

НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛКИ · СДАЧА КВАРТИРЫ

Сдаёте квартиру: как защитить её от порчи и получить деньги за ущерб

ГК РФ ст. 381.1, 622, 671–688 · ГПК РФ ст. 56, 71, 77, 79 · УК РФ ст. 139 · Основы законодательства о нотариате ст. 102–103 · Правила № 354, п. 152 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Суд взыскивает ущерб, когда видит три вещи: в каком состоянии квартиру отдали, в каком вернули и сколько стоит ремонт. Ниже — какие документы закрывают каждую из них. Готовьте их до заселения, а не после ссоры.

До заселения

- 1 Акт приёма-передачи**
Дата, адрес, помещения. Состояние стен, пола, потолков, окон, дверей. Сантехника и электрика. Мебель и техника с моделями и дефектами. Показания счётчиков. Подписи обеих сторон — без подписи жильца акт почти ничего не доказывает.
- 2 Фото и видео**
Каждая комната, крупно — уязвимые места, видеопроход по квартире. Без монтажа, оригиналы храните. Суд оценит снимки как письменные доказательства, видео — как видеозапись (ст. 71, 77 ГПК). Сошлитесь на них в акте.
- 3 Акт и фото — приложения к договору**
В договоре: «Акт приёма-передачи и фотофиксация — неотъемлемая часть договора».

Что прописать в договоре

- ✓ **Обеспечительный платёж, а не «залог»** **СТ. 381.1 ГК**
Перечислите, что он покрывает: ущерб, долг по плате и коммунальным. Порядок зачёта и срок возврата остатка. Без этого удержание оспорят как самовольное.
- ✓ **Право на осмотр** **СТ. 139 УК**
Как часто и за сколько дней предупреждаете. Без такого пункта осмотр — только с согласия жильца. Войти без него нельзя, даже в свою квартиру.
- ✓ **Порядок возврата квартиры** **АКТ ВОЗВРАТА**
Возврат — по акту, с осмотром в присутствии обеих сторон.

Во время найма

Каждый осмотр фиксируйте: сообщением жильцу или коротким актом. Это снимает довод «повреждения были давно».

Нашли повреждение — снимите, письменно уведомите жильца и дайте срок на устранение. Позовите его на осмотр письменно: дата, время, адрес.

Акт без подписи жильца. Работает, только если жильца письменно позвали на осмотр, а он не пришёл или отказался подписать. Это записывают в акт, подписывают два свидетеля. Иначе суд такой акт не примет.

Залив, пожар, серьёзная порча

1 Залив — акт управляющей компании

Вызовите УК, она составляет акт о причинах и последствиях (п. 152 Правил № 354).

2 Пожар — документы МЧС

Справка или постановление по факту пожара.

3 Нотариальное обеспечение доказательств

Нотариус осматривает квартиру и составляет протокол (ст. 102–103 Основ о нотариате). Это дополнение к актам УК и МЧС, а не замена.

Когда жилец съезжает

1 Акт возврата

Отдельный от первого акта. Перечень дефектов, показания счётчиков, подписи. Отказался подписать — отметка об отказе и подписи двух свидетелей. Суд сравнивает два акта: без акта возврата первый не работает.

2 Смета или отчёт оценщика

Акт и фото доказывают факт, сумму доказывает смета или оценка. Сделайте её до претензии. Без неё суд назначит экспертизу за ваш счёт или откажет (ст. 56, 79 ГПК).

3 Зачёт и претензия

Удержите из обеспечительного платежа по договору, на остаток — письменная претензия. Не заплатил — иск.

Нормальный износ не взыскивается. Потёртости, выцветшие обои, следы обычного проживания — не ущерб (ст. 622 ГК, суды применяют так же к найму). Включите износ в иск — проиграете эту часть и судебные расходы на неё.

Чего не делать

- ✗ Не заселяйте без подписанного акта и фото.
- ✗ Не входите в квартиру без согласия жильца.
- ✗ Не удерживайте платёж без акта возврата и сметы.
- ✗ Не требуйте денег за обычный износ.

КОДОВОЕ СЛОВО

АКТ

Напишите его боту **@labpravabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон **+7 (499) 390-60-21** · labprav.ru

Жилец испортил квартиру и не платит? Напишите в Telegram **@labpravabot**, что повреждено и какие акты есть, — скажем, хватит ли доказательств и как взыскать ущерб.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону **+7 (499) 390-60-21**.