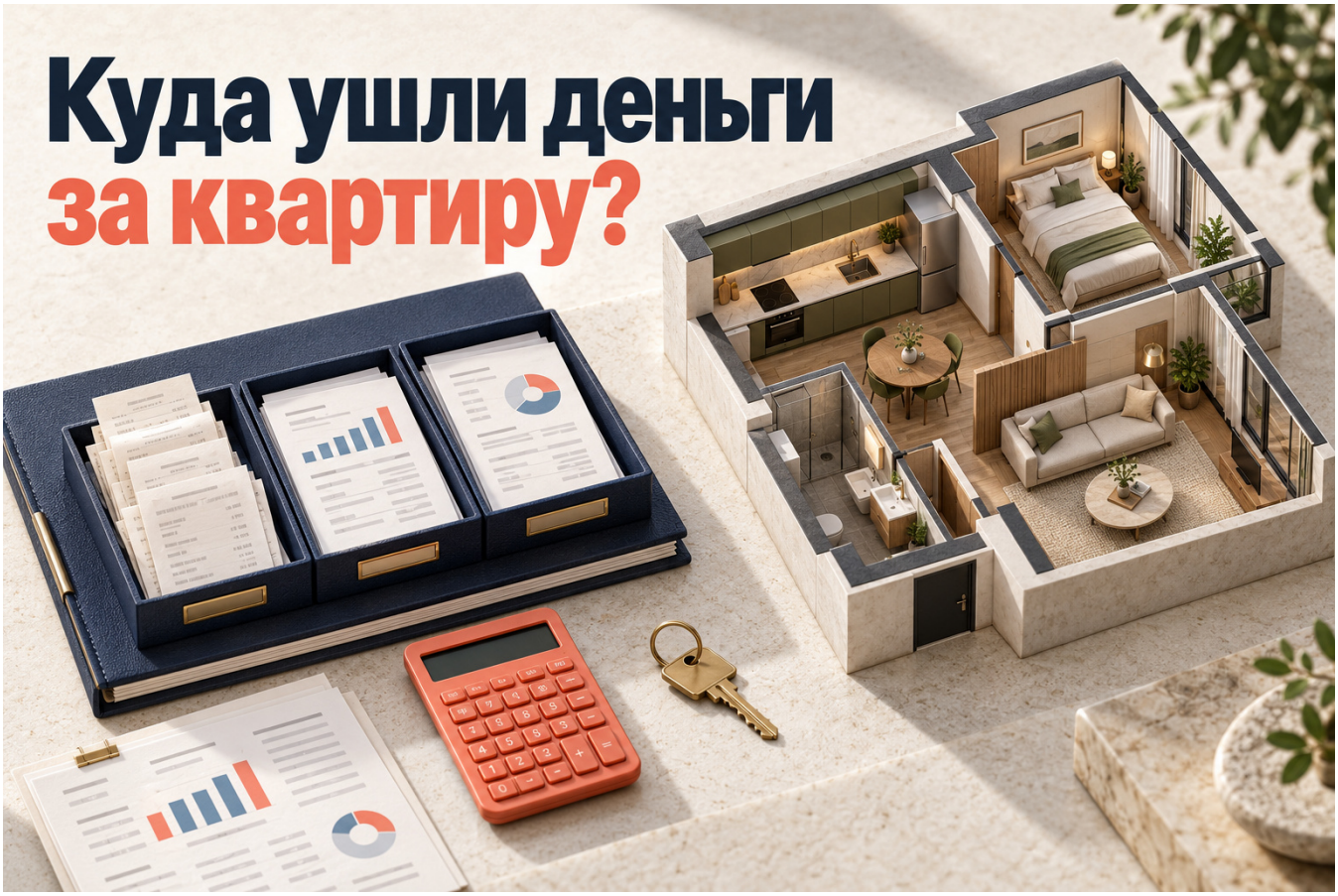
Заполненный месячный отчёт владельцу

Сверьте поступления, выплаты, остатки и работы так, чтобы собственник понял отчёт без дополнительного звонка.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Паспорт отчёта и короткое сообщение владельцу

Этот комплект помогает организовать движение денег, подтверждения работ и открытые вопросы по сдаваемой квартире. Он не заменяет договор, бухгалтерскую или налоговую отчётность. Полномочия, сроки и расходы определяются отдельно. Все суммы и ситуации учебные.

Поле	Что заполнить
Объект	Адрес или рабочий код квартиры
Период	Начало, конец и фактическая дата среза
Исполнитель	Кто готовит и отвечает на вопросы
Границы	Какие операции проходят через управляющего
Прямые платежи	Что собственник или жилец оплачивают самостоятельно
Версия	Дата и ссылка на предыдущее дополнение

Учебное сообщение
«За период вам перечислено 45 000 ₽. Остаток текущих средств 8500 ₽. Требуется решение по оплате подтверждённого счёта 1300 ₽ и пополнению резерва. Сверка и подтверждения в приложении».

Ваш объект и период: _____. Дата среза: _____.

Заполненная сверка движения денег

Операция	Поступление	Выплата
Остаток на начало	8000 ₽	
Плата за жильё	55 000 ₽	
Возмещение коммунальных расходов	3200 ₽	
Оплата коммунальных услуг		3200 ₽
Согласованный ремонт		4500 ₽
Вознаграждение управляющего		5000 ₽
Перечисление владельцу		45 000 ₽
Итого с начальным остатком	66 200 ₽	57 700 ₽
Остаток на конец	8500 ₽	

8000 + 55 000 + 3200 - 3200 - 4500 - 5000 - 45 000 = 8500. Каждая фактическая операция должна иметь дату, назначение и подтверждение.

Это движение денег
Сверка не является расчётом налогооблагаемого дохода или прибыли. Прямые платежи вне этого контура показываются отдельно, без повторного включения.

Три разных назначения средств

Категория	В примере	Как показывать
Текущие средства	8500 ₽ на конец	По сверке фактических операций
Рабочий резерв	Согласованный ориентир 8000 ₽	Назначение части текущего остатка
Обеспечительный платёж	55 000 ₽ получены ранее, движения нет	Отдельный остаток и основания движения
Коммунальное возмещение	3200 ₽ поступило и оплачено	Не смешивать с платой за жильё

Обеспечительный платёж не включён в операционную сверку этого примера. Укажите, у кого он находится. Если деньги технически хранятся вместе, разделяйте их назначения в учёте. Использование или возврат требуют соответствующего основания.

Отдельно учитываемая сумма	У кого / основание	Движение и остаток

Не терять границы
Остаток на одном счёте сам по себе не показывает, какая часть может быть перечислена собственнику.

Ожидалось, обещано и получено

Учебный платёж	Ожидалось	Подтверждено
Плата за текущий месяц	55 000 ₽	20 000 + 35 000 = 55 000 ₽
Обещание перевода	Само по себе не поступление	Нужно подтверждение получения
Платёж за прошлый период	Отдельное обязательство	Не улучшает сбор текущего месяца
Спорная сумма	Есть расхождение условий	Отдельный статус до разбора

Для каждого ожидания запишите период, сумму, основание, согласованную дату, поступившую часть и остаток. Просрочку или спор не заменяйте словом «контроль»: нужен следующий шаг и участник.

Период / основание / сумма	Факт и подтверждение	Остаток / действие / срок

Карточка работы: ремонт сифона

Этап	Заполненный пример
Проблема	Жилец сообщил о течи под мойкой
Согласование	Владелец согласовал замену до выполнения
Исполнитель	Контакт мастера хранится в рабочем реестре
Результат	Узел заменён, жилец подтвердил отсутствие течи
Стоимость	4500 ₽, подтверждение оплаты приложено
Статусы	Выполнено, проверено, оплачено
Повторное обращение	Связывается с этой карточкой, причина разбирается

Фото и чек имеют разные задачи: первое помогает показать результат, второе подтверждает расход. Не требуйте лишних изображений личного пространства жильца. Доступ к подтверждениям получают только нужные участники.

Оплата не равна завершению
Если работа оплачена, но результат ещё не проверен, сохраняйте этот незакрытый этап. При аварийной ситуации действуют безопасно и обращаются в соответствующие службы, не ждут отчётной даты.

Что ещё предстоит оплатить и решить

Показатель	Учебное значение
Остаток по факту	8500 ₽
Подтверждённый неоплаченный счёт	1300 ₽
После будущей оплаты	8500 - 1300 = 7200 ₽
Согласованный ориентир резерва	8000 ₽
Потребность в пополнении	8000 - 7200 = 800 ₽
Решение владельца	Подтвердить оплату и источник пополнения

Неоплаченный счёт не уменьшает прошлое движение денег. Он показывается в списке обязательств и в расчёте следующего действия. Спорный счёт получает отдельный статус, а не автоматически считается принятым.

Открытый вопрос	Нужное решение	Кто / когда вернёмся

Рабочий реестр операций

Дата / назначение / период	Приход / расход	Подтверждение / комментарий

Начальный остаток: _____. Поступления: _____. Выплаты: _____. Конечный остаток: _____.

Если не сходится
Проверьте комиссии, повторы, дату проведения, операции другого объекта и прямые платежи вне контура. Не подгоняйте остаток вручную под желаемую сумму.

Рабочий лист результата и решений

Работа / проблема	Согласование / результат / оплата	Открытый шаг и участник

Владельцу перечислено: _____. Остаток подтверждён: _____.
Отдельные средства: _____. Следующая отчётная дата: _____.

Проверка понятности
Попросите владельца найти три ответа без звонка: почему перечислена именно эта сумма, какие работы завершены и какое решение нужно от него. Если ответы скрыты, упростите структуру.

Версия отчёта и доступ к подтверждениям: _____.

Источники и проверка

Яндекс Аренда: личный кабинет собственника, проверено 22.10.2026