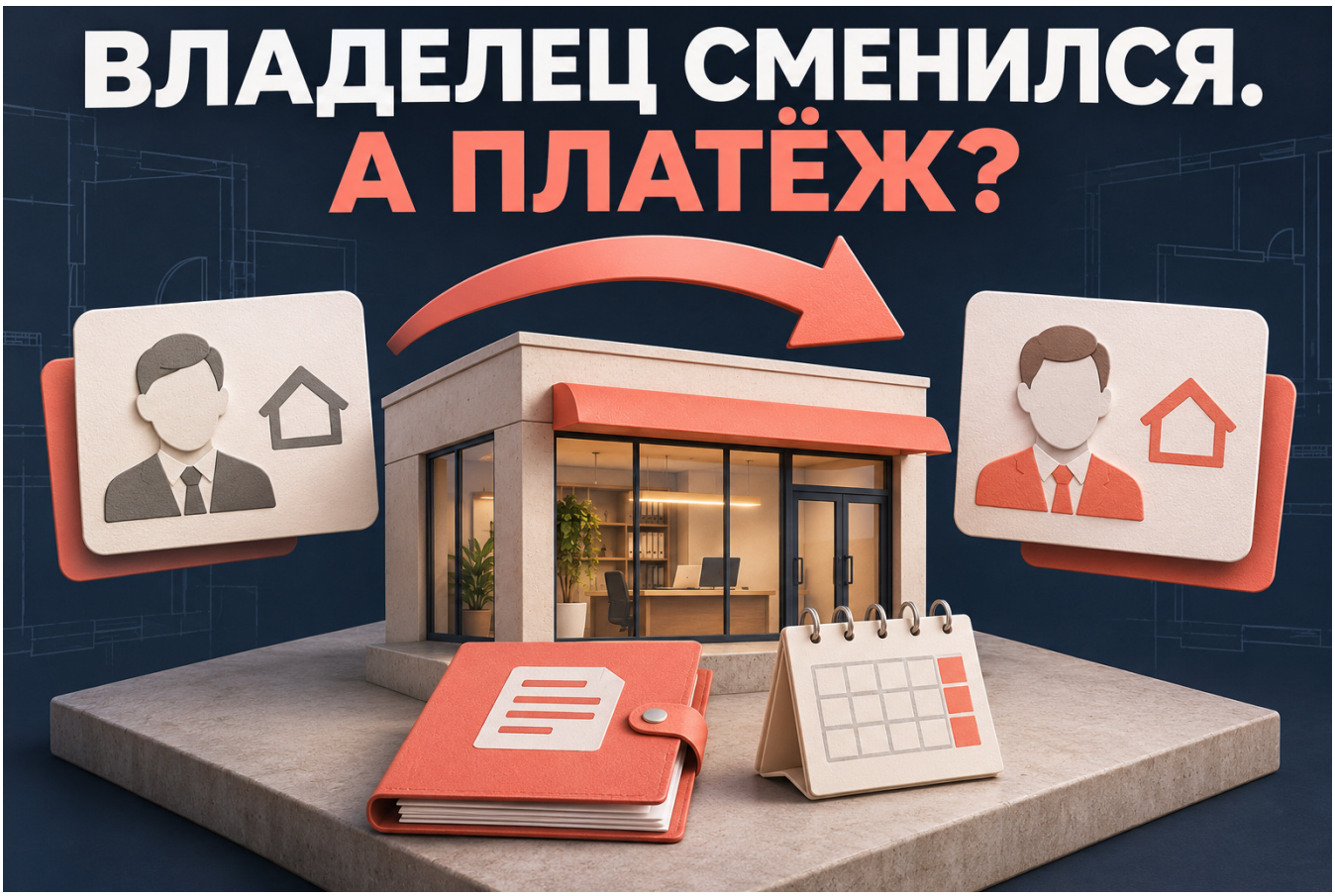
Новый собственник: карта перехода C861

Календарь перехода, сверка текущего месяца, отдельный учёт обеспечения и контактов на учебном кейсе C861.



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 перехода C861

Вымышленный пример коммерческой аренды. Месячная сумма 120000₽, ранее внесённое обеспечение 180000₽. За текущий месяц уже перечислено 120000₽ прежнему получателю, от нового поступило требование за тот же период. Надлежащее исполнение ещё проверяется.

Роль	Что выяснить
Прежний собственник	Какие расчёты и документы переданы
Новый собственник	Основание и дата перехода права
Арендатор	Совершённые платежи и полученные уведомления

Помещение / договор	Участники	Ответственные специалисты

2. Календарь без подмены дат

Дата	Что подтверждает
Документ о продаже	Совершение соответствующего оформления
Переход права	Установленный момент смены права
Получение уведомления	Когда арендатор узнал сообщение
Ближайший платёж	Срок по договору аренды

Не подставляйте одну дату вместо остальных. Основание и юридические последствия определяют по документам. Самостоятельное деление месяца по дням не создаёт обязанностей.

Событие	Дата / документ	Неясность

3. Реестр текущего месяца

Позиция C861	Сумма / статус
Начисление по условию	120000₽
Совершённый платёж	120000₽, документ сохранён
Новое требование за тот же период	120000₽, основание проверяется
Если исполнить оба	240000₽ движения денег

Расчёт не правовой вывод
Двойное перечисление 240000₽ не доказывает надлежащесть первого платежа или незаконность второго требования. Нужны дата, основание, уведомления и условия договора.

Период / начисление	Платёжный документ	Требование / вопрос

4. Обеспечение отдельно

Поле C861	Заполнение
Ранее внесено	180000₽
Текущая аренда	120000₽, другая строка
Новый депозит из-за продажи	Не установлен автоматически
Что выяснить	Как учтены обязательства при переходе

Проверьте, что обеспечивает сумма, когда и кому внесена, какие условия зачёта и возврата. Не предлагайте повторный взнос и не обещайте немедленный возврат без разбора основания.

Документ внесения	Условия / состояние	Вопрос специалисту

5. Получатель и реквизиты

Проверка	Рабочее действие
Основание	Сопоставить право, договор и документы
Отправитель сообщения	Подтвердить по известному каналу
Реквизиты	Сверить с подтверждённым получателем
Совпадающие требования	Передать оба специалисту
Срок	Решить вопрос до зависимого платежа

Не совет остановить расчёты
Проверка не отменяет обязательства. При споре порядок своевременного надлежащего исполнения согласуйте со специалистом, не назначайте неопределённую паузу.

Кто заявляет право	Подтверждение	Что осталось

6. Остальные денежные строки

Отдельная строка	Документ для сверки
Аванс	Платёж и период, к которому он относится
Коммунальные начисления	Расчёт, период, основание
Старый долг	История начислений и оплат
Спорное удержание	Требование и основание
Взаиморасчёты владельцев	Подтверждение влияния на арендатора

Не объединяйте всё в общий остаток без расшифровки. Сделка владельцев и исполнение арендатора связаны, но это не одна платёжная строка.

Вид суммы	Период / документ	Кто проверяет

7. Эксплуатация продолжается

Вопрос	Записать
Авария	Дежурный контакт и зона ответственности
Доступ подрядчика	Кто согласует и как
Общие зоны	Кто отвечает по действующим условиям
Официальное уведомление	Предусмотренный договором канал

Новая памятка с телефонами не изменяет распределение обязанностей по ремонту. Текущий звонок и юридически значимое уведомление могут иметь разный порядок.

Назначение контакта	Подтверждённый канал	Дата / источник

8. Итог перехода

Учебное резюме до закрытия вопросов
За текущий месяц 120000₽ перечислены, новое требование проверяется. Обеспечение 180000₽ отдельно. Получатель следующего платежа и эксплуатационные контакты требуют подтверждения.

Результат работы агента	Доказательство
Условия аренды не переписаны устно	Договор и изменения собраны
История оплаты не потеряна	Реестр с документами
Открытые вопросы видны	Ответственный и срок решения

Подтверждено	Открыто	Следующее действие

Источники и проверка

ГК РФ, статья 617: сохранение аренды

ГК РФ, статья 312: надлежащий получатель исполнения