Без залога: карта ответственности, передачи и платежей

Разделить нагрузку при заселении, расходы за срок и ответственность сторон, чтобы отсутствие обеспечения не создавало ложных ожиданий.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Сравнение двух предложений, карта ответственности и вопросы до передачи ключей.

Авторский рабочий инструмент для риелтора, не договор и не заключение по спору. Суммы учебные. Условия найма и дополнительных услуг проверяются по документам конкретных участников.

С чего начать

Клиент видит «без залога», но полный список платежей и последствия ещё не разобраны.

Показатель	С обеспечением	Без обеспечения
Первый месяц	45 000 ₽	47 000 ₽
Обеспечение	45 000 ₽	0 ₽
Отдельная услуга	0 ₽	6 000 ₽
Всего на входе	90 000 ₽	53 000 ₽

Подготовьте исходные данные

- Полное предложение с перечнем всех обязательных платежей.
- Проект договора и документы о полномочиях сдающего.
- Условия возврата, зачёта и итогового расчёта.
- Описание имущества и исходных дефектов.
- Документы дополнительной услуги, если она предлагается.

Соберите и сопоставьте факты

1. Разделите назначения

Выпишите проживание, обеспечение, аванс, комиссию и услуги в отдельные строки. Укажите получателя и основание.

Готово: У каждой суммы понятное назначение.

Не делайте так: Название «залог» не объясняет правовой смысл платежа.

2. Соберите два итога

Посчитайте деньги до ключей и расходы за выбранный срок отдельно. Возврат обеспечения подпишите как условие расчёта.

Готово: Первоначальная нагрузка не названа полной стоимостью.

Не делайте так: Не считать возвращаемую сумму безусловным расходом или гарантированным возвратом.

3. Проверьте замену

Если предлагают защиту или страховку, прочитайте покрытие, исключения, лимиты и последствия выплаты.

Готово: У каждой заявленной защиты есть документ.

Не делайте так: Не обещать полной компенсации по названию услуги.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Опишите исходное состояние

Составьте перечень имущества, дефектов, счётчиков и ключей. Свяжите фотографии с местами и согласованным актом.

Готово: Стороны имеют одинаковую версию описания.

Не делайте так: Не записывать «всё новое» без фактической проверки.

5. Согласуйте действия при событии

Уточните уведомления о поломке, срочные контакты, доступ, выезд и поздние коммунальные начисления.

Готово: Есть адресат, канал и порядок действий.

Не делайте так: Отсутствие обеспечения не отменяет обязанностей сторон.

6. Зафиксируйте объяснение

Покажите клиенту оба денежных итога и нерешённые вопросы. Согласуйте следующий шаг до подписания.

Готово: Решение опирается на раскрытые условия.

Не делайте так: Не подменять оценку условий обещанием отсутствия любых рисков.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Два учебных предложения на 12 месяцев. А:45 тысяч в месяц +45 тысяч возвращаемого обеспечения. Б:47 тысяч в месяц +6 тысяч невозвратной услуги. Иные суммы в модели отсутствуют. Возврат А принят только для примера.

Строка	ВариантА	ВариантБ
Проживание за год	540 000 ₽	564 000 ₽
Невозвратная услуга	0 ₽	6 000 ₽
Расходы за срок	540 000 ₽	570 000 ₽
На входе	90 000 ₽	53 000 ₽
Разница	Б требует на 37 000 ₽ меньше сразу	Б дороже на 30 000 ₽ за срок

Обеспечение 45 тысяч временно связывает деньги, но при принятом полном возврате не увеличивает расходы за год. Низкий вход и низкие расходы — разные критерии.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Без залога — значит дешевле	Покажем отдельно сумму на входе и расходы за выбранный срок.
Сервис всё возместит	Уточним событие, получателя выплаты, лимит и исключения по документу.
Если нет депозита, акт не нужен	Зафиксируем состояние и порядок действий, ответственность остаётся отдельным вопросом.

Выберите действие по ситуации

Наблюдение	Что уточнить	Решение до ключей
В объявлении только ставка	Все обязательные первоначальные платежи	Составить полную таблицу
Есть последний месяц	Какой период покрыт и условия расчёта	Подписать назначение аванса
Есть платная защита	Договор, лимит, исключения	Не считать риск закрытым без проверки
Не описаны дефекты	Акт и связанные фотографии	Согласовать исходное состояние
Неясен выезд	Уведомление, осмотр, коммунальные начисления	Проверить условия с участниками

Уточните перед решением

1. Какая сумма нужна до получения ключей и кому её переводят?
2. Что из этих денег возвращается, засчитывается или остаётся расходом?
3. Как подтверждаются состояние квартиры и возможное новое повреждение?
4. Какие вопросы остаются открытыми и кто отвечает до подписания?

18 проверок результата

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

Деньги и условия

- [ ] **Выделить проживание.** Ставка и период указаны. Не смешивать с обеспечением.
- [ ] **Назвать обеспечение.** Есть или отсутствует прямо. Не полагаться на рекламное слово.
- [ ] **Разобрать аванс.** Покрываемый период записан. Последний месяц не бесплатный.
- [ ] **Проверить услуги.** Получатель, цена и договор. Не маскировать расход депозитом.
- [ ] **Посчитать вход.** Все суммы до ключей. Не забыть комиссию.
- [ ] **Посчитать срок.** Одинаковый горизонт сравнения. Возврат подписан как условие.

Ответственность и передача

- [ ] **Проверить полномочия.** Документы относятся к объекту. Без обеспечения не значит без проверки.
- [ ] **Описать имущество.** Комплектация и состояние. Не «всё новое» по умолчанию.
- [ ] **Зафиксировать дефекты.** Место, описание, фото. Старое не выдавать за новое.
- [ ] **Записать счётчики и ключи.** Количество и показания. Не оставлять пустые строки.
- [ ] **Проверить защиту.** Покрытие и исключения прочитаны. Название не равно выплате.
- [ ] **Уточнить последствия выплаты.** Ответственность нанимателя понятна. Не обещать её автоматического прекращения.

Действия и завершение

- [ ] **Согласовать уведомления.** Канал и адресат. Не терять сообщения о неисправности.
- [ ] **Уточнить доступ.** Обычный осмотр и срочный случай различены. Не обещать свободный вход собственнику.
- [ ] **Разобрать выезд.** Сроки, ключи и осмотр. Не откладывать до конфликта.
- [ ] **Учесть поздние начисления.** Порядок передачи документов. Не закрывать расчёт наугад.
- [ ] **Сохранить версии.** Акт и приложения у сторон. Не разные списки имущества.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** Вопрос, ответственный и дата. Подписывать после раскрытия условий.

Заполните свой рабочий лист

Одна сумма — одна строка. Внизу отдельно посчитайте деньги до ключей и расходы за выбранный срок; подпишите условия возврата.

Код задачи: _____ Дата: _____

Платёж / получатель	Сумма / срок / основание	Возврат / зачёт / расход / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Разберите исходный дефект, новую поломку, просрочку, доступ и выезд. Записывайте согласованные условия, не придумывайте ответственность.

Ситуация / предмет	Подтверждение / порядок действий	Кому / когда / нерешённый вопрос

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

После согласования возникают новые платежи. Вернуться к полной таблице.

Любую плату называют возвращаемой. Проверить назначение и договор.

Защита обещана без условий. Запросить документы продукта.

Акт не отражает дефекты. Зафиксировать фактическое состояние.

Вместо порядка действий обещают отсутствие риска. Разделить факты, условия и нерешённые вопросы.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Здесь нет обеспечительного платежа. Я покажу, сколько нужно при заселении, какие расходы возникнут за ваш срок и какие обязанности остаются у сторон. Отдельно проверим услугу, состояние квартиры и порядок расчётов при выезде.

Первое действие после чтения

Запросите полный перечень платежей и заполните первые три строки: проживание, обеспечение, дополнительные услуги. До этого не называйте предложение окончательно более дешёвым.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Обращения теряются после обсуждения условий аренды?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать объяснение расходов, материалы после просмотра и следующий контакт.

Разобрать работу с обращениями →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 381.1: обеспечительный платёж, зачёт и возврат

Вопросы к обещанию «защиты»

Лист для чтения документов конкретного продукта. Наличие услуги ещё не доказывает покрытие нужного события.

Вопрос	Где подтвердить	Что записать
Кто и кому обязан	Стороны договора	Наименование и роль
Что является событием	Условия покрытия	Конкретный случай
Каковы ограничения	Лимиты и исключения	Сумма и непокрытые случаи
Как обратиться	Порядок заявления	Документы и сроки
Что после выплаты	Условия требований к участникам	Ответственность нанимателя

Не переносите условия одного продукта на другой. Пока документа нет, используйте статус «не проверено».

Статья 381.1 ГК РФ посвящена обеспечительному платежу. Она не подтверждает рекламные обещания страховщика или сервиса и не заменяет чтение отдельного договора.

Меньше на входе — больше за срок

Учебное сравнение при полном возврате обеспечения А. Коммунальные и прочие неуказанные расходы отсутствуют только в этой модели.

Два итога вместо одного обещания

Учебные предложенияАиБ; полный возврат обеспеченияА.

На входе	А:90 000 ₽ · Б:53 000 ₽
Расходы за год	А:540 000 ₽ · Б:570 000 ₽
Разница	Б:на 37 000 ₽ меньше сразу, на 30 000 ₽ больше за год

При заселении

90 000 - 53 000 =37 000 ₽ разницы.

За двенадцать месяцев

570 000 - 540 000 =30 000 ₽ дополнительных расходов Б.

Для решения

Уточните срок клиента, доступную сумму на входе и реальные условия всех платежей.