

Чек-лист при въезде в съемную квартиру: что сфотографировать, чтобы вернуть депозит

Автор: Оксана Полякова

24.03.2026

Отдельное переживание каждого квартиранта: как бы не потерять деньги, внесенные в качестве депозита. Депозит, или страховой залог – это обеспечительный платеж на случай порчи имущества, обычно в размере арендной платы за месяц, и он возвращается квартиранту, если все в порядке. Но порой арендодатели ищут поводы для удержания этой суммы, иногда вовсе необоснованно. Чтобы защитить себя от такой неприятности, сфотографируйте подробно жилплощадь и имущество в ней. Как правильно снять квартиру? Мы составили подробный чек-лист, который поможет зафиксировать состояние жилья во всех мелочах. Это важно для тех, кто арендует впервые, и особую внимательность советуем проявить тем, у кого есть дети и животные: риск бытовых сюрпризов в этом случае увеличивается. Учтите, что проводить фото- и видеофиксацию обязательно нужно до того, как вы начнете завозить свои вещи и проводить уборку. Так можно избежать путаницы и недопонимания.

Общие правила съемки

Снимайте при дневном свете и в высоком разрешении. Ваша цель не «сделать красивую картинку», а «не пропустить изъяны». Требуются общие планы помещений и детальные фото каждого дефекта, поскольку это может быть надежным доказательством вашей непричастности конкретно к ним. После съемки не забудьте сохранить все материалы в облачном хранилище, в отдельной папке с привязкой к дате, а также переслать их собственнику квартиры на электронную почту или в мессенджер.

Что и как фотографировать

1. Общие планы помещения:

- начните с общего вида комнаты, снимая ее с разных углов;
- обязательно зафиксируйте потолок, стены (включая углы и плинтусы), пол;
- сфотографируйте окна (стеклопакеты, рамы, подоконники) и батареи отопления.

2. Дефекты отделки:

- ищите и документируйте любые трещины, сколы, пятна, вздутия обоев, следы протечек (особенно на потолке и стенах), плесень (в углах, в ванной), прожоги или царапины на напольных покрытиях.

3. Двери, замки, ручки:

- проверьте работоспособность замков и зафиксируйте их состояние;
- сфотографируйте наличники, доводчики (если есть), а также любые повреждения.

4. Окна и балкон:

- осмотрите стеклопакеты на наличие царапин или трещин;
- проверьте состояние москитных сеток, фурнитуры (ручки, петли), уплотнителей;
- если есть балкон или лоджия, зафиксируйте состояние балконного блока, остекления и перил.

Кухня: зона особого внимания

Кухню называют сердцем дома, и в ней больше всего предметов для споров между собственником и квартирантом. Трещины или вздутия на столешнице, царапины или плохо закрывающиеся фасады, сколы на плите – все это должно быть задокументировано. Не забудьте про мойку и смеситель: проверьте на наличие подтеков, а также сфотографируйте состояние труб и сифона под раковиной. Плитку, духовку и вытяжку осматривайте на предмет нагара и следов старых загрязнений. В холодильнике проверьте уплотнители, полки, общую чистоту, конечно. Сфотографируйте фартук, особенно вблизи розеток, и сами розетки. Количество и состояние кастрюль, сковородок и вилок-ложек тоже важно: вроде мелочи, но скандалы из-за них могут учинить серьезные.

Санузел: что фиксировать обязательно

В ванной и туалете особо отметьте состояние плитки и швов между ней – ищите трещины, сколы, плесень. Проверьте целостность герметика по периметру ванны или душевой кабины. Осмотрите раковину, зеркало, полотенцесушитель, экран под ванной и/или поддон душевой кабины, унитаз (есть ли сколы, в каком состоянии крышка и сиденье) – все должно быть сфотографировано. Также обратите внимание на вентиляцию; любые следы протечек, грибка или плесени – важные детали. Если установлена стиральная машина, зафиксируйте ее внешний вид. Не забудьте сфотографировать состояние счетчиков и кранов перекрытия воды.

Мебель и техника: как показать «было/стало»

Составьте полный список всей мебели и техники, которая находится в квартире, и сфотографируйте каждый предмет. Диваны и кровати проверьте на наличие пятен, продавленности. Зафиксируйте вид поверхности и загрязнения на матрасах; состояние петель, полок и дверец в шкафах; обивки и каркаса столов, стульев, кресел. Телевизор и его пульт, кондиционер, роутер – все на фото. Для электронных приборов, таких как телевизор или стиральная машина, сфотографируйте серийные номера и наклейки, так вы сможете в

дальнейшем доказать, что это именно тот прибор, который был при въезде. Любые царапины, трещины или следы ремонта также задокументируйте.

Электрика и коммуникации: мелочей не бывает

Сфотографируйте электрический щиток с автоматами, а также каждую розетку и выключатель: есть ли на них повреждения. Включите свет в каждой комнате, проверьте, что все в работе. Не упустите из вида домофон, интернет-розетку и кабель. Батареи отопления, краны – их внешний вид и состояние тоже важны. Если в квартире используется газ, изучите пломбы на счетчике (если есть), состояние газового шланга и убедитесь в отсутствии запаха газа. Коротко: каждую неисправность снимите крупным планом.

Показания счетчиков при въезде: цифры говорят сами за себя

Сделайте четкие фотографии показаний счетчиков воды (горячей и холодной), электроэнергии, газа (если есть) и отопления (если установлен). Также зафиксируйте состояние пломб на счетчиках. Если на экране счетчика отображается дата, сфотографируйте и ее. Эти показания обязательно нужно будет указать в акте приема-передачи квартиры.

Документы должны быть в порядке

Акт приема-передачи с описью имущества обязательно прилагаются к договору найма, это основные документы при аренде. В них должны быть указаны: дата, точный адрес квартиры, полный список всей мебели и техники с их описанием, обнаруженные дефекты (с привязкой к фотографиям), показания счетчиков, а также количество переданных ключей. Фотографии можно приложить отдельным архивом или предоставить ссылку на облачное хранилище, указав в акте номера файлов или ссылки. Важно отправить акт и приложенные к нему материалы арендодателю в день заезда и запросить подтверждение получения письма. К письму приложите краткое, но емкое сообщение: «Зафиксировал состояние квартиры при въезде. Фотоматериалы прилагаются/доступны по ссылке». Оригиналы всех фото и видео сохраняйте на своих носителях.

Типичные ошибки, из-за которых удерживают депозит

Некоторые арендаторы допускают ошибки, которыми могут воспользоваться недобросовестные арендодатели. Самые распространенные: отсутствие общих планов, отсутствие привязки дефектов к конкретной комнате, фото, сделанные после уборки или ремонта (они не отражают изначальное состояние), отсутствие оформленного акта приема-передачи, игнорирование фиксации показаний счетчиков, надежда на «устные договоренности», а также потеря или удаление фотографий.

Мини-шаблон чек-листа: краткая памятка

- 0 Общие планы: комнаты, потолок, пол, стены.
- 1 Кухня: столешница, фасады, мойка, плита, холодильник.

- ② Санузел: плитка, сантехника, герметик, следы протечек.
- ③ Мебель: общее состояние, видимые дефекты.
- ④ Техника: внешний вид, серийные номера.
- ⑤ Окна и двери: состояние рам, стекол, фурнитуры, замков.
- ⑥ Счетчики: фото показаний и пломб.
- ⑦ Акт приема-передачи: подписание с указанием всего.
- ⑧ Отправка: фото/видео арендодателю в день заезда.
- ⑨ Хранение: копии на облаке/своем носителе.

Предусмотрительность защищает

Всего полчаса, потраченные на тщательную фиксацию состояния квартиры при въезде, могут вам сохранить значительную сумму денег и нервы в будущем. Не ленитесь проверить каждую мелочь, будьте внимательны к деталям и обязательно оформите акт приема-передачи совместно с подписанием договора найма. Предусмотрительность – лучшая защита вашего депозита!