ГАЙД И РАБОЧАЯ ТЕТРАДЬ

Просрочка найма: журнал платежей и хронология обращений

Восстановите остаток на дату, сохраните частичные платежи и отделите обещание от согласованного и выполненного действия.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Расчёт двух периодов с частичной оплатой, шесть шагов, восемнадцать проверок, журнал платежей и лист событий для предметного решения.

Наём жилой квартиры гражданином у частного владельца. Не социальный наём и не коммерческая аренда офиса. Рабочие листы не определяют основание расторжения, не являются претензией и не заменяют оценку конкретного договора.

Начните с подтверждённых вводных

Платёж не найден или есть расхождение, а переписка пока состоит из напоминаний и неопределённых обещаний.

Поле	Учебная ситуация	Ваш вариант
Плата за месяц	40 000 ₽	
Срок по условиям	Не позднее 5-го числа	
До сентября	Задолженности нет	
8 сентября	20 000 ₽ за сентябрь	
Контрольная дата	12 октября 2026	
Обеспечение	40 000 ₽, зачёта не было	

Папка для сверки и решения

- Договор, изменения и история продлений отношений.
- Размер платы, периоды и действующие сроки внесения.
- Подтверждения переводов и их назначение.
- Условия и состояние обеспечения, если оно вносилось.
- Сохранённые обращения, ответы, предложения и соглашения.

Условия, периоды и обеспечение

1. Уточните отношения

Определите вид найма, срок, продления и действующие условия платежей.

Готово: Для расчёта выбраны правильные документы.

Не делайте так: Применять правила офиса к жилой квартире.

2. Восстановите периоды

Разложите начисленную плату и поступления по месяцам. Сохраните частичную оплату.

Готово: Каждый остаток можно пересчитать.

Не делайте так: Назвать частично оплаченный месяц полностью неоплаченным.

3. Отделите обеспечение

Проверьте, был ли правомерно проведён и подтверждён зачёт.

Готово: Депозит не вычтен автоматически.

Не делайте так: Одни деньги одновременно считать депозитом и оплатой.

Какого документа не хватает для расчёта?

Обращение, ответ и следующий шаг

4. Направьте сверку

Укажите период, найденные суммы и контрольную дату; запросите недостающие подтверждения.

Готово: Адресат может проверить расчёт по строкам.

Не делайте так: Отправить только «когда переведёте?».

5. Уточните статус ответа

Различайте обещание, предложение, согласованное изменение и проведённый перевод.

Готово: Новый график и его исполнение видны отдельно.

Не делайте так: Закрыть долг после обещания заплатить.

6. Подготовьте решение

Соберите договор, расчёт и хронологию для оценки следующего законного действия.

Готово: Выбраны ответственный, документ и срок.

Не делайте так: Подменить процедуру самостоятельным силовым выселением.

Какой статус ответа нужно уточнить?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Два периода и частичная оплата

Вымышленный расчёт на 12.10.2026. Сроки и плата не изменялись. 20 000 ₽ от 08.09 отнесены к сентябрю по назначению. Других оплат за эти периоды нет. Обеспечение, коммунальные счета и санкции в остаток платы не включены.

Период / срок	По условиям	Учтено	Остаток
Сентябрь, 05.09	40 000 ₽	20 000 ₽, 08.09	20 000 ₽
Октябрь, 05.10	40 000 ₽	0 ₽	40 000 ₽
На 12.10	80 000 ₽	20 000 ₽	60 000 ₽

80 000 - 20 000 = 60 000 ₽. Отдельные 40 000 ₽ обеспечения не меняют этот расчёт, поскольку зачёта в примере не было. Эти две строки не определяют сами по себе основание расторжения или выселения.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Два месяца ничего не платили»	За сентябрь получено 20 тысяч; остатки: сентябрь 20, октябрь 40.
«Обещали 60 тысяч — долг закрыт»	Есть обещание; закрытие отражается после подтверждённого исполнения.

От статуса к следующему действию

Состояние вопроса	Что проверить	Следующий шаг
Платёж не найден	Документ и фактическое поступление	Сверить назначение
Предложен график	Суммы, даты и будущие платежи	Обсудить и оформить
Согласован выезд	Дата, передача и расчёты	Зафиксировать исполнение
Спор сохраняется	Договор, история и доказательства	Получить правовую оценку

Шесть вопросов перед выбором процедуры

1. Какой договор действует и были ли продления?
2. За какие периоды и к каким датам должна поступить плата?
3. Какие частичные платежи подтверждены?
4. Проводился ли зачёт обеспечения и на каком основании?
5. Ответ является обещанием, предложением или соглашением?
6. Какой документ и порядок нужны для следующего действия?

Не выбирайте процедуру по одной цифре

Учитывают договор, вид и историю отношений, факты оплаты, статью 687 ГК РФ и постановление КС № 23-П. Для краткосрочного найма возможны определённые договорные основания внесудебного расторжения; их нельзя применять произвольно. Прекращение договора и принудительное освобождение квартиры — разные вопросы; статья 688 связывает выселение с решением суда.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок при просрочке

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

Основа расчёта

- [ ] **Определить вид найма.** Жилые отношения уточнены. Если нет: не переносите чужой режим.
- [ ] **Собрать изменения.** История сроков и продлений полная. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Проверить плату.** Сумма и срок известны. Если нет: сверьте действующее условие.
- [ ] **Разделить периоды.** Каждый месяц отдельной строкой. Если нет: разнесите начисления.
- [ ] **Учесть частичное.** Назначение оплаты сохранено. Если нет: уточните платёж.
- [ ] **Отделить обеспечение.** Зачёт подтверждён либо не проведён. Если нет: не вычитайте автоматически.

Обращения и ответы

- [ ] **Указать дату сверки.** Остаток привязан к дате. Если нет: обновите расчёт.
- [ ] **Приложить строки.** Сумма проверяема адресатом. Если нет: добавьте детализацию.
- [ ] **Проверить канал.** Содержание и направление сохраняются. Если нет: уточните порядок.
- [ ] **Записать ответ.** Обещание не равно соглашению. Если нет: поставьте верный статус.
- [ ] **Оформить изменение.** Новые условия подтверждены. Если нет: не меняйте историю.
- [ ] **Проверить исполнение.** Поступление найдено. Если нет: не закрывайте по словам.

Следующее решение

- [ ] **Сверить остаток.** Нет повторного учёта. Если нет: пересчитайте.
- [ ] **Отделить санкции.** Основания проверяются отдельно. Если нет: не начисляйте наугад.
- [ ] **Собрать хронологию.** Даты и документы связаны. Если нет: восстановите пробелы.
- [ ] **Проверить полномочия.** Представитель вправе действовать. Если нет: получите поручение.
- [ ] **Выбрать законный порядок.** Условия и факты оценены. Если нет: не действуйте силой.
- [ ] **Назначить шаг.** Есть ответственный и срок. Если нет: не оставляйте без действия.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш журнал платы и поступлений

Сначала действующие условия, затем фактические поступления по назначению. Обеспечение и возможные санкции ведите отдельно. Добавьте строки для каждого периода.

Договор: _____ Сверка на: _____

Период / срок	Плата по условиям	Учтено / документ	Остаток / дата

По условиям: ___ Учтено: ___ Остаток: ___

Что осталось неизвестным: _____

Обеспечение отдельно: ___ Зачёт: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваша хронология обращений

Запишите содержание обращения, подтверждение направления и ответ. Обещание, предложение нового графика, соглашение и исполнение отмечайте разными статусами.

Дата / событие	Канал / документ	Ответ / статус	Следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Не виден частичный платёж. Сохраните сумму, дату и назначение.

Депозит вычтен без основания. Проверьте порядок и подтверждение зачёта.

Обещание названо оплатой. Сверьте фактическое исполнение.

Предлагают сменить замки. Проверьте законный порядок освобождения.

Документы продлений потеряны. Восстановите историю отношений.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение для сверки расчёта

По состоянию на [дата] сверяю плату за [периоды]. По действующим условиям должно поступить [сумма], учтено [даты, суммы, назначение], остаток [сумма]. Если есть другие платежи или расхождения, прошу прислать подтверждения. Если расчёт совпадает, сообщите конкретное предложение по оплате с датами и суммами. Предлагаю согласовать дату следующей сверки. Это сообщение для обсуждения расчёта; документ с правовыми последствиями готовят отдельно по применимому порядку.

Первое действие после чтения

Заполните один период журнала и найдите подтверждения всех относящихся к нему оплат. Направьте конкретный запрос по первой недостающей строке. Сохраните ответ и назначьте проверяемое следующее действие.

Ответ ожидается: _____ Следующая сверка: ____

Ответственный за действие: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: по каждой просрочке есть следующий шаг?

Проверьте организацию сопровождения, документы и передачу задач в диагностической карте работы. Она не определяет основание выселения и не гарантирует взыскание.

Проверить контроль открытых вопросов →

Проверено 16.09.2026 по статьям 687, 688 ГК РФ и постановлению КС РФ № 23-П от 02.06.2022. Суммы и даты примера вымышлены. Выбор процедуры зависит от договора и обстоятельств.

ГК РФ 687: расторжение договора найма

КС РФ № 23-П: краткосрочный наём и основания расторжения

ГК РФ 688: последствия расторжения и выселение