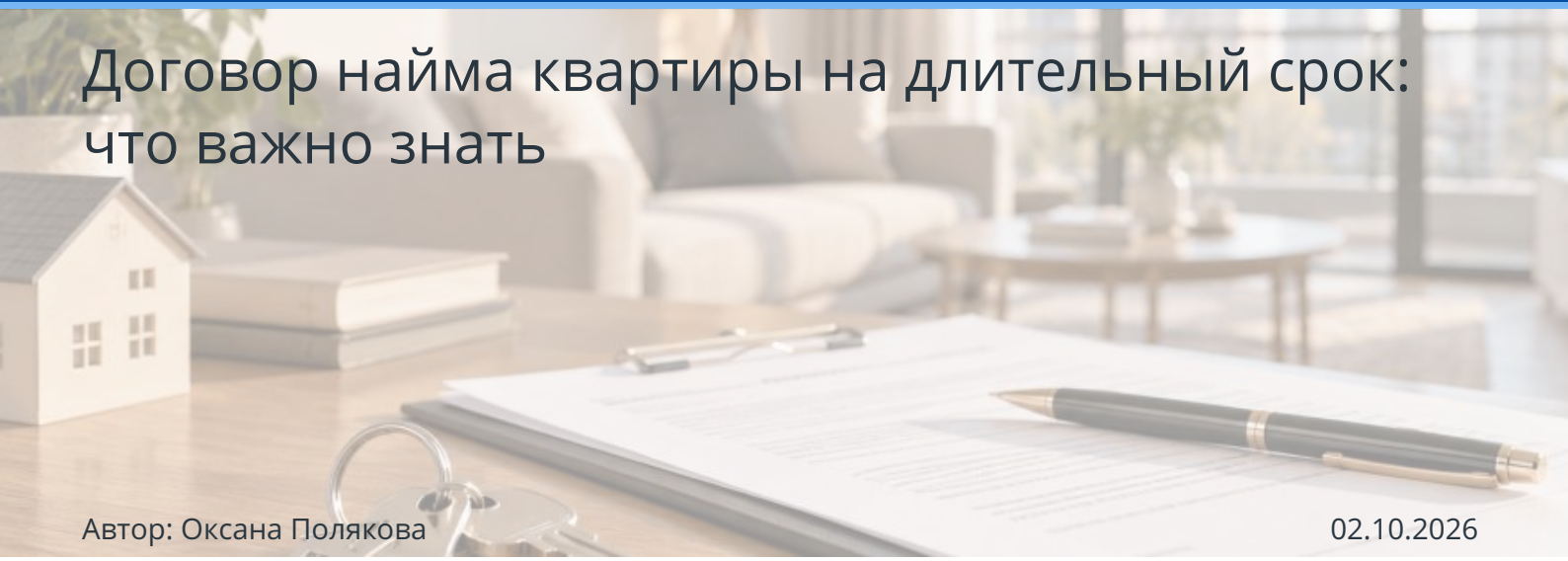
Договор найма квартиры на длительный срок: что важно знать



Автор: Оксана Полякова 02.10.2026

Когда вы сдаете или снимаете жилье на долгое время, мало просто договориться о ежемесячной плате. Могут возникнуть разные бытовые ситуации: например, изменится размер расходов, понадобится ремонт, сломается техника, появится необходимость досрочно съехать и т. д. Чтобы такие обстоятельства не превращались в конфликт, основные условия найма лучше определить еще до передачи ключей.

Аренда или наем: как правильно называется договор

В повседневной речи обычно говорят «аренда квартиры». Но юридически это не всегда верно: если собственник передает квартиру гражданину именно для проживания, то речь идет о договоре найма жилого помещения. А нормы договора аренды применяются тогда, когда жилплощадь предоставляется юридическому лицу.

Договор найма заключается в письменной форме, и в интернете есть простые шаблоны. Но в этом вопросе краткость – сестра легкомыслия; мы часто слышим рассказы наших клиентов о предыдущем опыте самостоятельного найма или сдачи квартиры: быстро подписали стандартный договор, а потом долго доказывали свою правоту в текущих конфликтах.

Суть в том, что документ должен учитывать конкретную квартиру, участников сделки и их личные договоренности. Чем подробнее условия прописаны на бумаге, тем спокойнее будет и сдавать, и снимать.

Что проверить сторонам до подписания договора

Нанимателю первым делом нужно убедиться, что перед ним настоящий собственник квартиры или человек, который вправе действовать от его имени. Для этого проверяют паспорт, сведения из ЕГРН и состав собственников (если у жилплощади несколько владельцев, потребуется согласие на сдачу от каждого из них). Бывает, что договор подписывает представитель, тогда изучите доверенность от владельца жилья.

Наймодатель, в свою очередь, проверяет паспорт будущего квартиросъемщика. И обязательно заранее обсудить, кто будет фактически жить в квартире, отдельно поднимите

вопрос о детях, животных и возможности временного проживания других людей.

Фотографии документов в мессенджере и устные обещания не заменяют нормальную проверку. И копии не подходят, только оригиналы! Ошибка на этом этапе может стать причиной конфликтов уже после заселения.

Какие условия обязательно зафиксировать

В любом договоре должны быть четко указаны адрес и характеристики квартиры, данные сторон, срок найма, а также размер платы, дата и способ ее внесения, последствия просрочки.

О расходах на коммуналку договариваются на берегу. Кто оплачивает электроэнергию, воду, интернет, содержание жилья? Когда и как наниматель передает показания счетчиков? Таким вопросам нужно посвятить специальный раздел в документе.

Собственникам рекомендуем быть бдительными: обсудили проживание в квартире детей и животных, возможность курения, условия поднайма и ремонта, зафиксируйте договоренности документально.

Например, для поднайма квартиры нужно письменное согласие ее владельца, иначе это противозаконно; а для ремонта силами квартирантов – смета. И нелишним будет прописать, при каких обстоятельствах можно повысить стоимость найма в течение действия договора (обычно в случае увеличения количества проживающих или апгрейда квартиры, или изменения экономической обстановки и общего роста цен на сдаваемое жилье).

Обеспечительный платеж и другие расчеты

Обеспечительный платеж при найме часто называют депозитом, но не путайте его с предоплатой за последний месяц. Это своего рода страховка для собственника на случай порчи имущества или задолженности.

В договоре указывают сумму, в каких ситуациях она удерживается и когда возвращается. Иначе при выезде может выйти спор в стиле «я думал, это оплата последнего месяца».

Все расчеты мы советуем подтверждать: при переводе на карту желательно указывать назначение платежа, а при передаче наличных оформлять расписку. Правило простое, и у тех, кто ему следует, всегда есть доказательства оплаты.

Акт приема-передачи и опись имущества

Сам договор отвечает на вопрос, на каких условиях квартира передается нанимателям, а акт приема-передачи фиксирует ее состояние. В акте подробно опишите все и перечислите обнаруженные недостатки, внесите показания счетчиков. К нему полезно приложить опись имущества с фотографиями.

При освобождении квартиры неплохо оформить аналогичный акт: зафиксировать состояние помещения, показания счетчиков, возвращенные ключи и наличие или отсутствие

претензий. Такой подход защищает обе стороны.

Права и обязанности нанимателя и собственника

Наниматель обязан бережно относиться к квартире, использовать ее по назначению и своевременно платить. По общему правилу, за текущий ремонт отвечает квартирант, а за капитальный – собственник, однако стороны могут установить иное договором.

Наймодателю важно помнить, что нельзя посещать сданное жилье когда вздумается. Порядок визитов согласовывается заранее: например, в договоре прописывают их периодичность и срок предупреждения.

Нужно ли регистрировать договор

Ответ на этот вопрос зависит от сроков. Если договор заключен на период от года (т. е. 12 месяцев), у квартиры возникает обременение наймом, и оно подлежит государственной регистрации. Закон предусматривает подачу заявления о регистрации не позднее месяца со дня заключения такого договора.

Для найма сроком менее года оформление обременения, как правило, не требуется. При этом сам договор как документ имеет полную юридическую силу, так как по законодательству РФ он оформляется в простой письменной форме.

Как предусмотреть расторжение договора

Окончание отношений лучше продумать с самого начала. В договоре нужно подробно определить сроки и способ уведомления, порядок финальных расчетов, возврата обеспечительного платежа, передачи ключей и оформления акта возврата.

Но договоренности должны соответствовать закону. Например, наниматель не вправе в одностороннем порядке досрочно прекратить снимать и освободиться от платежей, это разрешается делать только по письменному соглашению с наймодателем.

Для собственника порядок сложнее и в ряде случаев требует обращения в суд, однако этого можно избежать, если заранее предусмотреть и прописать в договоре условия одностороннего расторжения.

Отдельно стоит заранее определить, как стороны поступают в следующих ситуациях: задолженности, повреждение имущества или досрочный выезд. Чем конкретнее прописана процедура, тем меньше риск спора при прощании.

Что проверить перед подписанием

Перед тем как поставить подписи, стоит еще раз пройтись по краткому чек-листу:

- документы на квартиру и актуальные сведения ЕГРН;

- полномочия собственника или его представителя;
- данные всех сторон договора;
- срок найма и размер платы;
- порядок оплаты и коммунальных расходов;
- условия обеспечительного платежа;
- правила проживания детей и животных;
- порядок визитов собственника;
- ответственность за ремонт и повреждение имущества;
- условия поднайма и проведения ремонта;
- порядок досрочного расторжения;
- акт приема-передачи, опись и фотографии квартиры.

Хороший договор – это не бумажка «на всякий случай», а понятная инструкция для обеих сторон на весь период найма. В нашей компании разработаны правила составления индивидуального документа, учитывающего запросы и интересы участников сделки в каждом конкретном случае.

К тому же мы не прощаемся с клиентами после оформления договора и передачи ключей – в течение всего срока найма наши эксперты и юристы оказывают им профессиональную поддержку в спорных вопросах или конфликтных ситуациях. Обращайтесь, мы всегда готовы помочь!