

Проверка #1024

Дата проверки: 22 июля 2026, 12:56

Категория: Аренда жилья

Комментарий:

Подписываю договор краткосрочной аренды квартиры, срок 11 месяцев, залог 100 000 ₽.

В договоре не прописаны условия расторжения по инициативе арендатора и порядок возврата залога.

Собственник просит подписать "как есть". Что стоит добавить или исправить перед подписанием?

Ответ:

Коротко о договоре

Договор краткосрочной аренды жилого помещения на 11 месяцев (не подлежит государственной регистрации — ст. 674 ГК РФ). Залог 100 000 ₽ — обеспечительный платёж по ст. 381.1 ГК. В текущей редакции есть три существенных пробела, которые создают для арендатора риски при расторжении и возврате средств.

На что обратить внимание

1. Порядок расторжения по инициативе арендатора. Такого пункта нет — по умолчанию применяется ст. 687 ГК (уведомление за 3 месяца). Это долго для краткосрочной аренды.
2. Условия возврата залога. Не указано, в какой срок собственник обязан вернуть средства и какие удержания допускаются. Без этого есть риск произвольных удержаний «за ремонт».
3. Ответственность за скрытые дефекты помещения. Не прописан порядок фиксации состояния квартиры при заселении.

Риски и скрытые формулировки

- «Содержание имущества в надлежащем состоянии» — широкая формулировка, позволяет собственнику списать естественный износ на арендатора. Риск — потеря залога.
- Отсутствие акта приёма-передачи с описанием состояния мебели и техники. Без акта практически невозможно доказать, что повреждение было до заселения.
- Пункт о повышении арендной платы «по соглашению сторон» без ограничения частоты. Стоит ограничить: не чаще одного раза в год и не более индекса потребительских цен.

Следующий шаг

Перед подписанием добавьте три пункта:

1. Арендатор вправе расторгнуть договор, уведомив собственника за 30 дней.
2. Залог возвращается в течение 5 рабочих дней с даты передачи помещения. Удержания допускаются только за документально подтверждённый ущерб, превышающий естественный износ.
3. Акт приёма-передачи с описью имущества и фотофиксацией состояния — неотъемлемая часть договора.

Если собственник откажется от правок, это сигнал поискать другой вариант. Нужен текст дополнительного соглашения — подготовлю.