Субаренда: проверка разрешений и сценарная модель

Проверьте основание передачи квартиры и посчитайте не только разницу ставок. Отделите текущий результат, подготовку, налоги, труд и возвратные деньги.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Шесть шагов, три сценария, восемнадцать проверок, календарь денег и журнал обязательств. Базовый пример показывает отрицательный первый год после стартовых затрат.

Все суммы вымышлены. Модель на 12 месяцев, месячные платежи, без кредита, посуточного размещения и гостиничных услуг. Числовые итоги ДО налогов и стоимости собственного труда; они не являются чистой прибылью. Договоры и налоговый режим проверяются отдельно.

Разница ставок — только начало

Разница двух ставок кажется достаточной для дохода. Прежде чем вкладываться, нужно проверить допустимость схемы и устойчивость денег при простое и дополнительных расходах.

Допущение	Учебное значение	Ваш вариант
Основная плата	40 000 ₽ × 12 месяцев	
Поступление в базе	60 000 ₽ × 11 месяцев	
Текущие прочие затраты	102 000 ₽ за год	
Подготовка	120 000 ₽ отдельно	
Возвратный депозит	40 000 ₽ собственнику, отдельно	
Не включено в итог	Налоги и собственный труд	

Что нужно для решения

• Условия основного договора и оформляемое основание передачи.

• Допустимый срок, использование, участники и распределение обязанностей.

• Ставка, оплаченные месяцы и даты фактического поступления.

• Основная плата, прочие затраты, подготовка, налоги и труд.

• Возвратные суммы, денежный запас и условия завершения.

Условия и полный состав денег

1. Проверьте правовое основание

Уточните со специалистом вид отношений, условия передачи квартиры, согласие, срок и разрешённое использование. Не переносите общую схему на краткосрочный договор без проверки его текста. Разберите ответственность, имущество и прекращение по обоим отношениям до первых расходов.

Готово: Документы допускают задуманный порядок; открытые вопросы закрыты.

Не делайте так: Считать устное «сдавай кому хочешь» достаточным основанием для вложений.

2. Разделите виды денег

Вынесите в разные строки поступления, текущие расходы, стартовую подготовку и возвратные суммы. Депозиты не записывайте автоматически в прибыль или окончательный расход. У каждой суммы укажите плательщика, срок и условие. Избегайте двойного учёта одного вложения.

Готово: Понятно, что заработано, потрачено, вложено и временно связано.

Не делайте так: Финансировать проект чужим возвратным платежом как свободным доходом.

3. Постройте базовый год

Посчитайте реально оплаченные месяцы, основную плату за весь период и все остальные затраты. В упражнении прочие расходы: коммунальные 36 000, уборка 12 000, поиск 30 000, работы 24 000 ₽. Затем отдельно вычтите подготовку. Добавьте свои налоги и стоимость труда перед решением.

Готово: Итог имеет полный состав и явно подписанные исключения.

Не делайте так: Назвать разницу ставок чистой прибылью за каждый месяц года.

Какой расход ещё не попал в модель?

Сценарии, календарь и выход

4. Проверьте неблагоприятные варианты

Измените ставку, оплаченные месяцы и расходы. В осторожном упражнении 55 000 × 10, в стрессовом 55 000 × 9 и дополнительные работы. Сохраните одинаковые определения строк. Сценарии не являются прогнозом, они показывают зависимость результата от допущений.

Готово: Видно, при каких условиях деньги уходят в минус.

Не делайте так: Оставить только полную загрузку и самую высокую ставку.

5. Разложите поток по календарю

Запишите даты фактических поступлений и обязательств. Рассчитайте остаток с учётом начальных собственных средств, депозитов и их возврата. Найдите минимальную точку. Проверьте пустой период: платежи собственнику могут идти раньше поступления от жильца.

Готово: Есть деньги на конкретные даты, а не только положительная строка за год.

Не делайте так: Считать возвратный депозит доступным именно тогда, когда нужно платить.

6. Определите предел и выход

Назначьте приемлемую границу потерь по своим обязательствам. Проверьте сроки уведомления, завершения, возврата имущества и взаиморасчётов. Сопоставляйте план с фактом каждый период. Не закладывайте непрерывное продление и рост ставки как гарантированные условия.

Готово: Понятно, когда пересмотреть проект и сколько стоит его завершить.

Не делайте так: Добавлять новые вложения, не зная обязательств при выходе.

Какой обязательный платёж наступит первым?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Три сценария до налогов и труда

Вымышленные годовые сценарии, все суммы в тысячах рублей. Основная плата 40 × 12 = 480. Налоги и собственный труд НЕ включены. Прочие затраты предполагаются фактически понесёнными в сценарии.

Показатель, тыс. ₽	База	Осторожно	Стресс
Ставка × оплаченные месяцы	60 × 11	55 × 10	55 × 9
Поступления	660	550	495
Основная плата	480	480	480
Прочие расходы	102	102	126
До подготовки, налогов и труда	78	-32	-111
Стартовая подготовка	120	120	120
Первый год до налогов и труда	-42	-152	-231

Депозит собственнику 40 000 ₽ показан отдельно как связанная сумма с условиями возврата. Он не включён в расходы этой таблицы. Прочие затраты базы: 36 + 12 + 30 + 24 = 102 тыс. ₽; в стрессе работы дороже на 24 тыс. ₽.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
20 000 × 12 — моя прибыль	Учесть простой, все расходы, подготовку, налоги и труд
Депозит жильца — свободные деньги	Отделить возвратное обязательство от результата
Год положительный — денег хватит	Проверить даты и минимальный денежный остаток

Что показывает расчёт, а что нет

Проверка	Расчёт упражнения	Ограничение вывода
Покрытие текущих затрат	582 / 60 = 9,7 месяца	Без подготовки, налогов и труда
Два пустых месяца	80 + 6 = 86 тыс. ₽	Только плата и коммунальные
Базовый первый год	78 − 120 = −42 тыс. ₽	До налогов и труда

Семь вопросов перед вложениями

1. Чем оформляется право передать квартиру?
2. Совпадают ли сроки и условия двух отношений?
3. Сколько месяцев действительно оплачено?
4. Какие затраты забыты в разнице ставок?
5. Какие деньги возвратные и когда доступны?
6. Каков минимальный остаток по датам?
7. При каком убытке и как завершаем проект?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок перед стартом

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

Условия до вложений

- [ ] **Проверить полномочия.** Передающая сторона определена. Если нет: уточнить документы.
- [ ] **Проверить разрешение.** Схема допустима. Если нет: согласовать оформление.
- [ ] **Сверить срок.** Обещания совместимы. Если нет: устранить разрыв.
- [ ] **Определить использование.** Режим согласован. Если нет: не копировать чужую схему.
- [ ] **Разделить обязанности.** Ремонт и имущество понятны. Если нет: дополнить условия.
- [ ] **Изучить завершение.** Выход имеет порядок. Если нет: уточнить до затрат.

Экономика модели

- [ ] **Учесть простой.** Оплаченные месяцы реалистичны. Если нет: добавить пустой период.
- [ ] **Учесть основную плату.** Весь срок посчитан. Если нет: сверить обязательства.
- [ ] **Добавить прочие затраты.** Нет скрытых расходов. Если нет: разобрать по статьям.
- [ ] **Вынести подготовку.** Не учтена дважды. Если нет: разделить старт и текущие.
- [ ] **Добавить налоги и труд.** Итог не назван чистым рано. Если нет: уточнить свой расчёт.
- [ ] **Отделить депозиты.** Возвратность видна. Если нет: не считать прибылью.

Устойчивость и действие

- [ ] **Снизить ставку.** Есть осторожный вариант. Если нет: проверить чувствительность.
- [ ] **Увеличить простой.** Есть стрессовый вариант. Если нет: пересчитать остаток.
- [ ] **Разложить по датам.** Денежный разрыв виден. Если нет: сделать календарь.
- [ ] **Проверить запас.** Обязательства покрываемы. Если нет: определить источник денег.
- [ ] **Назначить предел.** Потери ограничены решением. Если нет: согласовать границу.
- [ ] **Сверять план и факт.** Обновления регулярны. Если нет: назначить следующую проверку.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Деньги по месяцам

Остаток месяца = остаток на его начало + поступления - расходы + движение депозитов. Далее переносите остаток прошлого месяца. Учтите подготовку, налоги и оплату труда, если они возникают. Депозиты показывают движение денег, а не автоматически прибыль.

Начальные собственные деньги: _____ Горизонт: _____

Месяц	Поступления	Все расходы	Депозиты ±	Остаток денег
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Минимальный остаток: _____ Нехватка: _____

Что осталось неизвестным: _____

Добавить недостающие расходы до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Обязательства и условия выхода

Включите платежи, возврат депозитов, имущество, прекращение и завершение передачи. Здесь не составляется договор: спорные условия передайте сопровождающему специалисту.

Обязательство / условие	Кому / когда	Подтверждение	Если не выполнено

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Передача квартиры не согласована. Не вкладывайтесь до проверки основания.

Вся прибыль — разница двух ставок. Добавьте полный состав расходов.

Депозит включён в доход. Выделите возвратные обязательства.

В пустой месяц нечем платить. Пересмотрите запас и допустимость проекта.

Выход держится на обещании продления. Посчитайте завершение в подтверждённый срок.

Согласуйте следующий шаг

Промпт для сверки расчёта

Проверь учебную финансовую таблицу по указанным допущениям. Раздели текущий результат, подготовку, налоги, труд и возвратные суммы. Покажи формулы и минимальный остаток по датам. Не придумывай рыночные ставки и налоговый режим. Отдельно перечисли неизвестные обязательства и сценарии, в которых денег не хватает. Не называй результат до налогов чистой прибылью.

Первое действие после чтения

Сначала проверьте основание передачи и срок. Затем перечислите все платежи одного пустого месяца. Если источник их покрытия неизвестен, решите этот вопрос до стартовых вложений.

Кто проверяет договоры и налоги: _____

Следующая сверка плана с фактом: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как вы ведёте запрос инвестора?

Пройдите диагностическую карту Нейросистемы. Проверьте сбор задачи, объяснение ограничений расчёта и переход к согласованному следующему шагу клиента.

Проверить работу с запросом →

Проверено 16.09.2026: статьи 683 и 685 ГК РФ. Условия конкретного договора, статус участников и налоговый расчёт требуют отдельной проверки. Все суммы и сценарии учебные, без обещания доходности.

ГК РФ, статья 685: поднаём жилого помещения

ГК РФ, статья 683: срок договора найма