

УГОЛОВНЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ДЕЛА · СОБСТВЕННИК И НАНИМАТЕЛЬ

Сдаёте квартиру: как собственнику не оказаться в уголовном деле жильца

ГК РФ ст. 671, 687, 688 · УК РФ ст. 5, 78, 139, 308, 322.2, 322.3, 330 · УПК РФ ст. 56, 144, 167, 189 · Закон № 109-ФЗ ст. 20, 22 · КоАП РФ ст. 18.9 · Конституция РФ ст. 25, 51 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Уголовная ответственность личная (ст. 5 УК): за то, что делает жилец, отвечает жилец. Собственника втягивают, когда можно сказать, что он знал, помогал или получал долю. Ниже — как это исключить договором, платежами и учётом жильцов, и как вести себя, если вызвали.

1. Договор найма

- Жильё — только для проживания. Прямой запрет на офис, приём клиентов, склад, обмен валюты и криптовалюты, любую предпринимательскую деятельность.
- Список тех, кто живёт в квартире. Новые жильцы — только с вашего письменного согласия.
- Порядок осмотров: как часто, за сколько дней предупреждаете, только в присутствии нанимателя.
- Пункт «наниматель отвечает за незаконную деятельность» оставьте, но он лишь фиксирует вашу позицию. Уголовную ответственность договором не передать.

2. Платежи и налог

✓ Безопасно

СТ. 671 ГК

Фиксированная сумма раз в месяц. Назначение: «плата по договору найма № ... за месяц». Платит сам наниматель.

✗ Опасно

РИСК ВЕРСИИ «ПОЛУЧАЛ ДОЛЮ»

Процент от оборота, частые переводы, деньги от третьих лиц, наличные без расписки.

! Доход от сдачи декларируйте

НК РФ

3-НДФЛ до 30 апреля следующего года или налог на профессиональный доход 4 %. Скрытый доход — штраф и лишний довод следствию.

3. Учёт жильцов

- Иностранец заселился — поставьте его на миграционный учёт в 7 рабочих дней (ст. 20, 22 закона № 109-ФЗ). Иначе штраф по ст. 18.9 КоАП.

- Регистрируйте только тех, кто реально живёт. Фиктивная регистрация и постановка на учёт — ст. 322.2 и 322.3 УК.

4. Никакого участия

- Не помогайте с оборудованием, интернетом, техникой для работы.
- Не решайте вопросы с клиентами жилья и не состоите в его рабочих чатах.
- Пишите в переписке коротко: «квартира сдаётся только для проживания», «деятельность запрещена договором». Не обсуждайте его доходы.

5. Осмотры

Права заходить без нанимателя у вас нет: жильё под защитой закона, и вход против его воли — ст. 139 УК против вас самих. Осматривайте по порядку из договора, с предупреждением и в присутствии нанимателя. Фиксируйте осмотр: сообщение, акт, фото.

6. Тревожные сигналы

Жалобы соседей, поток посторонних, ночная активность, странные просьбы жильца.

- 1 Письменное предупреждение нанимателю**
С требованием прекратить нарушение и сроком.
- 2 Заявление в полицию**
Если видите признаки преступления. Талон-уведомление о приёме сохраните — это главное доказательство, что вы не допускали.
- 3 Иск о расторжении и выселении**
Наниматель — человек? Договор расторгают через суд: предупреждение, срок на устранение, потом иск (ст. 687, 688 ГК). Отказ без суда возможен только по аренде с компанией.

Не выселяйте сами. Сменить замки, вынести вещи, отключить свет — самоуправство (ст. 330 УК, ст. 19.1 КоАП).

7. Если вызвали

-
- ✓ **Объяснение до возбуждения дела** Ч. 1.1 ст. 144 УПК
Можно не давать вовсе — ст. 51 Конституции. Можно прийти с адвокатом.
-
- ! **Допрос свидетелем** ст. 56 УПК, ст. 308 УК
Явиться обязаны. Молчать вправе только о том, что против вас и близких. Отказ от остальных показаний наказуем. Приходите с адвокатом (ч. 5 ст. 189 УПК).
-
- ✓ **Протокол подписывайте с замечаниями** ст. 167 УПК
Отказ от подписи просто фиксируют. Замечания своей рукой — ваша защита.

Фраза для допроса

«Явлюсь с адвокатом. По вопросам, ответы на которые могут быть использованы против меня или моих близких, пользуюсь ст. 51 Конституции РФ».

8. Что хранить

Договор, допсоглашения, платёжки, переписку, акты осмотров, предупреждения, талон из полиции. Хранить 10 лет — столько длится давность по тяжким составам (ст. 78 УК).

Чего не делать

- ✗ Не берите деньги процентом от «дела» жильца.
- ✗ Не регистрируйте тех, кто в квартире не живёт.
- ✗ Не выселяйте силой и не заходите без нанимателя.
- ✗ Не давайте пояснений «по-человечески» без адвоката.

кодовое слово

УГОЛОВКА

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

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

Жилец попал под проверку, а вызывают вас? Напишите в Telegram @labpravabot, кто вызвал и в каком статусе, — скажем, как идти на опрос или допрос и что взять с собой.

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.