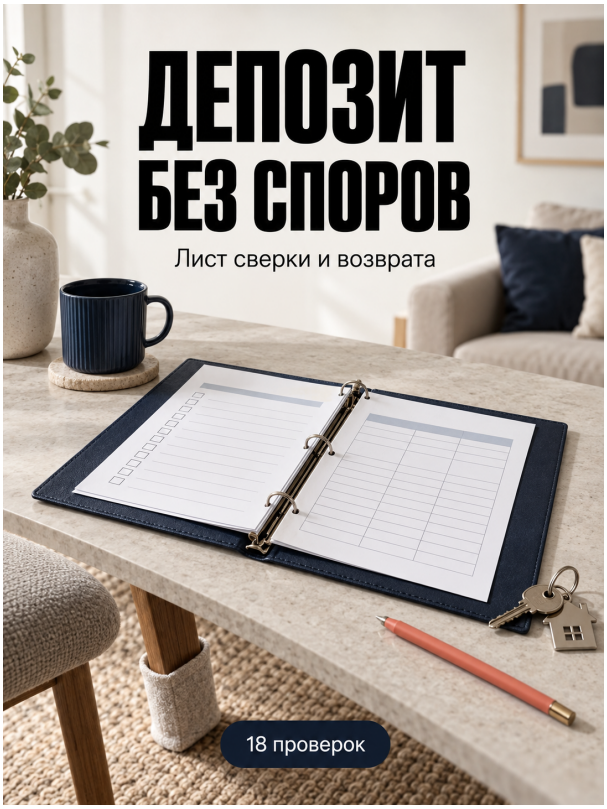
Депозит: условия, доказательства и итоговый расчёт

Превратите каждое удержание в проверяемую строку: условие, факт, документ, сумма и статус согласования.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненная сверка 40 тысяч рублей, шесть шагов, восемнадцать проверок, журнал требований и лист незакрытых вопросов.

Обычный наём квартиры гражданином для проживания. Рассматриваем обеспечительный платёж, когда стороны согласовали именно этот механизм. Лист не определяет ответственность и не заменяет правовую оценку спорного условия.

Сначала условия, затем арифметика

До заселения нужно согласовать условия; при выезде — разложить требования на подтверждённые, спорные и ещё неизвестные.

Поле	Учебный вариант	Ваш вариант
Обеспечение внесено	40 000 ₽	
Плата за проживание	Задолженности нет	
Коммунальные начисления	4 200 ₽ согласовано	
Восстановление повреждения	3 800 ₽ согласовано	
Остаток к возврату	32 000 ₽	
Случай	Вымышленный, без иных начислений	

Что собрать для сверки

• Условия о сумме, обеспеченных обязательствах, зачёте и возврате.

• Подтверждение внесения денег с назначением платежа.

• Опись, исходные фото и замечания обеих сторон.

• Журнал платежей, счета за нужный период, расчёты требований.

• Порядок осмотра, обмена документами и закрытия открытых вопросов.

Назначение, договорённость и исходное

1. Определите назначение

Разделите плату за проживание, обеспечение, коммунальные расчёты и комиссию.

Готово: Для каждой суммы есть основание и получатель.

Не делайте так: Назвать все переводы одним словом «аренда».

2. Согласуйте порядок

Прочитайте обеспеченные обязательства, события зачёта, сроки и документы возврата.

Готово: Стороны одинаково понимают действия.

Не делайте так: Считать «после проверки» понятным сроком.

3. Зафиксируйте исходное

Привяжите дефекты и фотографии к конкретным предметам в описи.

Готово: Обе стороны получили согласованный комплект.

Не делайте так: Впервые записать старую царапину при выезде.

Какие условия ещё допускают два толкования?

Требования, расчёт и подтверждение

4. Разберите требования

Для каждой строки укажите условие, факт, документ и сумму. Отделите возражения.

Готово: Согласованное не смешано со спорным.

Не делайте так: Признать любое требование подтверждённым.

5. Сверьте арифметику

Проверьте внесённое обеспечение и уже проведённые зачёты. Исключите повторные счета.

Готово: Остаток рассчитан по согласованным данным.

Не делайте так: Дважды учесть одни коммунальные начисления.

6. Закройте действия

Зафиксируйте передачу, возврат и оставшиеся вопросы с ответственным и сроком.

Готово: У каждого завершённого действия есть подтверждение.

Не делайте так: Объявить полный расчёт, пока деньги не сверены.

Какая строка пока остаётся спорной?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Из 40 тысяч к возврату 32

Вымышленный наём квартиры. Стороны сверили договор, период, состояние и документы, затем письменно согласовали 4 200 ₽ и 3 800 ₽. Эти суммы не являются тарифами или выводом по чужой квартире.

Строка	Сумма	Подтверждение в примере
Внесено обеспечения	40 000 ₽	Назначение и учёт платежа
Долг за проживание	0 ₽	Журнал платежей сверен
Коммунальные начисления	4 200 ₽	Период и окончательный счёт
Восстановление повреждения	3 800 ₽	Основание и стоимость согласованы
Всего зачтено	8 000 ₽	4 200 + 3 800
К возврату	32 000 ₽	40 000 − 8 000

Ранее предложенные 20 000 ₽ за покраску стороны после сверки согласовали не включать. Это их решение в примере, а не правило об оплате любой покраски. Неучтённые и спорные требования нельзя незаметно добавить к 8 тысячам.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Всё испорчено, депозит не верну»	Конкретный предмет, исходное состояние, факт, основание и расчёт.
«Последний месяц уже оплачен депозитом»	Сначала проверьте и согласуйте зачёт; пересчитайте остаток обеспечения.

Четыре статуса требования

Статус строки	Что записать	Следующий шаг
Согласовано	Основание, документ, сумма	Учесть один раз в расчёте
Спорно	Позиции обеих сторон	Запросить обоснование
Счёт ожидается	Период и неизвестная сумма	Согласовать порядок сверки
Вопрос закрыт	Итог и подтверждение	Проверить исполнение

Шесть вопросов сторонам

1. Какие обязательства обеспечивает эта сумма?
2. Есть ли подтверждение внесения и прежних зачётов?
3. Чем подтверждено состояние при въезде?
4. Почему требование относится к этому периоду и предмету?
5. Как рассчитана сумма и что отвечает вторая сторона?
6. Каковы события, сроки и документы окончательного возврата?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок обеспечительного платежа

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

До заселения

- [ ] **Разделить платежи.** Назначения записаны. Если нет: не объединяйте суммы.
- [ ] **Проверить механизм.** Роль обеспечения понятна. Если нет: уточните условие.
- [ ] **Описать зачёт.** События и обязательства названы. Если нет: согласуйте перечень.
- [ ] **Описать возврат.** Действия и сроки ясны. Если нет: уберите двусмысленность.
- [ ] **Сохранить внесение.** Есть подтверждение суммы. Если нет: запросите документ.
- [ ] **Зафиксировать исходное.** Опись и фото согласованы. Если нет: добавьте замечания.

При сверке

- [ ] **Связать предмет.** Фото относятся к одной вещи. Если нет: уточните обозначение.
- [ ] **Проверить период.** Счёт относится к расчёту. Если нет: запросите детализацию.
- [ ] **Найти основание.** Условие и факт записаны. Если нет: не делайте вывод по фото.
- [ ] **Обосновать сумму.** Есть расчёт и документы. Если нет: запросите подтверждение.
- [ ] **Отделить спорное.** Возражения видны. Если нет: не ставьте «согласовано».
- [ ] **Исключить повтор.** Счёт учтён один раз. Если нет: сверьте номера.

При завершении

- [ ] **Пересчитать остаток.** Внесено минус учтённое. Если нет: обновите журнал.
- [ ] **Отметить неизвестное.** Ожидаемый счёт не равен нулю. Если нет: назначьте сверку.
- [ ] **Описать передачу.** Ключи и состояние зафиксированы. Если нет: оформите факт.
- [ ] **Сверить возврат.** Операция подтверждена. Если нет: не закрывайте по обещанию.
- [ ] **Сохранить открытое.** Есть вопрос, ответственный и срок. Если нет: назначьте следующий шаг.
- [ ] **Проверить итог.** Документы отражают реальный статус. Если нет: исправьте формулировки.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш журнал требований и зачётов

Для каждого требования запишите сумму, основание и подтверждение. Согласованное, спорное и неизвестное отмечайте отдельно. При необходимости добавьте строки.

Объект: _____ Дата сверки: _____

Требование / сумма	Условие / факт	Документ / период	Статус / итог

Внесено: ____ Зачтено: ____ Возврат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Открытые вопросы: ____ Сверить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш лист незакрытых вопросов

Неизвестная сумма не равна нулю. Для ожидания счёта или возражения зафиксируйте документ, ответственного и согласованный следующий шаг.

Открытый вопрос	Что запросить	Кто / срок	Ответ / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«Депозит всегда сгорает». Проверьте конкретное условие и основание.

Нет исходного состояния. Не устанавливайте причину только по новому фото.

Сумма без расчёта. Запросите состав и подтверждение.

Счёт ожидается бессрочно. Согласуйте конкретный порядок и сроки.

Полный расчёт только на словах. Сверьте деньги и незакрытые вопросы.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение для предметной сверки

Предлагаю сверить обеспечительный платёж по договору [обозначение]. Внесено [сумма], ранее зачтено [сумма и основание]. По каждой новой строке прошу указать условие, факт, период, документ и расчёт. Мои замечания: [перечень]. Согласованные и спорные суммы прошу показать отдельно. Давайте зафиксируем порядок итоговой сверки и возврата, а также действия по ещё не полученным документам. Это запрос для обсуждения, а не признание всех требований.

Первое действие после чтения

Возьмите одну строку из реальной сверки. Найдите условие, исходный факт и документ суммы. Если чего-то нет, назначьте запрос и срок; не заменяйте отсутствие доказательств предположением.

Ответственный за следующий шаг: _____

Документ / ответ ожидается к: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: вопросы после выезда не теряются?

Проверьте сопровождение, документы и контроль следующих действий в диагностической карте своей работы. Она не определяет законность удержания и не решает спор сторон.

Проверить процесс сопровождения →

Проверено 16.09.2026 по статье 381.1 ГК РФ. Суммы, ситуация и согласованные решения учебные. Авторский рабочий лист не является договором, правовым заключением или гарантией возврата.

ГК РФ 381.1: обеспечительный платёж, зачёт и возврат