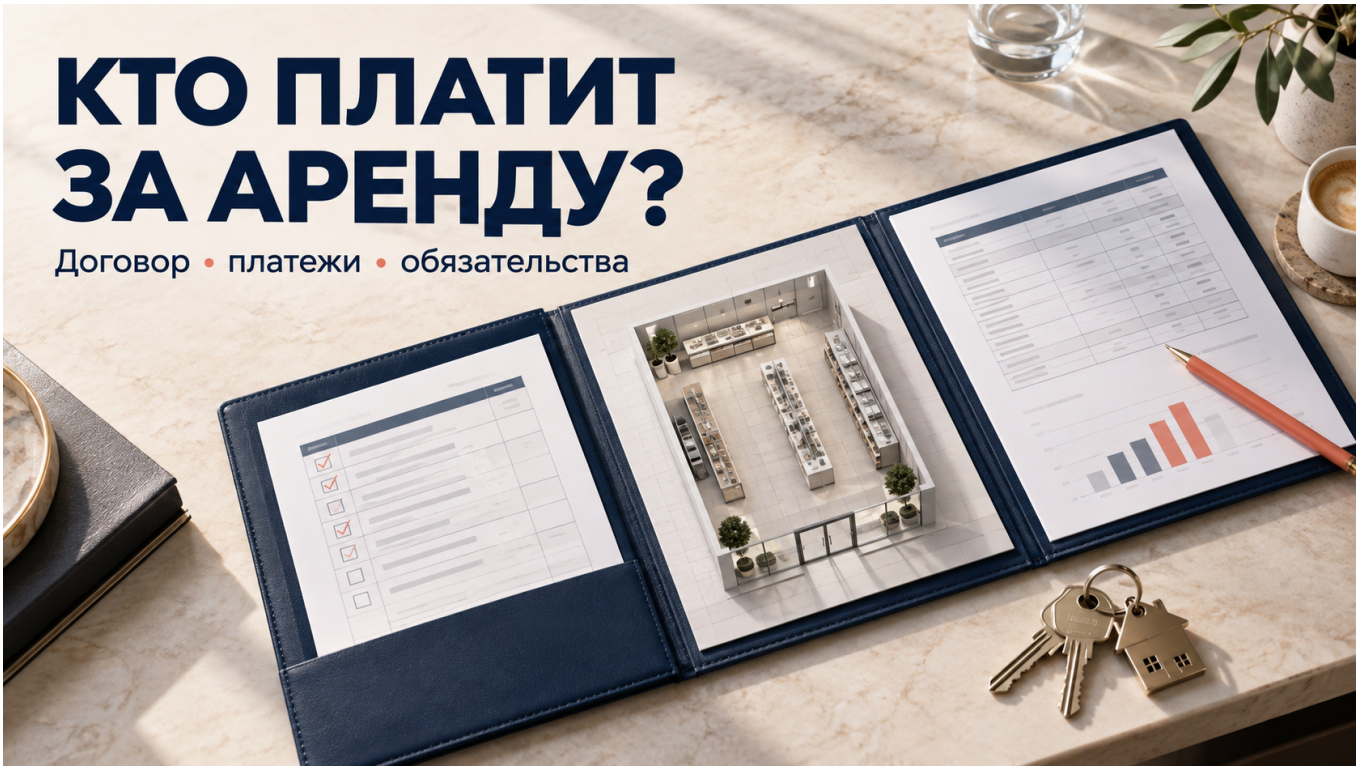
Сетевой арендатор: карта документов и сверка платежей

Отделите бренд от плательщика, аренду от других переводов, срок договора от условий выхода. Подготовьте конкретные вопросы до предложения инвестору.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример С-24, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа.

С-24 полностью вымышленный. Период в шесть месяцев выбран для обучения. Это рабочая карта сбора сведений, а не юридическое заключение, инвестиционная рекомендация или полный аудит объекта.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

За вывеской — договор и расчёты

Проверяете предложение помещения, где уже работает сетевой магазин.

Проверяем	Что подтверждает
Кто арендует	Реквизиты и актуальная выписка
За что платит	Договор, дополнения и назначения
Что поступило	Сверка начислений и переводов
Что останется покупателю	Обязательства и порядок перехода

Документы до вывода

- Полный договор аренды, приложения, дополнения и уведомления.
- План, кадастровые сведения и регистрация аренды.
- Данные арендатора, полномочия подписанта, документы обеспечения.
- История начислений и платежей с датами и назначениями.
- Сведения о льготах, ремонте, претензиях и прекращении договора.

Арендатор, договор и деньги

1. Установите арендатора

Перенесите название и ИНН из договора. Сверьте организацию в сервисах ФНС и основания связи с брендом.

Готово: Компания определена; чужие гарантии не предполагаются.

Не делайте так: Назвать головную сеть плательщиком по одной вывеске.

2. Соберите версии

Сведите договор, план, передачу, регистрацию, дополнения и уведомления. Отметьте недостающие документы.

Готово: Текущая плата и объект относятся к одной действующей версии.

Не делайте так: Проверить только основной договор без льготы.

3. Разделите поступления

По месяцам сопоставьте начисленную аренду и поступившую аренду. Отдельно выделите коммунальные, обеспечение и прочее; сверьте сроки.

Готово: Каждое отличие объяснено документом, а не устно.

Не делайте так: Посчитать весь банковский перевод арендной выручкой.

Какого подтверждения не хватает?

Условия, переход и вывод

4. Прочитайте изменения

Найдите условия индексации, льгот, досрочного выхода и обязанности собственника. Спорное передайте юристу.

Готово: У вопросов есть пункты, источник и ответственный.

Не делайте так: Считать срок аренды гарантией платежей до последнего дня.

5. Разберите переход

Уточните остаток обеспечения, расчёты сторон, уведомление и платёжные данные после смены владельца.

Готово: Деньги и связанные обязательства не потеряны между сторонами.

Не делайте так: Назвать обеспечение свободным доходом покупателя.

6. Составьте вывод

Разделите подтверждённое и неизвестное. Назначьте следующий запрос документов; не делайте вывод о покупке по одному бренду.

Готово: Инвестор видит основания и пределы проверки.

Не делайте так: Назвать объект безрисковым при неполной папке.

Кто ответит на открытые вопросы?

С-24: перевод не равен аренде

С-24: март–август. Базовая аренда 300 000 ₽, в мае льгота 30 000 ₽. В апреле перевод включает ещё 30 000 ₽ коммунальных. Суммы на сопоставимой налоговой базе.

Месяц	Начислено аренды	Перевод всего	Из него аренда
Март	300 000 ₽	300 000 ₽	300 000 ₽
Апрель	300 000 ₽	330 000 ₽	300 000 ₽
Май	270 000 ₽	270 000 ₽	270 000 ₽
Июнь	300 000 ₽	300 000 ₽	300 000 ₽
Июль	300 000 ₽	300 000 ₽	300 000 ₽
Август	300 000 ₽	300 000 ₽	300 000 ₽
Итого	1 770 000 ₽	1 800 000 ₽	1 770 000 ₽

Средняя аренда — 295 000 ₽ в месяц. Совпадение сумм не проверяет своевременность. Даты, расходы и будущие условия изучают отдельно. Указанные в договоре 600 000 ₽ обеспечения в таблицу аренды не включены; внесение и остаток ещё нужно подтвердить.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Сеть гарантирует платежи	Определено юрлицо; обеспечение проверяется отдельно.
Всё поступившее — аренда	Назначения и суммы разделены.
Есть 600 000 ₽ дохода	В договоре указано обеспечение; остаток уточняется.

От наблюдения к запросу

Наблюдение	Следующее действие	Что получить
Бренд и юрлицо различаются	Установить отношения и обеспечение	Основания, без предположений
Перевод больше аренды	Разнести назначения	Аренда / возмещение / прочее
Платёж ниже базового	Найти действующее условие	Льгота или вопрос о недоплате
Условия выхода неясны	Передать пункты юристу	Проверенный сценарий

Три вопроса перед предложением

1. Чьё обязательство я называю надёжным и на каком основании?
2. Какая часть поступлений действительно является арендой?
3. Что должен будет делать новый собственник после покупки?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок арендного объекта

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

1. Стороны и документы

- [ ] **Арендатор.** Название и ИНН установлены. Если нет: сверьте договор.
- [ ] **Бренд.** Отношения не выданы за гарантию. Если нет: найдите основания.
- [ ] **Полномочия.** Представитель вправе подтверждать условия. Если нет: уточните документ.
- [ ] **Объект.** План и границы согласуются. Если нет: сверьте сведения.
- [ ] **Регистрация.** Проверена применимость и запись. Если нет: передайте расхождение юристу.
- [ ] **Версии.** Дополнения и уведомления собраны. Если нет: запросите недостающее.

2. Платежи и условия

- [ ] **Начисления.** Плата определена на каждый месяц. Если нет: учтите льготы.
- [ ] **Поступления.** Аренда отделена от прочего. Если нет: разнесите назначения.
- [ ] **Сроки.** Даты сверены с условиями. Если нет: отметьте задержки.
- [ ] **Индексация.** Условия применения понятны. Если нет: не начисляйте автоматически.
- [ ] **Выход.** Проверены основания и уведомления. Если нет: запросите правовую оценку.
- [ ] **Обязанности.** Расходы и работы распределены. Если нет: соберите перечень.

3. Обеспечение и переход

- [ ] **Внесение.** Платёж подтверждён. Если нет: запросите доказательство.
- [ ] **Остаток.** Зачёты и возвраты известны. Если нет: сверьте историю.
- [ ] **Передача.** Деньги и обязательства согласованы. Если нет: опишите в документах.
- [ ] **Уведомление.** Канал и ответственный определены. Если нет: подготовьте порядок.
- [ ] **Претензии.** Открытые вопросы отражены. Если нет: уточните у сторон.
- [ ] **Вывод.** Неизвестное названо прямо. Если нет: назначьте следующий запрос.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Карта подтверждений по объекту

Пишите номер пункта или название подтверждения. Не заменяйте отсутствующий документ словом «со слов продавца» без явной пометки.

Объект: _____ Дата: _____ Версия: _____

Вопрос / блок	Документ и дата	Факт / что уточнить
Арендатор и обеспечение		
Помещение и регистрация		
Текущая плата и льготы		
Выход и обязанности		
Переход расчётов		

Главное подтверждённое: _____

Что осталось неизвестным: _____

Запросить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Сверка начислений и поступлений

Продлите сверку на нужную историю. Суммы без дат не подтверждают соблюдение сроков. Отдельно ведите обеспечение и долги.

Период / начислено	Аренда / прочие деньги	Дата / отличие / запрос
Месяц 1		
Месяц 2		
Месяц 3		
Итого по своему периоду		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Бренд вместо стороны договора. Установите юрлицо.

Один скриншот вместо истории. Соберите сверку.

Льгота объяснена только устно. Запросите документ.

Срок договора выдан за гарантию. Прочитайте выход.

Обеспечение названо прибылью. Проверьте обязательство.

Согласуйте следующий шаг

Запрос недостающих документов

«По объекту [код] собраны [документы]. Для проверки предложения прошу предоставить [перечень]. Отдельно нужно подтвердить актуальную плату, историю расчётов, остаток обеспечения и действующие уведомления. После сверки отмечу подтверждённое и вопросы для правовой оценки».

Первое действие после чтения

Возьмите один объект. Перенесите арендатора из договора и разберите один завершённый месяц: начисление, перевод, назначение, дата. Затем расширяйте сверку, сохраняя основания отличий.

Ответственный за ответ: _____

Следующий документ и срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: инвестор получает доказательства или красивую подборку?

Диагностическая карта поможет проверить путь от запроса инвестора до предметного разговора. Экспертизу конкретного объекта и решение о покупке проводят отдельно.

Проверить свой процесс через диагностику →

Официальные сервисы ФНС, письмо Росреестра, статьи 617 и 381.1 ГК РФ проверены 17.09.2026. Условия конкретной аренды, налоги и документы сделки требуют отдельной оценки.

ФНС: официальные сервисы проверки организации и выписок

Росреестр: письмо 05.03.2024 № 14-01544/24 об аренде помещений

ГК РФ, статья 617: смена собственника арендованного имущества

ГК РФ, статья 381.1: обеспечительный платёж