данных нет, оставьте диапазон или открытый вопрос.

Наличие времени не заменяет допустимость проекта, документов и выполнения обязанностей по договору.

Опись для предметной проверки

Набор уточняется специалистом по истории конкретной земли.

Блок	Собрать	Вопрос
Объект	Сведения и идентификаторы	Тот ли участок?
Аренда	Договор и изменения	Какие условия действуют?
Основание	Относящиеся акты/материалы	Есть ли специальные правила?
Расчёты	Плата и сведения об исполнении	Какие обязательства открыты?
Проект клиента	Цель, доступ, инженерия	Подходит ли предложение?

Если документ ссылается на отсутствующее приложение, запишите это в опись явно.

Не выбирайте удобное правило о согласии или уведомлении заранее. Сначала установите применимые условия по документам.