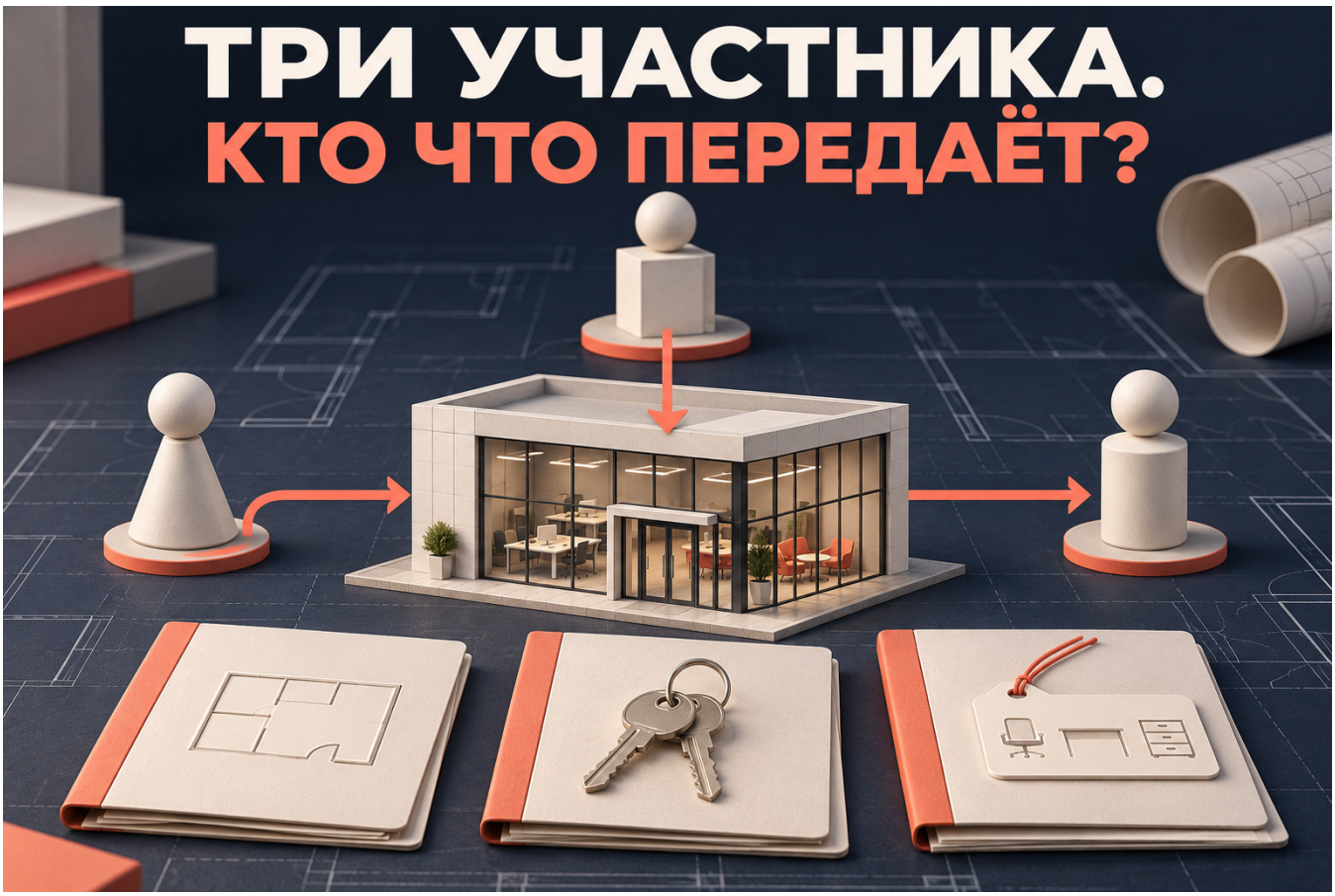
Три участника: карта передачи помещения Т371

Карта двух передач, принадлежности имущества и открытых вопросов на учебном примере Т371.



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. Модель перед встречей

Ситуация	Что определить
Старая аренда прекращается, новая начинается	Два отношения и действия возврата/передачи
Передаются права и обязанности	Модель перенайма и согласования
Субаренда	Кто остаётся участником основной аренды
Третий присутствующий	Сторона, представитель или техническая роль

Т371 далее рассматривает только первую учебную ситуацию. Не переносите эту схему на другую модель без проверки.

Моя модель	Документы / стороны	Кто проверил

2. Два действия трёх участников

Цепочка Т371	Предмет	Основание
А → Б	Возврат прежнего блока	Документы прежней аренды
Б → В	Передача согласованной части	Отдельная новая аренда

А: прежний арендатор. Б: владелец в учебной ситуации. В: новый арендатор. Запись «А передал всё В» не используется, если документы предусматривают две другие цепочки.

Кто → кому	Что передаётся	Документ / полномочие

Не число подписей
Правовые последствия определяются содержанием и основаниями. Присутствие на осмотре не заменяет полномочие подписанта.

3. План с двумя границами

Учебная часть	Площадь
Возврат от А владельцу Б	180 м²
Передача от Б арендатору В	150 м²
Остаётся вне передачи В	30 м²

180 -150 =30. Разность не создаёт самостоятельный кадастровый объект. На плане указывают помещения, границы, доступ и применимые основания.

Моя зона	К какому действию относится	План / версия

Путь доступа
Уточните, не требуется ли проход через оставшуюся часть, и какие общие зоны предусмотрены. Разные версии плана нужно сверить до описания передачи.

4. Двенадцать столов, разные владельцы

Учебное имущество	Количество	Дальнейшее действие
Принадлежит Б	8	Включить в соответствующую опись
Принадлежит А	4	Отдельное основание или вывоз
В помещении всего	12	Не одна безымянная группа

Пожелание нового арендатора оставить все 12 столов не меняет их принадлежность. Для четырёх вещей А определяются свои участники и документы.

Предмет / идентификатор	Владелец / основание	Действие / получатель

Если неизвестно
Не назначайте владельца по факту пользования. Оставьте открытый вопрос, который нужно подтвердить до соответствующего решения.

5. Один факт, два отношения

Учебный факт: след креплений на стене. ФотоФ1 показывает место и состояние на встрече. При этом две группы участников обсуждают разные вопросы.

Отношение	Что фиксируется
А и Б	Состояние при возврате и их позиции по последствиям
Б и В	Состояние при начале новой аренды и её условия

Замечание / фото	Чьи позиции	Что остаётся открытым

Не скрывайте смысл
Принятие состояния В само по себе не разрешает старый спор А и Б. Формулировки об отсутствии претензий применяют только при согласованном смысле.

6. Передача доступа и ресурсов

Действие	Ответственный вопрос
Приём ключей от А	Кто уполномочен получить
Выдача В	Какой доступ предусмотрен
Старые электронные права	Кто подтверждает изменения
Новые права	Кто выдаёт по согласованному порядку
Показания	Прибор, время и связь с начислениями

Доступ / прибор	Действие / момент	Кто подтверждает

Не передавайте секреты в общий файл
В отчёте достаточно необходимых идентификаторов и подтверждения. Пароли и коды доступа обрабатываются по установленному безопасному порядку.

7. Три денежные строки

Учебный вопрос	Стороны	Сумма / статус
Старая строка	А и Б	37 тыс. ₽, спорная
Новый обеспечительный платёж	В и Б	120 тыс. ₽, по новой аренде
Предполагаемая покупка мебели	В и А	60 тыс. ₽, отдельное основание

Не суммируйте эти суммы в «цену передачи помещения». У них разные основания, участники и статусы. Зачёт или переход обязательств требует самостоятельной проверки.

Моя сумма / основание	Участники / срок	Статус / кто подтверждает

8. Комплектность и завершение

Приложение	Проверка
План	Границы конкретных действий
Опись	Принадлежность и получатель вещей
Состояние	Позиции нужных участников
Доступ и показания	Момент и подтверждение
Открытые вопросы	Ответственный и продолжение

Если в выбранном учебном оформлении каждому из 3 участников нужны 3 приложения, подготовьте 9 экземпляров приложений. Количество задано примером, не законом.

Участник	Что получил / передал	Что ещё нужно

Внедрение
Диагностика Нейросистемы риелтора помогает организовать согласования. Этот гайд является картой подготовки, а не универсальным актом для подписания.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 615: субаренда и передача прав

ГК РФ, статья 655: документ о передаче