Долги по квартире: таблица платежей и сверка перед покупкой

Разделите обычные начисления и капремонт, сверьте каждого получателя и согласуйте подтверждаемый порядок расчёта.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример задолженности 80 тысяч, две модели согласования суммы, шесть шагов, восемнадцать проверок, журнал получателей и лист открытых вопросов.

Обычная покупка квартиры у частного владельца. Наследование, принятие чужого долга и другие специальные ситуации не разобраны. Рабочая таблица не является официальным актом поставщика и не заменяет правовую оценку спорных начислений.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

80 тысяч — не одно обязательство

В общей квитанции есть задолженность, но стороны ещё не разделили её состав и не подтвердили исполнение обещаний продавца.

Поле	Учебная квартира	Ваш вариант
Цена до вариантов	7 000 000 ₽	
Продавец	Частный собственник	
Обычные прежние долги	48 000 ₽	
Взносы на капремонт	32 000 ₽	
Всего в сверке	80 000 ₽	
Ограничение примера	Нет спорных периодов и пеней	

Что собрать для сверки

• Список управляющей организации, поставщиков и получателя капремонта.

• Детализация начислений, периодов и платежей на конкретную дату.

• Подтверждения учтённых переводов и актуальные остатки.

• Даты перехода права и передачи, показания и номера приборов.

• Согласованный порядок оплаты, отражение условий в документах и ответственные.

Вид начисления, дата и договорённость

1. Разделите виды платежей

Выделите содержание, ресурсы и взносы на капремонт. Запишите получателя каждой строки.

Готово: Одна общая сумма разложена по основаниям.

Не делайте так: Назвать все 80 тысяч автоматически долгом покупателя.

2. Запросите детализацию

Получите период, начисления, учтённые платежи, пени и перерасчёты по каждому получателю.

Готово: Понятны дата сведений и состав остатка.

Не делайте так: Считать одну справку проверкой всех поставщиков.

3. Выберите порядок расчёта

Согласуйте, кто, когда и чем подтверждает оплату. Если меняется цена, ясно оформите реальные условия.

Готово: Суммы и действия совпадают с документами.

Не делайте так: Самовольно уменьшить цену по сумме из квитанции.

Какого получателя ещё нет в списке?

Исполнение, передача и уточнения

4. Проверьте исполнение

Сверьте получателя, счёт и учёт перевода. Запросите актуальный остаток перед согласованным этапом.

Готово: Обещание заменено подтверждённым результатом.

Не делайте так: Назвать банковский чек окончательной сверкой.

5. Зафиксируйте передачу

Запишите даты права и передачи отдельно, номера и показания приборов. Уточните обновление данных у организаций.

Готово: Есть исходные данные для разграничения периодов.

Не делайте так: Передать пароль продавца вместо корректного оформления сведений.

6. Закройте спорные строки

Запросите основание и детализацию. Отдельно проверьте капремонт и исключения; назначьте контроль ответа.

Готово: Есть исправление, подтверждение либо дальнейшее законное действие.

Не делайте так: Молча не платить все новые счета из-за одной спорной строки.

Какая строка пока не подтверждена документом?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Учебная сверка четырёх платежей

Вымышленная сверка без пеней и спорных периодов. Продавец — частное лицо. Обычные прежние платежи и капремонт рассматриваются раздельно.

Платёж	Сумма	Статус в примере
Содержание жилья	24 000 ₽	Прежнее обязательство продавца
Электроэнергия	14 000 ₽	Прежнее обязательство продавца
Вода	10 000 ₽	Прежнее обязательство продавца
Обычные долги всего	48 000 ₽	24 000 + 14 000 + 10 000
Капремонт	32 000 ₽	Отдельное правило перехода
Все строки сверки	80 000 ₽	Не означает единый правовой режим

Часть 3 статьи 158 ЖК РФ предусматривает переход обязательства по капремонту и исключение для неисполненной обязанности прежнего собственника — РФ, субъекта РФ или муниципального образования. Проверьте вид и период начисления.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Все долги либо ваши, либо чужие	Содержание и ресурсы отдельно от капремонта
Дали скидку — долг исчез	Цена согласована; платёж и учёт ещё нужны

Два согласованных варианта

Сравнение	Вариант А	Вариант Б
Цена квартиры	7 000 000 ₽	6 968 000 ₽
Продавец гасит прежнее	Все 80 000 ₽	Обычные 48 000 ₽
Покупатель: капремонт	0 ₽ старого долга после погашения	32 000 ₽ после перехода права
Покупатель: эти суммы	7 000 000 ₽	6 968 000 + 32 000 = 7 000 000 ₽
Продавец после этих долгов	7 000 000 − 80 000 = 6 920 000 ₽	6 968 000 − 48 000 = 6 920 000 ₽

Шесть вопросов перед расчётом

1. Все получатели включены?
2. Какой вид и период у каждой суммы?
3. На какую дату получены сведения?
4. Последний перевод учтён?
5. Кто и когда подтверждает погашение?
6. Что делаем, если перед сделкой сумма изменится?

Граница сравнения

Только перечисленные суммы, без налогов и прочих расходов покупки. Б — пример реально согласованной цены, не право уменьшить её самостоятельно. Скидка не погашает взносы перед их получателем.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок долгов по квартире

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

Виды и сведения

- [ ] **Разделить начисления.** Капремонт выделен. Если нет: не объединяйте режимы.
- [ ] **Собрать получателей.** Есть полный список. Если нет: проверьте отдельные счета.
- [ ] **Уточнить периоды.** Даты начислений известны. Если нет: запросите детализацию.
- [ ] **Проверить владельцев.** История для исключений ясна. Если нет: проверьте основание.
- [ ] **Выделить пени.** Не смешаны с основным долгом. Если нет: запросите расчёт.
- [ ] **Записать дату.** Сведения актуальны для этапа. Если нет: обновите справку.

Договорённость и оплата

- [ ] **Выбрать порядок.** Кто и когда определено. Если нет: назначьте ответственного.
- [ ] **Оформить условия.** Цена и платежи ясны. Если нет: проверьте документы.
- [ ] **Сверить реквизиты.** Нужный получатель и счёт. Если нет: уточните до перевода.
- [ ] **Подтвердить учёт.** Платёж отражён. Если нет: запросите остаток.
- [ ] **Исключить двойной учёт.** Уступка и возмещение согласованы. Если нет: сведите суммы.
- [ ] **Проверить изменение.** Новый остаток разобран. Если нет: не используйте старую сумму молча.

Передача и открытые вопросы

- [ ] **Записать обе даты.** Право и передача различены. Если нет: сверьте документы.
- [ ] **Снять показания.** Есть номера и фото. Если нет: зафиксируйте приборы.
- [ ] **Обновить сведения.** Порядок организаций известен. Если нет: запросите список документов.
- [ ] **Разделить новые счета.** Своё и спорное видно. Если нет: не игнорируйте все платежи.
- [ ] **Направить запрос.** Есть номер и содержание. Если нет: получите письменную детализацию.
- [ ] **Назначить контроль.** Срок и ответственный записаны. Если нет: не оставляйте устное обещание.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш журнал получателей и платежей

Каждый получатель и вид платежа — отдельно. Запишите период, остаток и подтверждение учёта. Это рабочая сводка, не официальный акт сверки организации.

Квартира: _____ Сверка на: _____

Получатель / вид	Период / остаток	Оплачено / учтено	Документ / дата

Обычные: _____ Капремонт: _____ Спорное: _____

Что осталось неизвестным: _____

Повторная сверка: _____ Ответственный: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш лист расхождений и решений

Для изменения суммы укажите основание и влияние на договорённость. Разделяйте обычные начисления и капремонт; спорные пени и периоды проверяйте отдельно.

Открытый вопрос	Что запросить	Кто / срок	Ответ / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Одна справка на всех. Уточните каждого получателя.

Чек есть, остаток неизвестен. Подтвердите учёт перевода.

Капремонт назван обычной услугой. Проверьте отдельное правило.

Сумма изменилась перед расчётом. Разберите основание и договорённость.

Старый долг обещают списать автоматически. Нужна оценка основания, не только давности.

Согласуйте следующий шаг

Запрос организации о детализации

Просим предоставить детализацию по квартире [адрес/счёт] на [дата]: вид и период начислений, учтённые платежи, основной остаток, пени и перерасчёты отдельно. Просим подтвердить учёт перевода [дата, сумма, реквизиты операции] и пояснить расхождение [суть]. Укажите порядок получения актуального остатка и обновления сведений о собственнике. Прилагаем только необходимые для рассмотрения подтверждения. Просим дать письменный ответ с основанием каждой спорной суммы.

Первое действие после чтения

Составьте список всех получателей, выделите капремонт и запросите сведения на одну контрольную дату. После подтверждения сумм согласуйте оплату и документы результата, затем обновите сверку перед расчётом.

Ответственный за сверку: _____

Номер обращения: _____ Ответ к: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: открытые вопросы не теряются перед сделкой?

Проверьте контроль документов и следующих действий в диагностической карте своей работы. Она не определяет принадлежность долга и не заменяет правовую оценку.

Проверить контроль договорённостей →

Проверено 16.09.2026 по действующим статьям 153 и 158 ЖК РФ. Суммы и переговорные варианты вымышлены. Специальные обязательства, спорные периоды и пени требуют отдельной проверки.

ЖК РФ 153: возникновение обязанности по оплате

ЖК РФ 158: расходы и переход обязательства по капремонту