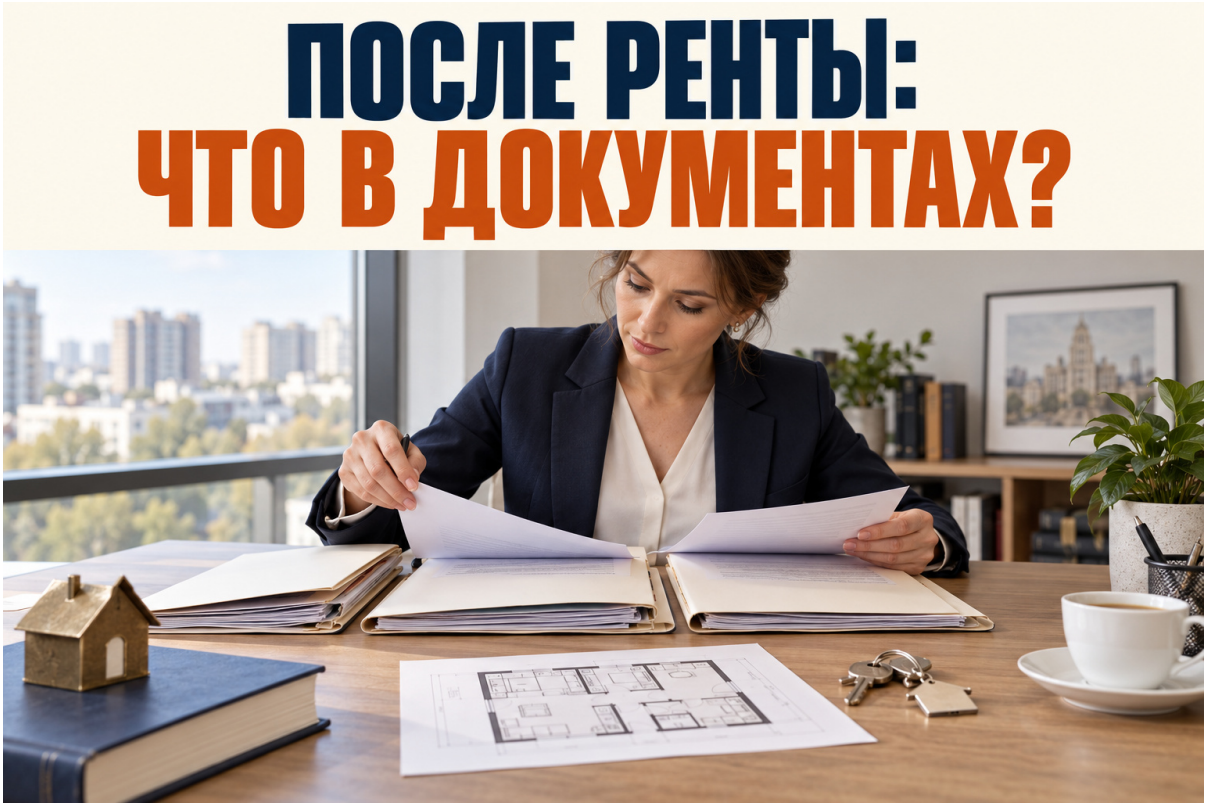
После ренты: хронология обязательств и снятия ограничений

Подготовьте хронологию и карту документов, чтобы не обещать готовность квартиры к продаже по одному событию.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Вид договора, получатели, события, записи ЕГРН: учебная хронология, задания специалисту и 18 проверок.

Авторский инструмент подготовки к юридической проверке. Применимые последствия, состав документов и регистрационные действия определяются по договору и обстоятельствам с юристом/нотариусом. Комплект не подтверждает прекращение всех обязательств и отсутствие споров.

С чего начать

Собственник хочет продать квартиру с историей ренты и сообщает о смерти получателя, а документы и записи ещё не сопоставлены.

Слой	Документ	Вопрос
Договор	Полный текст с изменениями	Какой вид и кто получает?
Событие	Подтверждающий документ	К кому и к какой дате относится?
Реестр	Актуальные сведения	Какие записи действуют сейчас?

Подготовьте исходные данные

- Полный договор ренты и все изменения
- Документы о возникновении права на квартиру
- Перечень всех получателей и условия в их пользу
- Документы о событиях, влияющих на обязательства
- Актуальные сведения ЕГРН и документы по регистрационным действиям
- Сведения об исполнении, обращениях, претензиях и спорах

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите вид договора

Прочитайте полный текст и изменения: постоянная, пожизненная рента или содержание с иждивением.

Готово: Вид подтверждён документом.

Не делайте так: Все варианты названы одной пожизненной рентой.

2. Перечислите участников и получателей

Разведите собственника, плательщика, передавшее имущество лицо и всех получателей.

Готово: У каждой роли есть основание.

Не делайте так: Один умерший автоматически назван единственным получателем.

3. Постройте хронологию

Свяжите договор, регистрацию, изменения и события с документами и датами.

Готово: Факты отделены от выводов.

Не делайте так: Дата события заменяет дату изменения записи.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сверьте действующие записи

Запросите актуальные сведения и перечислите относящиеся ограничения/обременения.

Готово: Понятны вид, номер, основание и статус записи.

Не делайте так: Устное сняли заменило результат реестра.

5. Получите правовой маршрут

Передайте комплект специалисту для оценки обязательств, истории исполнения и нужных действий.

Готово: Каждый пробел имеет вопрос и требуемый результат.

Не делайте так: Отсутствие текущей записи принято за отсутствие любых рисков.

6. Обновите условия подготовки продажи

Свяжите сроки и обещания покупателю с подтверждённым состоянием документов.

Готово: Готовность описана фактами и ограничениями.

Не делайте так: Аванс предложен до существенных уточнений.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная хронология: договор 2018 года, изменение состава получателей 2020 года, событие 2026 года, выписка получена позднее. Даты не являются сроками процедуры.

Этап	Что представлено	Что сверить
2018	Договор	Вид и первоначальные роли
2020	Дополнение	Что изменилось
2026	Документ о смерти	Какой получатель
После события	Сведения ЕГРН	Действующие записи
Подготовка продажи	Проект решения	Нужные действия и проверки

Последняя дата не отменяет необходимость прочитать более раннее дополнение. В нём может находиться существенное условие о составе получателей.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Получатель умер, всё чисто	Уточним вид договора, всех получателей и записи
Снятие уже подали	Проверим результат и актуальные сведения
Наследников нет, проверять нечего	Историю права и обязательств проверяют отдельно

Промпт: хронология ренты без правовых выводов

Правила. Из обезличенных документов составь таблицу: дата, документ, роли, событие, открытый вопрос. Сохрани противоречия и отметь отсутствующие приложения. Не объявляй обязательства прекращёнными, запись погашенной или сделку безопасной.

Образец 1. Вход: Договор 2018, дополнение 2020 не приложено, умер один указанный в пересказе получатель.

Выход:
Запросить дополнение 2020 и полный перечень получателей. Последствия события не установлены по неполному пересказу.

Образец 2. Вход: Заявление подано 25 сентября, выписка от 20 сентября.

Выход:
Выписка предшествует подаче. Нужны результат рассмотрения и актуальные сведения; факт подачи не подтверждает изменение записи.

Новый объект: Договор:[вид по тексту]. Документы:[даты]. События:[факты]. Верни хронологию и список пробелов.

18 проверок результата

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

Договор и роли

- [ ] **Полный текст собран.** Все страницы. Пересказ не договор.
- [ ] **Изменения приложены.** Даты и содержание. Старый текст может быть неполным.
- [ ] **Вид установлен.** По документу. Не смешивайте постоянную и пожизненную.
- [ ] **Роли разделены.** Кто передал и кто получает. Это не обязательно одно лицо.
- [ ] **Все получатели учтены.** Условия в их пользу. Одного документа о смерти может быть мало.
- [ ] **Объект связан.** Номер и право. Не перепутайте основание.

События и записи

- [ ] **Событие подтверждено.** Документ и лицо. Слова не подтверждение.
- [ ] **Хронология собрана.** Дата и источник. Не смешивайте события и регистрацию.
- [ ] **Выписка актуальна.** После нужных действий. Старый снимок не результат.
- [ ] **Записи перечислены.** Вид, номер, основание. Одно обременение не вся история.
- [ ] **Подача отделена.** От решения и результата. Квитанция не погашение.
- [ ] **Противоречия сохранены.** Отдельный вопрос. ИИ не выбирает удобную версию.

Подготовка продажи

- [ ] **Исполнение изучается.** Документы по обязательствам. Смерть не ответ на все прежние вопросы.
- [ ] **Споры уточняются.** Обращения и сведения. Отсутствие записи не гарантия.
- [ ] **Маршрут подтверждён.** Специалист и основания. Не копируйте чужую процедуру.
- [ ] **Результат получен.** Нужные документы. Обещание ещё не готовность.
- [ ] **Покупателю объяснено.** Факты и открытые части. Не говорите всё чисто без оснований.
- [ ] **Следующий шаг записан.** Кто и когда. Аванс не заменяет проверку.

Заполните свой рабочий лист

Отметьте отдельно дату события, дату подачи и дату результата.

Код задачи: _____ Дата: _____

Дата / документ / событие	Роль / объект / запись	Вопрос / подтверждение / кто

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Сроки исполнения задачи согласуйте по актуальному маршруту, не берите их из учебного примера.

Открытый вопрос	Нужный документ / правовой вывод	Ответственный / срок / результат

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет дополнения к договору. Запросить полный комплект.

Получателей считают по памяти. Сверить условия.

Постоянную называют пожизненной. Установить вид.

Подачу выдают за погашение. Проверить результат.

Историю исполнения скрывают. Передать вопрос юристу.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Квартира приобретена на основании____. По договору получатели____. Событие____подтверждено____. В актуальных сведениях____. До подготовки продажи специалисту нужно проверить____и получить____.

Первое действие после чтения

Соберите договор со всеми изменениями и составьте таблицу ролей без догадок.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

История квартиры превращается в понятный план проверки?

Диагностика для риелтора поможет организовать сбор документов, работу со специалистами и объяснение следующего шага покупателю.

Проверить подготовку сделки →

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

ГК РФ 596: получатели пожизненной ренты

ГК РФ 605: прекращение содержания с иждивением

ГК РФ 589: постоянная рента и правопреемство

Не переносите одно правило на разные договоры

Краткие ориентиры для постановки вопроса специалисту.

Вид	Ориентир	Что уточнить
Пожизненная рента	ГК 596	Всех получателей и условия
Содержание с иждивением	ГК 605	Состав лиц и обязательств
Постоянная рента	ГК 589	Правопреемство и договор
Запись ЕГРН	Отдельная проверка	Основание и результат действий
Готовность к продаже	Совокупность данных	История права и открытые вопросы

При пожизненной ренте закон отдельно регулирует ситуацию нескольких получателей. Нельзя считать смерть одного универсальным завершением всех выплат.

Для постоянной ренты права могут переходить по наследству с учётом закона и договора. Её нельзя проверять по одной схеме с пожизненной.

Три даты, которые нельзя сливать

Учебный пример организации документов.

Дата	Факт	Что не доказывает
20 сентября	Получена выписка	Последующие изменения
25 сентября	Поданы документы	Принятие нужного решения
Позднее	Получен результат	Автоматическое отсутствие иных вопросов
После результата	Сверены актуальные сведения	Полную юридическую безопасность
До сделки	Проведена комплексная проверка	Гарантию отсутствия будущего спора

Сохраняйте документ подачи и документ результата раздельно. Если действие приостановлено или требует уточнения, это должно отражаться в плане подготовки продажи.

Покупателю полезнее конкретный статус и перечень завершённых действий, чем обещание отсутствия рисков. Объясняйте также, какие вопросы проверены и чем подтверждены.