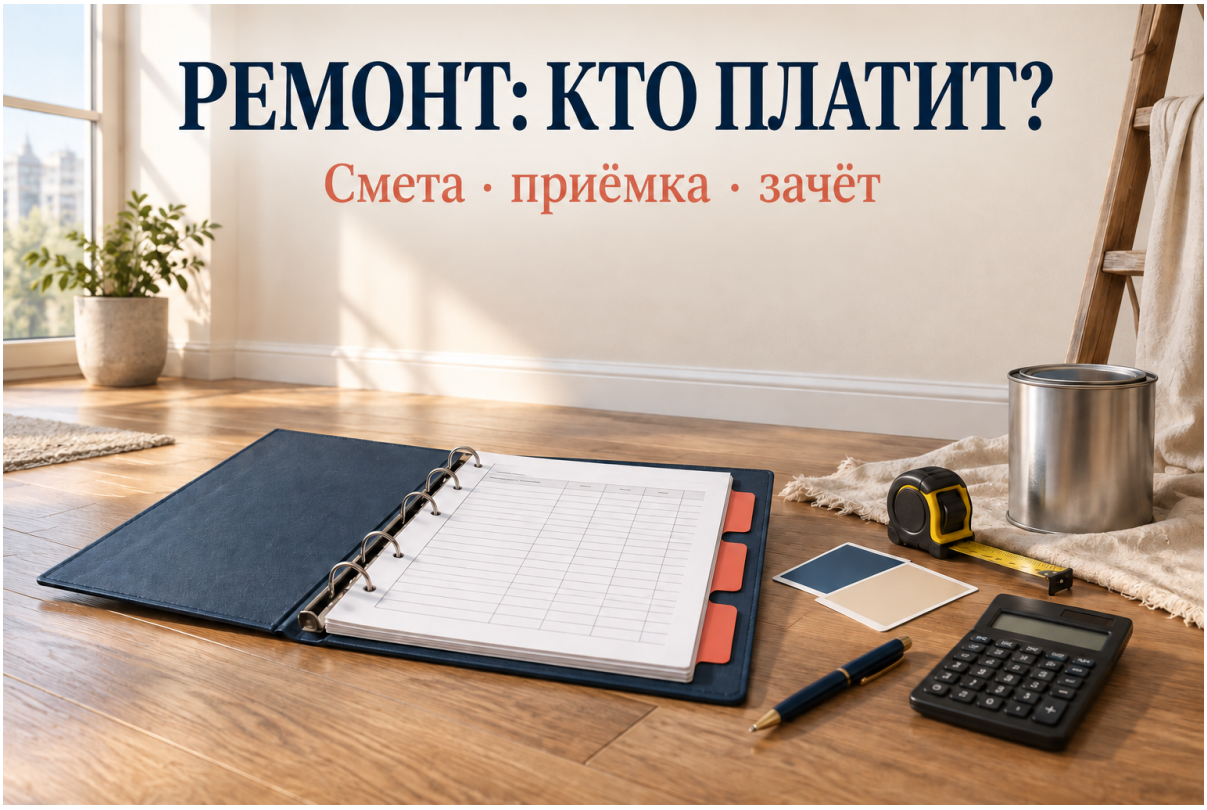
Ремонт в счёт аренды: запишите до начала

Разделите смету, оплаченные работы и согласованный зачёт. Запишите пределы по позициям, документы приёмки и график платы. Р-78 показывает, почему расходы 90 тысяч не означают зачёт всей суммы.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Р-78: смета двух работ 70 000 ₽; расходы на работы 72 000 ₽ и шкаф 18 000 ₽. Согласованный зачёт 68 000 ₽. За ноябрь–январь остаётся внести 82 000 ₽ из начисленных 150 000 ₽.

Р-78 полностью вымышленный: настоящих работ, актов, договоров, платежей и выезда нет. Обычный наём частной квартиры гражданином, без перепланировки. Расчёт частичный: октябрьская плата, коммунальные, обеспечение и прочие расходы неизвестны и не включены.

Р-78: 70, 90 и 68 тысяч — не одно и то же

Наниматель предлагает улучшить квартиру за свой счёт с последующим уменьшением платы, но объём, документы и расчёт ещё не согласованы.

Р-78	Сумма	Значение
Смета работ	70 000 ₽	Пределы 42 + 28 тыс.
Все расходы	90 000 ₽	Работы 72 + шкаф 18
Зачёт	68 000 ₽	По соглашению модели

Соберите договор, смету и подтверждения

• Договор, опись исходного состояния и точный перечень работ.

• Смета по позициям, исполнители, изменения и документы оплаты.

• Приёмка, согласованный график зачёта и условие раннего выезда.

Основания, пределы и изменения

1. Проверьте договор и исходное состояние

Уточните наём гражданином, характер ремонта и условия договора. По статье 681 текущий и капитальный ремонт распределены с возможностью иных договорных условий. Зафиксируйте исходные дефекты; работы с перепланировкой требуют отдельной процедуры.

Готово: Понятны работы, исходное состояние и основание распределения обязанностей.

Не делайте так: Считать любой расход жильца обязательной компенсацией владельца.

2. Согласуйте позиции и предельные суммы

В Р-78 окраска: материалы 18 000, работа 24 000, предел 42 000 ₽. Пол: 12 000 + 16 000, предел 28 000 ₽. Итого 70 000 ₽. Шкаф за 18 000 ₽ — отдельная мебель жильца вне зачёта. Определите заказчика, документы и приёмку.

Готово: У каждой позиции есть объём, предел и правило расчёта.

Не делайте так: Разрешить ремонт без согласования того, кто и сколько оплачивает.

3. Оформляйте изменения до расходов

Пределы Р-78 установлены отдельно по позициям. По окраске расход 46 000 ₽, согласовано к зачёту 42 000, ещё 4 000 спорны. Пол стоил 26 000 при пределе 28 000. Экономию по полу нельзя автоматически перенести на окраску: такого условия нет.

Готово: Перерасход и изменения имеют отдельное решение сторон.

Не делайте так: Принимать чек за согласие превысить смету.

Что ещё согласовать до закупки:

Приёмка, зачёт и окончание

4. Разделите приёмку, оплату и зачёт

В модели работы стоят 46 000 + 26 000 = 72 000 ₽, со шкафом 90 000 ₽. К зачёту принято 42 000 + 26 000 = 68 000 ₽. Разница 22 000 — спорные 4 000 и мебель 18 000. Качество, документы и денежное решение подтверждаются отдельно.

Готово: Известно, что выполнено, оплачено и согласовано к зачёту.

Не делайте так: Назвать всю разницу долгом собственника или доказанным ущербом.

5. Запишите график расчёта платы

Плата 50 000 ₽ в месяц. Зачёт в ноябре 30 000, декабре 30 000, январе 8 000; деньгами 20 000, 20 000 и 42 000. Всего 68 000 + 82 000 = 150 000 ₽. Реальных переводов нет; это согласованные условия учебной модели.

Готово: Каждая месячная плата разделена на зачёт и денежную часть без повтора.

Не делайте так: Самовольно пропускать платёж или прибавлять зачёт второй раз к расходам.

6. Определите ранний выезд и судьбу вещей

После одного ноябрьского зачёта осталось бы 38 000 ₽ из 68 000. Это не автоматически подлежащий выплате долг: условие раннего расчёта открыто. Окраска и покрытие остаются, отдельный шкаф жильца вывозится без вреда — только по условиям Р-78.

Готово: Есть отдельные решения по остатку, мебели и замечаниям при передаче.

Не делайте так: Обещать автоматическое сгорание или возврат всех затрат при любом выезде.

Какая сумма или обязанность пока спорна:

Каждая сумма имеет своё основание

Все суммы Р-78 авторские. Предельная смета не является платежом. Шкаф исключён из ремонта и зачёта по условию модели.

Позиция	Расход	Зачёт	Вне зачёта
Окраска	46 000 ₽	42 000 ₽	4 000 ₽ спорно
Пол	26 000 ₽	26 000 ₽	0 ₽ в модели
Шкаф	18 000 ₽	0 ₽	18 000 ₽ мебель
Итого	90 000 ₽	68 000 ₽	22 000 ₽

22 000 ₽ — две разные причины: спорные 4 000 и мебель 18 000. Не называйте их общим долгом владельца. Прочие затраты и реальные платежи неизвестны.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Потратил 90 тысяч — столько и вычту	По работам согласован зачёт 68 тысяч; шкаф и спор отдельно
Смета 70 тысяч — можно потратить как угодно	Каждая позиция имеет свой предел и порядок изменений

Пять отдельных решений

Позиция	Условие модели	Что проверить
Окраска	Лимит 42, расход 46 тыс.	Основание спорных 4 тыс.
Пол	Лимит 28, расход 26 тыс.	Принятые работы и документы
Шкаф	18 тыс., зачёт 0	Собственность и вывоз
Плата	50 тыс. ежемесячно	График зачёта и перевода
Ранний выезд	Остаток после ноября 38 тыс.	Отдельное условие расчёта

Что уточнить сторонам

1. Какой характер работ и чья обязанность по договору?
2. Кто заказчик подрядчика и кто принимает результат?
3. Как согласуются перерасход и изменение объёма?
4. Какие документы запускают зачёт и по каким месяцам?
5. Что будет с остатком и имуществом при раннем выезде?

18 проверок ремонта и зачёта

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

До начала работ

- [ ] **Прочитать договор.** наём и ремонтные обязанности. Если нет: не переносить правила офиса автоматически.
- [ ] **Зафиксировать исходное.** опись, дефекты, фотографии. Если нет: не обсуждать состояние по памяти.
- [ ] **Определить характер.** объём и необходимые согласования. Если нет: не скрывать перепланировку под косметикой.
- [ ] **Разделить позиции.** окраска, пол, мебель. Если нет: не смешивать расходы разной природы.
- [ ] **Установить пределы.** 42 и 28 тысяч по работам. Если нет: не считать общий лимит свободной кассой.
- [ ] **Уточнить заказчика.** договор с исполнителем и документы. Если нет: не путать плательщика и заказчика.

Расходы и приёмка

- [ ] **Согласовать изменения.** до закупки и дополнительных работ. Если нет: не принимать чек за разрешение.
- [ ] **Разобрать перерасход.** 4 тысячи по окраске спорны. Если нет: не закрывать вопрос экономией пола.
- [ ] **Принять объём.** качество, замечания и дата. Если нет: не заменять акт словами нравится.
- [ ] **Подтвердить оплату.** документ и конкретная позиция. Если нет: не выдавать модель за перевод.
- [ ] **Отдельно утвердить зачёт.** 42 + 26 = 68 тысяч. Если нет: не вычитать все 90 тысяч.
- [ ] **Сохранить неизвестное.** прочие расходы открыты. Если нет: не писать ноль вместо отсутствующих данных.

Плата и завершение

- [ ] **Разнести по месяцам.** 30, 30 и 8 тысяч зачёта. Если нет: не объявлять три бесплатных месяца.
- [ ] **Проверить денежную часть.** 20 + 20 + 42 = 82 тысячи. Если нет: не пропускать остаток платы.
- [ ] **Исключить двойной счёт.** 68 + 82 = 150 тысяч. Если нет: не прибавлять зачёт к расходам повторно.
- [ ] **Обсудить ранний выезд.** 38 тысяч после ноября. Если нет: не обещать выплату без основания.
- [ ] **Описать имущество.** покрытие остаётся, шкаф вывозится. Если нет: не переносить это на любую встроенную мебель.
- [ ] **Закрыть разногласия отдельно.** решение, документ, ответственный. Если нет: не писать претензий нет при открытом споре.

Согласуйте свою смету

Укажите материалы, работу и подтверждения. Лимит не является обещанием оплатить любую покупку.

Квартира: _____ Дата: _____

Позиция	Объём / предел	Условие зачёта
Работа 1		
Работа 2		
Изменения		
Мебель		
Прочие расходы		

Открытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего действия: _____

Разведите расчёты и решения

Остаток по таблице и обязанность перечислить деньги — разные вопросы.

Блок	Согласовано / документ	Открытый вопрос
Приёмка		
Плата по месяцам		
Перерасход		
Ранний выезд		
Имущество		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Согласие на ремонт считают согласием на любую цену. Проверьте объём, предел и порядок изменений..

Экономией одной позиции закрывают другую без разрешения. Сверьте условия лимитов и согласуйте изменение..

Чек заменяет приёмку и решение о зачёте. Разведите три подтверждения..

Ранний остаток объявляют автоматически подлежащим возврату. Проверьте условия прекращения и основание расчёта..

К зачёту добавляют личную мебель. Уточните отдельную принадлежность и договорённость..

Согласуйте следующий шаг

Согласуйте до первой покупки

Предлагаю до закупки согласовать перечень, предел каждой позиции и порядок изменений. Отдельно запишем документы приёмки, сумму и месяцы зачёта, остаток платы деньгами и расчёт при раннем выезде. Мебель внесём отдельной строкой.

Первое действие после чтения

Выпишите первую работу с объёмом и предельной ценой. Получите отдельное решение о её оплате и зачёте. Сохраните подтверждение, ответственного и дату. Затем заполните график и условие раннего выезда до начала расходов.

Ответственный: _____

Нужное подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: смета и решения хранятся в одном месте?

Если подтверждения теряются в переписке, разберите ведение истории клиента и контроль задач в диагностической карте. Юридические условия ремонта и расчёта проверяются отдельно по документам конкретного найма.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026: ГК РФ 674, 678, 681, 682; ЖК РФ 26. Р-78 вымышленный, все цены авторские. Применимые условия и форму соглашения проверяют под конкретный договор.

ГК РФ, статья 681: текущий и капитальный ремонт

ГК РФ, статья 678: обязанности нанимателя

ГК РФ, статья 682: размер и сроки платы

ГК РФ, статья 674: письменный договор найма

ЖК РФ, статья 26: согласование переустройства