Ключи вернули — что ещё закрыть?

Подготовьте осмотр, сопоставьте состояние, пересчитайте ключи и отделите согласованный расчёт от разногласий. Внутри — пример В-42, рабочие листы и заготовка для своего договора.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

В-42: обеспечительный платёж 50 000 ₽, согласованный зачёт 6400 ₽, остаток 43 600 ₽ до нерешённых вопросов. Требование 18 000 ₽ за раковину оспаривается; поздняя квитанция ещё не получена. Это не окончательная сумма возврата.

Для риелтора. В-42 — вымышленный пример передачи 20.09.2026. Стороны заранее согласовали дату. Заготовка не заменяет проверку договора и юридическое оформление спорной ситуации. Реальных расчётов и переводов нет.

B-42: передача отдельно от спора

Ключи готовы передать, но стороны по-разному оценивают состояние вещей и сумму возврата обеспечительного платежа.

Часть передачи	Результат	Проверка
Состояние	Запись по каждому предмету	Входной акт и фото
Доступ и приборы	Количество ключей, показания	Опись, номера и единицы
Деньги	Согласовано / спор / неизвестно	Основание, срок, подтверждение

Что поднять до встречи

• Договор и согласованное основание завершения отношений.

• Входной акт, опись имущества и исходные фотографии.

• Условия обеспечительного платежа и документы о расчётах.

• Показания приборов, номера, даты и перечень средств доступа.

• Стороны или представители с необходимыми полномочиями; перечень приложений.

Договор, осмотр и исходные фото

1. Подготовьте договор и исходное состояние

Различайте наём жилья гражданином и договор аренды. Поднимите входной акт, опись, фото, платежи и договорённость о дате передачи. Спор о прекращении договора выделите отдельно.

Готово: Понятно, что и на каком основании передают, кто вправе подписывать.

Не делайте так: Считать передачу ключей агенту заменой всех договорных условий.

2. Осмотрите квартиру по маршруту

Идите от прихожей к комнатам, кухне, санузлу и окнам. Сопоставьте предметы, комплектность и состояние. Если длительный режим техники не проверяли, так и запишите.

Готово: Каждая запись описывает наблюдение и пределы проверки.

Не делайте так: Написать «всё исправно», просто увидев прибор.

3. Сопоставьте фото и отметьте разногласия

В В-42 потёртость дивана уже есть в исходном акте. Входное фото раковины не показывает нужный участок, поэтому время появления скола неизвестно. Укажите общий кадр, деталь и коды приложений.

Готово: Факт состояния не смешан с выводом о виновнике.

Не делайте так: Объявить дефект новым по фотографии, где участок не виден.

Каких исходных материалов не хватает:

Доступ, расчёт и незакрытые вопросы

4. Зафиксируйте доступ и показания

В В-42 возвращены два из двух комплектов. Разницы показаний: 30 кВт·ч, 3,5 м³ холодной и 1,8 м³ горячей воды. Это потребление; для денег нужны тарифы, период и начисления.

Готово: Количество, номера, даты и единицы проверены.

Не делайте так: Принять показания за готовую квитанцию.

5. Разделите суммы по статусу

50 000 - 6400 = 43 600 ₽ после согласованного зачёта старой квитанции. 18 000 ₽ за раковину спорны; следующий счёт не получен. 25 600 ₽ — вариант по требованию собственника, а не признанный итог.

Готово: Для каждой суммы видны основание, позиция и следующий шаг.

Не делайте так: Внести всё заявленное в колонку согласованного долга.

6. Оформите передачу и незакрытые вопросы

Сверьте версии документа, приложения, подписи и полномочия. Укажите фактическую передачу, расчёты и разногласия. По открытым вопросам нужны действия, ответственные и согласованные сроки.

Готово: У сторон одинаковые материалы; перевод не отмечен без подтверждения.

Не делайте так: Написать «любых претензий нет», сохранив нерешённый спор.

Что стороны должны уточнить после передачи:

Состояние: что известно и что спорно

В-42, 20.09.2026. ВХ — исходные фото, ВЫХ — фото при передаче. В архиве приведён учебный реестр снимков; реальных доказательных фотографий вымышленной квартиры нет.

Предмет	На входе	При возврате	Запись
Диван	Потёртость отмечена; ВХ-01	Та же потёртость; ВЫХ-01	Ранее зафиксирована
Раковина	Нужная кромка не видна; ВХ-02	Скол около 4 мм; ВЫХ-02/03	Время и причина спорны
Окно	Ручка в описи	Открывает и закрывает створку	Доступная проверка
Ключи	Два комплекта	Два комплекта	Получены два из двух

Наблюдение, причина и денежное требование — разные сведения. Время появления скола не установлено. Сумма требования 18 000 ₽ не становится признанным долгом от внесения в таблицу.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Квартира испорчена	Раковина: скол передней правой кромки около 4 мм; фото ВЫХ-02/03
Все деньги посчитаны	Зачёт 6400 ₽ согласован; требование 18 000 ₽ и поздний счёт не закрыты

50 000 ₽: статусы расчётных строк

Позиция B-42	Сумма	Статус / действие
Внесённый обеспечительный платёж	50 000 ₽	Подтверждён в учебных исходниках
Ранее выставленная квитанция	6400 ₽	Зачёт согласован
Остаток после этого зачёта	43 600 ₽	До спорного и неизвестного
Раковина: требование собственника	18 000 ₽	Оспаривается; проверить обоснование
Остаток по варианту собственника	25 600 ₽	Не согласованный итог возврата
Следующая квитанция	Неизвестно	Получить и сверить отдельно

Пять вопросов к расчёту

1. Как договор регулирует зачёт и возврат?
2. На чём основана каждая сумма?
3. С чем согласилась каждая сторона?
4. Что пока не рассчитано или оспаривается?
5. Какая сумма реально перечислена и чем подтверждена?

18 проверок возврата квартиры

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

До встречи

- [ ] **Проверить договор.** понятна модель отношений. Если нет: не брать чужой шаблон.
- [ ] **Сверить дату.** передача согласована. Если нет: выделить спор о прекращении.
- [ ] **Поднять входной акт.** исходное состояние известно. Если нет: отметить пробелы.
- [ ] **Собрать опись.** предметы и комплекты названы. Если нет: не писать «всё».
- [ ] **Найти исходные фото.** понятно что видно. Если нет: не додумывать скрытый участок.
- [ ] **Проверить полномочия.** известно кто подписывает. Если нет: агент не заменяет сторону.

На осмотре

- [ ] **Пройти все помещения.** есть последовательный маршрут. Если нет: не пропустить санузел.
- [ ] **Проверить комплектность.** количество совпадает с описью. Если нет: указать недостающее.
- [ ] **Описать проверку техники.** видно что фактически проверили. Если нет: не обещать исправность.
- [ ] **Привязать снимки.** коды ведут к нужному предмету. Если нет: сохранить оригиналы.
- [ ] **Пересчитать доступ.** ключи метки пульты учтены. Если нет: не ограничиться одной фразой.
- [ ] **Снять показания.** номера даты единицы записаны. Если нет: не смешать тарифные регистры.

Деньги и завершение

- [ ] **Разделить статусы.** согласовано спорно неизвестно. Если нет: не признать чужое требование.
- [ ] **Сверить основание.** есть договор и расчёт. Если нет: не удерживать на глаз.
- [ ] **Отметить поздний счёт.** неизвестное не равно нулю. Если нет: назначить сверку.
- [ ] **Записать разногласие.** обе позиции сохранены. Если нет: не писать полное отсутствие претензий.
- [ ] **Проверить передачу документов.** версии и приложения одинаковы. Если нет: не потерять фото.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** есть ответственный и срок. Если нет: не отметить небывший перевод.

Сопоставьте вход и выход

Наблюдение не устанавливает автоматически причину, виновника и стоимость.

Код квартиры: _____ Дата: _____

Комната / предмет	Вход / выход / фото	Позиции / следующий шаг
Прихожая		
Комната		
Кухня		
Санузел		
Окна / прочее		

Разногласия по состоянию: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующей проверки: _____

Разведите суммы по статусам

Расчётный остаток не равен подтверждённому переводу. Сохраняйте платёжные документы.

Сумма и основание	Согласовано / спор / неизвестно	Действие / кто / срок
Обеспечение		
Согласованный зачёт		
Спорное требование		
Поздняя квитанция		
Фактический возврат		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Входного состояния участка не видно. Отметьте неопределённость, не объявляйте повреждение новым..

Любая отметина названа долгом. Разделите наблюдение, причину и основание суммы..

Показания превращены в деньги без тарифа. Сверьте начисления и договорный период..

Требование включено как согласованное. Укажите позиции и отдельный порядок проверки..

Нет подписи, но написано «спор закрыт». Зафиксируйте факт и согласуйте дальнейшее оформление..

Согласуйте следующий шаг

Объясните итог передачи сторонам

B-42: два комплекта ключей переданы. Потёртость дивана отражена на входе; время появления скола раковины не установлено. После согласованного зачёта 6400 ₽ расчётный остаток 43 600 ₽. Требование 18 000 ₽ и поздняя квитанция не урегулированы; окончательный возврат не согласован.

Первое действие после чтения

Подготовьте договор, входной акт и опись. Пройдите осмотр по маршруту, сопоставьте фото, ключи и показания. Составьте три списка сумм: согласованные, спорные и неизвестные. Назначьте следующий шаг по каждому открытому вопросу.

Ответственный за следующий шаг: _____

Что ещё не урегулировано: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: после передачи остаётся понятный следующий шаг?

Диагностическая карта поможет связать сопровождение клиента, полезные материалы и дальнейший контакт. Проверьте, где теряются договорённости.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026 по ГК РФ 671, 678, 681, 622 и 381.1. Наём жилья и аренда различаются; применимость условий зависит от договора. B-42 учебный, окончательные суммы и виновность не определялись.

ГК РФ 671: договор найма жилого помещения

ГК РФ 678: обязанности нанимателя

ГК РФ 681: текущий и капитальный ремонт

ГК РФ 622: возврат при аренде

ГК РФ 381.1: обеспечительный платёж