+7 (499) 390-60-21
labprav.ru/t/563
Telegram @sudimsyabot

НЕДВИЖИМОСТЬ · СДАЧА КВАРТИРЫ

Сдаёте квартиру: что написать в договоре, чтобы сохранить над ней контроль

ГК РФ ст. 381.1, 671–688 · Закон № 109-ФЗ · КоАП РФ ст. 18.9, 19.1 · УК РФ ст. 139, 330 · НК РФ · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

В споре с жильцом суд смотрит на текст договора и платёжки, а не на устные договорённости. Пройдите список условий ниже и проверьте свой договор. Главное решение — срок: от него зависит, сможете ли вы вернуть квартиру, когда захотите.

Срок: самое важное условие

СРОК В ДОГОВОРЕ	ЧТО ПОЛУЧАЕТ ЖИЛЕЦ	НОРМА
До 1 года	Краткосрочный найм: нет права на продление, нет автоматического продления	ГК РФ ст. 683 п. 2
От 1 года до 5 лет	Преимущественное право на новый срок. За 3 месяца до конца вы обязаны письменно предложить продлить или предупредить, что не будете сдавать квартиру минимум год. Промолчали — договор продлён на тот же срок	ГК РФ ст. 684
Срок не указан	Договор считается заключённым на 5 лет	ГК РФ ст. 683 п. 1

Рабочее правило: срок до 11 месяцев, по окончании — новый договор.

Что должно быть в договоре

✓ **ФИО всех, кто будет жить** — СТ. 677 ГК
Кого нет в договоре, тот живёт без вашего согласия.

✓ **Плата: сумма, дата, способ, кто платит коммунальные** — ОБЯЗАТЕЛЬНО
Отдельно — кто оплачивает счётчики, а кто — содержание и капремонт.

✓ **Обеспечительный платёж и за что его удерживают** — СТ. 381.1 ГК
Перечислите: порча имущества, долг по оплате, долг по счётчикам.

✓ **Порядок визитов собственника** — ОБЯЗАТЕЛЬНО
Как часто, с каким предупреждением, в присутствии жильца.

✓ **Акт приёма-передачи с описью и показаниями счётчиков** — ПРИЛОЖЕНИЕ
Без акта не доказать, в каком состоянии квартиру отдали.

✓ **Запрет сдавать квартиру другим без согласия** — СТ. 685 ГК

✓ **Основания досрочного расторжения** — СТ. 687 ГК
Перечислите их в договоре — суд будет на них опираться.

Оплата

1. **Назначение платежа**
«Плата за найм квартиры по договору от __.__.____ за _____ (месяц)». Перевод без назначения — повод сказать, что договорённости были другие.

2. **Наличные — только под расписку**
С той же формулировкой, с датой и подписью.

Как вернуть квартиру

1. **Жилец уходит сам**
Он вправе расторгнуть договор, письменно предупредив вас за 3 месяца (п. 1 ст. 687 ГК).

2. **Вы хотите расторгнуть досрочно — только через суд**
Основания: не платит 6 месяцев (при краткосрочном найме — больше двух раз не заплатил в срок), портит квартиру; после письменного предупреждения — использует не по назначению или нарушает права соседей (п. 2 ст. 687 ГК).

3. **Срок кончился, а жилец не съезжает**
Он обязан освободить квартиру, но выселить можно только по решению суда (ст. 688 ГК) и через приставов.

✗ Не входить в сданную квартиру без жильца — это его жилище, вход против его воли — ст. 139 УК, даже для собственника.

✗ Не менять замки, не выносить вещи, не отключать свет и воду — самоуправство (ст. 19.1 КоАП, ст. 330 УК).

Ваши обязанности как собственника

✓ **Жилец — гражданин России, живёт больше 90 дней** — РЕГИСТРАЦИЯ
Он регистрируется по месту пребывания, вы даёте согласие (через Госуслуги или МФЦ). Без регистрации штраф грозит и жильцу, и собственнику.

✓ **Жилец — иностранец** — 7 РАБОЧИХ ДНЕЙ
Вы — принимающая сторона и ставите его на миграционный учёт (закон № 109-ФЗ). За нарушение — штраф по ст. 18.9 КоАП.

✓ **Налог с дохода** ДО 30 АПРЕЛЯ

Декларация 3-НДФЛ за прошлый год или налог самозанятого. Договор с назначением платежей заодно подтверждает доход.

Когда звонить юристу

- Жилец не платит и не съезжает.
- В договоре нет срока или он больше года, а квартира нужна.
- Вы продаёте квартиру с жильцом.

КОДОВОЕ СЛОВО

ДОГОВОР2026

Напишите его боту **@sudimsyabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон **+7 (499) 390-60-21** · labprav.ru/t/563

Пришлите документы — посмотрим. Фото документов и одну фразу о ситуации в Telegram @sudimsyabot — скажем, что в них не так и какие сроки уже идут.

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.