Капремонт без чужого сюрприза: сверка долга и договорённостей

Соберите подтверждённое состояние счёта по квартире и отделите его от неподтверждённых оплат, спорных начислений и обещаний сторон.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример расчёта остатка, реестр начислений и оплат, вопросы продавцу, варианты следующего действия и лист итоговой сверки. На каждой сумме будут дата, источник и статус.

Для риелтора при покупке квартиры в многоквартирном доме. Переход обязательства по капремонту и исключение для прежнего публичного собственника установлены частью 3 статьи 158 ЖК РФ. Конкретный долг требует проверки.

Что известно по счёту квартиры

Объект выбран, стороны обсуждают условия. Начните проверку до окончательных расчётов, пока есть время запросить сверку и согласовать решение.

Документ	Учебные сведения	Ограничение
Сальдо на 20.09	Основной долг 42 000 ₽	Не учитывает более позднюю оплату
Платёж 22.09	Перевод 30 000 ₽	Проверить счёт и зачисление
Новое начисление	1 200 ₽	Уточнить период и отражение
Сверка	Пока не получена	Итог ещё не подтверждён

Пять исходных сведений

• Адрес, номер помещения и соответствующий лицевой счёт капремонта.

• Организация, ведущая начисления, и доступный порядок получения сведений.

• Документ о состоянии счёта с датой и расчётным периодом.

• Подтверждения оплат, которые ещё могут не попасть в сальдо.

• История собственников для проверки спорных периодов и возможного исключения.

Найти счёт и сверить деньги

1. Определите счёт и источник сведений

Уточните способ формирования фонда и организацию, которая ведёт начисления. Сверьте адрес и лицевой счёт. Получайте сведения через собственника или уполномоченного представителя; общую справку по коммуналке не принимайте за универсальный ответ.

Готово: Источник и счёт относятся именно к покупаемому помещению.

Не делайте так: Считать отсутствие строки в квитанции доказательством отсутствия долга.

2. Получите датированное сальдо

Запросите состояние расчётов и период. Отделите основной долг, пени, текущие начисления и спорные суммы. Сохраните документ и дату получения, чтобы последующие платежи не смешались с уже учтёнными.

Готово: У каждого значения есть вид начисления и дата, на которую оно известно.

Не делайте так: Называть старую справку окончательной суммой на день сделки.

3. Сверьте оплату с начислением

По каждому платежу проверьте получателя, счёт, дату, сумму и назначение. Если зачисление не подтверждено, храните отдельно официальный остаток и ожидаемое изменение. Не вычитайте перевод другой услуги из долга по капремонту.

Готово: Подтверждённые и ожидаемые изменения различимы в таблице.

Не делайте так: Считать скриншот перевода обновлённым сальдо.

Платежи после даты последнего документа:

Разобрать спор и закрепить решение

4. Выделите спорные периоды

Запросите сверку по расхождениям. Если прежний собственник был государством, субъектом или муниципалитетом, передайте историю и конкретные строки для применения исключения статьи 158. Давность и пени не списывайте самостоятельно.

Готово: Каждый спор имеет документ, вопрос и ответственного за уточнение.

Не делайте так: Считать всю старую задолженность исчезнувшей по возрасту.

5. Согласуйте учёт долга в сделке

Обсудите подтверждённую сумму: оплата продавцом до расчётов либо иной согласованный механизм. Формулировки и последствия проверьте со специалистом. Укажите дату, подтверждение исполнения и действия при расхождении.

Готово: Стороны понимают механизм и не полагаются на обещание «потом оплачу».

Не делайте так: Считать устную скидку автоматическим изменением обязательства перед начисляющей организацией.

6. Сохраните итог и проверьте следующий документ

После исполнения договорённости соберите окончательные сведения и оплаты. Уточните обновление данных собственника. Если приходит новое требование по старому периоду, сравните его с реестром и запросите объяснение, не оплачивая или отвергая его по одной фамилии.

Готово: У покупателя есть понятная папка с источниками, решением и открытыми вопросами.

Не делайте так: Закрывать проверку словами «всё нормально» без документов.

Что нужно получить до расчётов:

Подтверждённое сальдо и условный остаток

Все суммы учебные. Вычитание допустимо только если платёж относится к нужному долгу и зачисляется в указанную часть обязательства.

Строка	Сумма	Статус	Что означает
Основной долг	42 000 ₽	По документу на 20.09	Исходное подтверждённое сальдо
Оплата	30 000 ₽	Зачисление уточняется	Пока не подтверждённый вычет
Расчётный остаток	12 000 ₽	Условная модель	42 000 - 30 000 при полном зачёте
Новое начисление	1 200 ₽	Период уточняется	При подтверждении итог 13 200 ₽

12 000 ₽ — не подтверждённый долг до проверки зачисления. Если новый взнос применим и добавлен, учебная модель даёт 13 200 ₽. Окончательное сальдо подтверждает источник учёта.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Капремонт оплачен	Платёж 30 000 ₽ от 22.09 направлен на счёт квартиры; зачисление запрошено
Долг около 12 тысяч	42 000 ₽ на 20.09; ожидается зачёт 30 000 ₽; 1 200 ₽ требуют сверки

Как действовать при разных статусах

Ситуация	Следующий шаг	Критерий
Остаток подтверждён	Обсудить урегулирование	Сумма и дата известны сторонам
Платёж ещё не учтён	Проверить зачисление	Получен ответ по счёту
Суммы расходятся	Запросить сверку	Причина разницы установлена
Публичный прежний владелец	Проверить исключение	Установлены его периоды и обязательство

Вопросы продавцу и источнику расчёта

1. Включает ли представленная справка именно капремонт?
2. На какую дату сформирован остаток?
3. Какие оплаты не отражены и куда они направлены?
4. Есть ли спорные периоды, пени или прежний публичный собственник?
5. Как стороны подтвердят выполнение договорённости до расчётов?

18 проверок капремонта

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

Объект и источник

- [ ] **Помещение совпадает.** Адрес и номер проверены. Если нет: сверьте объект.
- [ ] **Счёт найден.** Это счёт капремонта. Если нет: запросите реквизиты.
- [ ] **Источник известен.** Организация ведёт начисления. Если нет: уточните компетенцию.
- [ ] **Запрос уполномочен.** Обращается собственник или представитель. Если нет: согласуйте получение.
- [ ] **Дата документа есть.** Известно состояние на дату. Если нет: уточните период.
- [ ] **История учтена.** Понятны спорные периоды владения. Если нет: соберите основания.

Расчёт и расхождения

- [ ] **Основной долг выделен.** Не смешан с другими строками. Если нет: разделите суммы.
- [ ] **Пени отдельно.** Есть расчёт или вопрос. Если нет: запросите детализацию.
- [ ] **Текущий взнос учтён.** Известны период и отражение. Если нет: уточните начисление.
- [ ] **Оплаты сверены.** Реквизиты совпадают. Если нет: проверьте платёж.
- [ ] **Зачисление подтверждено.** Не только отправка перевода. Если нет: получите сверку.
- [ ] **Спор выделен.** Назначен конкретный вопрос. Если нет: не угадывайте сумму.

Решение и итог

- [ ] **Исключение проверено.** История публичного владения учтена. Если нет: передайте вопрос специалисту.
- [ ] **Сумма согласована.** Есть дата расчёта. Если нет: зафиксируйте основу.
- [ ] **Механизм проверен.** Понятен порядок исполнения. Если нет: согласуйте формулировки.
- [ ] **Контроль назначен.** Есть срок и ответственный. Если нет: добавьте проверку.
- [ ] **Итог сохранён.** Документы доступны покупателю. Если нет: соберите папку.
- [ ] **Новые требования сверяются.** Есть реестр для сравнения. Если нет: сохраните исходные сведения.

Начисления, оплаты и остаток

Не соединяйте подтверждённый остаток с предполагаемым. У каждого платежа отметьте, подтверждено ли зачисление.

Адрес / счёт: _____ На дату: _____

Период / вид	Начислено	Оплачено / статус	Источник / остаток
Основной долг			
Пени			
Текущий взнос			
Оплата 1			
Оплата 2			
Корректировка			

Подтверждённый остаток: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующей сверки: _____

Контроль открытых вопросов

Определите, что должно быть получено до окончательных расчётов и как стороны узнают результат.

Открытый вопрос	Кто уточняет	Дата / подтверждение
Сальдо		
Зачисление		
Спорный период		
Исполнение решения		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Справка только по коммунальным услугам. уточните включение капремонта.

Платёж на другой лицевой счёт. проверьте назначение и зачисление.

Старая дата сальдо. запросите актуальные изменения.

Прежний владелец — муниципалитет. выделите соответствующие периоды.

Спорная сумма вычеркнута без основания. передайте расчёт на проверку.

Согласуйте следующий шаг

Запрос недостающих подтверждений

Продавцу: «Для завершения проверки нужен документ по счёту капремонта квартиры на актуальную дату и подтверждение зачисления платежа [дата, сумма]. Сейчас видим сальдо [дата] и более позднюю оплату; до сверки не называем окончательный остаток. Кто сможет получить ответ и к какой дате?»

Первое действие после чтения

Возьмите платёжный документ выбранной квартиры. Найдите строку капремонта, счёт, организацию и дату. Составьте один запрос на недостающие сведения, затем заполняйте расчёт.

Ответственный за проверку: _____

Источник итогового сальдо: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Документы приходится выяснять перед самым подписанием?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать подготовку сделки: какие сведения получать раньше, кто отвечает за проверку и как показывать клиенту результат.

Проверить свой процесс подготовки →

Проверено 24.09.2026. Основа — действующая статья 158 ЖК РФ и официальные разъяснения. Учебные суммы не являются расчётом конкретного обязательства; механизм сделки проверяют по документам.

ЖК РФ, статья 158 — переход обязательств и исключение

Роспотребнадзор — долги по капремонту при продаже квартиры

Прокуратура — коммунальные долги и исключение по капремонту