

НЕДВИЖИМОСТЬ · АРЕНДА ЖИЛЬЯ

Снимаете квартиру: что проверить в договоре найма до подписи

ГК РФ ст. 381.1, 671, 673, 674, 677, 678, 681–684, 687 · Закон № 218-ФЗ о регистрации недвижимости ст. 62 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Квартиру гражданину сдают по договору найма — это глава 35 ГК, а не аренда (аренда — для организаций). Пройдите лист до передачи денег: сначала проверьте собственника, потом договор, потом подпишите акт.

Сначала — кто сдаёт

- 1 Выписка ЕГРН**
Закажите сами через Госуслуги или МФЦ. В ней — собственники и запреты. ФИО в выписке должно совпасть с паспортом того, кто подписывает.
- 2 Собственников несколько**
Нужно согласие всех. Подписывает один — пусть приложит письменное согласие остальных.
- 3 Сдаёт не собственник**
Нужна доверенность с правом сдавать квартиру. Проверьте её по реестру нотариата на сайте Федеральной нотариальной палаты.

Не платите за просмотр и «бронь» до встречи с собственником. Деньги — только после подписи договора и акта, переводом с назначением платежа или под расписку.

Что должно быть в договоре

- | | |
|---|--------------|
| ✓ Письменная форма | СТ. 674 |
| Устные договорённости потом не доказать. Всё, о чём договорились, — в текст. | |
| ✓ Квартира | СТ. 673 |
| Адрес, кадастровый номер, площадь, комнаты. Мебель и техника — списком с состоянием в акте. | |
| ✓ Плата и срок оплаты | СТ. 678, 682 |
| Сумма, день оплаты, способ. Можно ли поднимать плату и как часто — без этого пункта в одностороннем порядке нельзя. | |

- ✓ **Коммунальные платежи**

Кто платит за что: ЖКУ, счётчики, интернет. Как передавать показания.

СТ. 678

- ✓ **Залог (обеспечительный платёж)**

Сумма, что из него могут удержать и в какой срок вернут после выезда.

СТ. 381.1

- ✓ **Срок**

Не больше 5 лет. Не указан — договор считается заключённым на 5 лет. До года — краткосрочный, у нанимателя меньше прав.

СТ. 683

- ✓ **Кто живёт с вами**

Всех, кто будет жить постоянно, впишите в договор. Иначе вселить их потом можно только с согласия собственника.

СТ. 677

- ✓ **Ремонт**

Текущий ремонт — наниматель, капитальный — наймодатель, если договор не говорит иначе. Пропишите, кто чинит технику.

СТ. 681

- ✓ **Животные, дети, временная регистрация**

Нужна регистрация по месту пребывания — пусть это будет в договоре: без согласия собственника её не оформят.

УСЛОВИЕ ДОГОВОРА

Как расторгнуть

КТО	КАК ПО ЗАКОНУ
Наниматель	В любой момент, предупредив письменно за 3 месяца (ч. 1 ст. 687), с согласия тех, кто живёт с ним
Собственник	Только через суд и только по основаниям ст. 687: не платят 6 месяцев (при договоре до года — больше двух раз после срока оплаты), портят квартиру, мешают соседям
Срок закончился	У нанимателя по договору на год и больше — преимущественное право на новый договор. Собственник за 3 месяца до конца предлагает продлить или предупреждает об отказе (ст. 684)

Договор найма на год и больше: ограничение права собственника регистрируется в Росреестре (ч. 2 ст. 674 ГК). Договор меньше года не регистрируют.

При заезде

- Акт приёма-передачи: состояние квартиры, мебели, техники, показания счётчиков, число ключей.
- Фото и видео каждой комнаты с датой — приложением к акту.
- Копия выписки ЕГРН и паспорта собственника — себе.
- Расписки или переводы за каждый платёж.

Чего не делать

- ✗ Не платите «посреднику» без договора с ним и без встречи с собственником.
- ✗ Не подписывайте договор, где собственник может выселить вас «в любой момент без причины», — такое условие противоречит ст. 687, но спорить придётся в суде.
- ✗ Не выезжайте без акта возврата: без него залог удержат за «повреждения».

КОДОВОЕ СЛОВО

АРЕНДА2025

Напишите его боту **@labpravabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.

Телефон **+7 (499) 390-60-21** · labprav.ru

Собираетесь подписать договор найма? Пришлите в Telegram **@labpravabot** договор и выписку ЕГРН — скажем, каких пунктов не хватает и кто на самом деле собственник.

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**.