

Заключение о проверке договора найма

двухкомнатной квартиры между Ковалёвой Анной Петровной и Романовым Дмитрием Сергеевичем

ОБЪЕКТ	СРОК	ДАТА ПРОВЕРКИ
г. Екатеринбург, ул. Академика Парина, д. 40, кв. 176	01.09.2026–31.07.2027	02.09.2026

ИТОГ

Проект не рекомендуется подписывать в текущей редакции. Наиболее существенные риски для нанимателя: отсутствие согласия второго собственника, невозвратный «залог» 116 000 руб., одностороннее повышение платы, доступ наймодателя с уведомлением за два часа, внесудебная смена замков и возложение на нанимателя всех ремонтов независимо от причины.

1. Проверенные документы и условия

Проект договора	№ Н-17/26 от 29.08.2026, 11 страниц.
Наймодатель	Ковалёва Анна Петровна; проект предусматривает подписание ее представителем Мельниковым Павлом Олеговичем.
Наниматель	Романов Дмитрий Сергеевич; вместе с ним будут проживать супруга Романова Екатерина Павловна и дочь Алиса, 2018 года рождения.
Объект	Двухкомнатная квартира, 58,4 кв. м, кадастровый номер 66:41:0304012:2847.
Право собственности	Выписка ЕГРН от 03.02.2025: Ковалёва А.П. — 1/2 доли, Ильин Алексей Петрович — 1/2 доли.
Плата	58 000 руб. в месяц; обеспечительный платеж назван «залогом» и составляет 116 000 руб.
Срок	11 месяцев с автоматическим продлением на следующие 11 месяцев при отсутствии уведомления за 7 дней.
Материалы	Проект договора, выписка ЕГРН, копия доверенности 66 АА 1948203 от 10.01.2024, фотографии квартиры без описи и акта.

2. Краткий вывод

01	Согласовать собственников Получить письменное участие или согласие Ильина А.П., проверить действительность и объем доверенности представителя.
02	Переписать денежные условия Зафиксировать плату 58 000 руб. на весь срок, разделить коммунальные платежи и исключить безусловную потерю 116 000 руб.
03	Подготовить акт Составить подробную опись мебели и техники, отметить дефекты, счетчики и ключи, приложить датированные фотографии.
04	Исправить прекращение и доступ Убрать право смены замков и вывоза вещей, определить законные основания прекращения и уведомление об осмотре не менее чем за 48 часов.

05

Зафиксировать проживающих и связь | Включить супругу и дочь, указать телефоны, e-mail, мессенджер и порядок доставки юридически значимых сообщений.

3. Найденные риски

РИСК 01 · Высокий · Не согласована передача квартиры вторым собственником	
ЧТО НАЙДЕНО	Выписка ЕГРН подтверждает по 1/2 доли Ковалёвой А.П. и Ильина А.П., однако проект называет Ковалёву единственным наймодателем. Подпись Ильина А.П. или его согласие отсутствуют. Проект будет подписывать представитель Ковалёвой, а проверка доверенности по нотариальному реестру не приложена.
ПОЧЕМУ ВАЖНО	Передача всей квартиры затрагивает владение и пользование общей долевой собственностью. Наниматель рискует столкнуться с возражениями второго собственника, ограничением доступа, требованием освободить помещение и спором о возврате денег.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Договор окажется фактически неисполнимым в отношении всей квартиры; возможны досрочный выезд, взыскание платежей и убытков, спор о полномочиях представителя.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	Свежую выписку ЕГРН; паспортные данные обоих собственников; действительность доверенности 66 АА 1948203; отсутствие ареста, ипотеки и действующего найма; согласие Ильина А.П.; совпадение планировки и кадастровых данных.
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Сделать обоих собственников наймодателями либо получить отдельное письменное согласие Ильина А.П. с подтверждением платы, срока и проживающих. Проверить доверенность в реестре нотариата и приложить ее полную копию.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Статьи 246, 247, 671, 673 и 674 ГК РФ. В определении ВС РФ от 24.09.2013 № 5-КГ13-101 подчеркнуто, что передача пользования не должна игнорировать права других собственников; порядок владения и пользования общим имуществом требует согласования.

РИСК 02 · Средний · Автоматическое продление сформулировано неоднозначно	
ЧТО НАЙДЕНО	Пункт 2.3 продлевает договор на очередные 11 месяцев, если сторона не направит уведомление за 7 дней. Не указаны количество продлений, дата начала нового срока, плата на новый период и связь продления с преимущественным правом нанимателя.
ПОЧЕМУ ВАЖНО	Краткосрочный срок влияет на основания прекращения и объем гарантий нанимателя. Семидневное окно легко пропустить, после чего стороны могут спорить о продолжении договора и новой цене.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Спор о дате окончания и обязанности платить за новый период; попытка наймодателя одновременно считать договор продленным и изменить плату; разногласия о необходимости нового акта и обеспечительного платежа.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	Календарную дату окончания; срок уведомления; способ доставки; новую плату; число продлений; необходимость нового документа; состояние квартиры на переходную дату.
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Исключить автоматическое продление. Предусмотреть письменное дополнительное соглашение не позднее чем за 30 дней до 31.07.2027. При отсутствии соглашения квартира возвращается по акту в последний день срока.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Пункт 2 статьи 674, статьи 683 и 684 ГК РФ. Определение ВС РФ от 30.07.2024 № 4-КГ24-30-К1 показывает, что суд исследует фактическое содержание условий конкретного 11-месячного договора, включая последствия досрочного прекращения и денежные расчеты.

РИСК 03 · Высокий · Плата и коммунальные расходы могут изменяться односторонне	
ЧТО НАЙДЕНО	Пункт 4.2 возлагает на Романова Д.С. все квитанции, включая взнос на капитальный ремонт и задолженность, выявленную после заселения. Пункт 4.5 разрешает наймодателю повышать плату один раз в квартал с уведомлением за 10 дней без формулы и верхнего предела.

РИСК 03 · Высокий · Плата и коммунальные расходы могут изменяться односторонне	
ПОЧЕМУ ВАЖНО	Наниматель не может заранее определить общую стоимость проживания. На него могут быть переложены расходы собственника и долги до передачи квартиры. Формально согласованное право на изменение цены остается источником спора при неопределенной процедуре.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Требование доплатить повышенную плату, удержание обеспечительного платежа, спор о капитальном ремонте и старой задолженности, начисление процентов за просрочку.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	Квитанции за последние шесть месяцев; отсутствие долга; показания счетчиков; состав тарифа; интернет; капитальный ремонт; налог на имущество; дата и предел индексации; банковские реквизиты и назначение платежа.
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Зафиксировать 58 000 руб. до 31.07.2027. Наниматель оплачивает только электроэнергию, воду, водоотведение и интернет по фактическому потреблению; содержание, капитальный ремонт, налог и долги до 01.09.2026 оплачивают собственники.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Статьи 309, 310, 431 и 682 ГК РФ. Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 требует толковать денежные условия системно, исходя из буквального текста, общей воли сторон и запрета недобросовестного поведения.

РИСК 04 · Высокий · «Залог» 116 000 руб. объявлен невозвратным при любом раннем выезде	
ЧТО НАЙДЕНО	Пункт 5.4 позволяет наймодателю удержать весь «залог» при прекращении договора нанимателем до 31.07.2027 независимо от наличия долга, ущерба и реальных потерь. Основания удержания за повреждения и коммунальные платежи не разграничены; срок возврата остатка отсутствует.
ПОЧЕМУ ВАЖНО	Название платежа не определяет его правовую природу. Без связи с конкретными обеспеченными обстоятельствами условие создает риск несоразмерной потери двухмесячной платы и встречного иска о возврате денег и процентах.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Удержание 116 000 руб., спор о его функции, взыскание остатка и процентов по статье 395 ГК РФ. Суд будет исследовать текст договора, назначение платежа и наступление конкретного обеспеченного обстоятельства.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	Какие обязательства обеспечиваются; предел удержания; доказательства ущерба; нормальный износ; расчет долга; срок возражений; возврат остатка; связь с досрочным прекращением.
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Назвать сумму обеспечительным платежом. Разрешить зачет только подтвержденной задолженности и ущерба сверх нормального износа. Остаток возвращать в течение 10 рабочих дней после акта и окончательных квитанций. Исключить автоматическую потерю всей суммы за сам факт выезда.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Статья 381.1 и статья 395 ГК РФ. Определение ВС РФ от 30.07.2024 № 4-КГ24-30-К1: суды обязаны исследовать согласованное назначение страхового депозита, условия его удержания и связь с досрочным прекращением, а не исходить только из названия платежа.

РИСК 05 · Высокий · Акт и опись не позволяют доказать состояние квартиры	
ЧТО НАЙДЕНО	Приложение к проекту содержит одну фразу «квартира и имущество исправны». Нет перечня мебели и техники, серийных номеров, дефектов, количества ключей, счетчиков и привязки к фотографиям. Снимки не подписаны и не датированы в тексте акта.
ПОЧЕМУ ВАЖНО	При выезде стороны не смогут установить, когда возникли повреждения и работала ли техника при заселении. Это прямо влияет на возврат 116 000 руб. и возможные требования о ремонте.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Необоснованное удержание обеспечительного платежа либо отказ во взыскании реального ущерба; спор о стоимости нового имущества вместо ремонта с учетом износа.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	Покомнатную опись; состояние стен, пола и сантехники; мебель и технику; серийные номера; существующие дефекты; ключи; счетчики; фото и видео с датой; правила фиксации новых повреждений.

РИСК 05 · Высокий · Акт и опись не позволяют доказать состояние квартиры	
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Подписать одновременно с передачей таблицу «объект — состояние — дефект — номер фото», указать 42 фотографии в облачном архиве с контрольной ссылкой, зафиксировать счетчики и работоспособность оборудования.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Статьи 15, 676, 678 и 681 ГК РФ; статья 56 ГПК РФ о бремени доказывания. Определение ВС РФ № 4-КГ24-30-К1 подтверждает значение конкретных условий договора и фактических доказательств при споре о возврате обеспечительной суммы.

РИСК 06 · Высокий · Расторжение и доступ наймодателя сформулированы чрезмерно широко	
ЧТО НАЙДЕНО	Пункт 7.4 допускает осмотр при уведомлении за два часа. Пункт 9.2 разрешает наймодателю прекратить договор за любое нарушение, а через три дня после уведомления сменить замки и переместить вещи нанимателя. Срок на устранение нарушения отсутствует.
ПОЧЕМУ ВАЖНО	Для найма жилья действуют специальные правила прекращения. Дополнительные внесудебные основания краткосрочного найма должны быть ясными, существенными и связанными с виновным нарушением. Принудительное выселение и самовольное лишение доступа создают самостоятельные требования об убытках.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Отказ суда применить условие, восстановление доступа, взыскание убытков за гостиницу и поврежденные вещи, спор о добросовестности наймодателя.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	Исчерпывающие основания; существенность; срок устранения; уведомление; аварийный доступ; осмотр; дата освобождения; акт возврата; хранение вещей; судебный порядок выселения.
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Осмотр — не чаще одного раза в месяц с уведомлением за 48 часов. Немедленный доступ — только при аварии. Смену замков и вывоз вещей исключить. Для устранимого нарушения дать 10 дней; выселение при споре — только в установленном законом порядке.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Статьи 165.1, 450.1, 687 и 688 ГК РФ. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.06.2022 № 23-П: дополнительные основания внесудебного прекращения краткосрочного найма допустимы только при ясности, существенности, виновности и добросовестном применении с судебным контролем.

РИСК 07 · Средний · Супруга и ребенок нанимателя не включены в договор	
ЧТО НАЙДЕНО	В проекте указан только Романов Д.С., хотя постоянно будут проживать Романова Е.П. и несовершеннолетняя Алиса Романова. Гости более двух суток запрещены без письменного согласия; порядок регистрации по месту пребывания и поднайма не определен.
ПОЧЕМУ ВАЖНО	Неуказанные проживающие могут быть объявлены нарушителями договора. Одновременно свободный поднаем или неопределенный круг жильцов увеличивает риск собственников. Условия должны отличать членов семьи, временных гостей и поднаем.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Претензии о нарушении, попытка досрочного прекращения, спор о коммунальных расходах и регистрации, удержание обеспечительного платежа.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	ФИО и даты рождения постоянных жильцов; допустимый срок гостей; поднаем; животные; курение; регистрация; количество ключей; правила дома.
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Прямо указать супругу и дочь как постоянно проживающих.Guests разрешить до 14 последовательных дней с уведомлением, поднаем — только с письменного согласия, регистрационные действия — по отдельному заявлению собственников.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Статьи 677, 679, 680 и 685 ГК РФ. Постановление КС РФ № 23-П требует связывать прекращение краткосрочного найма с ясным и существенным нарушением; расплывчатое понятие «посторонние лица» создает риск произвольного применения.

РИСК 08 · Средний · Электронные уведомления нельзя надежно доказать	
ЧТО НАЙДЕНО	Пункт 11.3 допускает сообщения в WhatsApp, но не содержит номеров, e-mail, резервного канала, момента получения и обязанности сообщить о смене контакта. Не определено, какие уведомления обязательно дублируются на бумаге.
ПОЧЕМУ ВАЖНО	При споре необходимо доказать уведомление о прекращении, задолженности, осмотре, аварии или возврате. Скриншот без идентификации номера и полного контекста может быть оспорен.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Уведомление признают неполученным, договор продолжит действовать, начислится плата или сторона не докажет срок на устранение нарушения.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	Номера телефонов; аккаунты; e-mail; почтовые адреса; резервный канал; отметки доставки; хранение переписки и вложений; смену реквизитов.
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Указать точные номера и e-mail. Уведомления о прекращении, долге и возврате обеспечительного платежа направлять одновременно в мессенджер, по e-mail и заказным письмом. Акт и фотографии подтверждать ответным сообщением.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Статьи 160, 165.1 и 434 ГК РФ; пункты 63–68 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 о доставке юридически значимых сообщений и риске неполучения по причинам, зависящим от адресата.

РИСК 09 · Высокий · На нанимателя возложены все ремонты и ущерб соседям независимо от причины	
ЧТО НАЙДЕНО	Пункт 6.6 обязывает Романова Д.С. за свой счет устранять любую неисправность в квартире и компенсировать ущерб соседям, даже если причиной стали скрытый дефект, износ общедомовой сети или действия управляющей организации. Аварийный порядок и страхование не описаны.
ПОЧЕМУ ВАЖНО	Источник протечки или пожара может находиться в общем имуществе либо старых коммуникациях. Ответственность без учета вины и причины делает нанимателя фактическим страховщиком собственников и создает риск крупного требования.
ВОЗМОЖНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	Удержание 116 000 руб., взыскание ремонта и ущерба соседям, регресс страховщика, спор с управляющей организацией и экспертиза причины повреждения.
ЧТО ПРОВЕРИТЬ	Состояние инженерных систем; акты УК; контакты аварийной службы; полис квартиры; ответственность за оборудование нанимателя; порядок уведомления и минимизации ущерба; текущий и капитальный ремонт.
КАК СНИЗИТЬ РИСК	Наниматель отвечает за виновно причиненный ущерб и текущий ремонт последствий своей эксплуатации. Скрытые дефекты, износ и капитальный ремонт несут собственники. Ввести протокол: перекрыть ресурс, вызвать УК, уведомить собственников, сделать фото и получить акт причины.
НОРМЫ И ПРАКТИКА	Статьи 15, 1064, 676, 678 и 681 ГК РФ; пункты 2–5 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7: для взыскания убытков доказываются нарушение, размер и причинная связь, а возмещение не должно быть оторвано от установленной причины ущерба.

4. Рекомендуемые редакции

4.1. Плата и коммунальные расходы

РЕДАКЦИЯ

Плата за наем составляет 58 000 руб. в месяц и не изменяется до 31.07.2027. Наниматель отдельно оплачивает электроэнергию, холодную и горячую воду, водоотведение и интернет по фактическим показаниям и счетам за период проживания. Собственники оплачивают содержание помещения, взносы на капитальный ремонт, налог на имущество и задолженность, возникшую до 01.09.2026.

4.2. Обеспечительный платеж

РЕДАКЦИЯ

Наниматель вносит обеспечительный платеж 116 000 руб. Он обеспечивает задолженность по плате и согласованным коммунальным платежам, а также документально подтвержденный ущерб сверх нормального износа. Наймодатель направляет расчет удержания и доказательства в течение 5 рабочих дней после возврата квартиры. Остаток возвращается не позднее 10 рабочих дней после подписания акта и получения окончательных квитанций. Сам факт досрочного прекращения договора не является основанием удержать всю сумму.

4.3. Осмотр и доступ

РЕДАКЦИЯ

Наймодатель вправе осматривать квартиру не чаще одного раза в месяц при уведомлении Романова Д.С. не менее чем за 48 часов и в согласованное время. Без предварительного согласования доступ допускается только при аварии или непосредственной угрозе жизни и имуществу. Наличие ключей не дает права входить в иных случаях.

4.4. Прекращение и возврат

РЕДАКЦИЯ

Наниматель вправе прекратить договор, предупредив наймодателей за 30 календарных дней. Для устранения нарушения наймодатель сначала направляет требование и предоставляет 10 календарных дней на исправление. В дату выезда стороны подписывают акт возврата, фиксируют квартиру, имущество, ключи и счетчики. Смена замков, вывоз или удержание личных вещей без законной процедуры не допускаются.

4.5. Проживающие и сообщения

РЕДАКЦИЯ

В квартире постоянно проживают Романов Дмитрий Сергеевич, Романова Екатерина Павловна и Романова Алиса Дмитриевна, 22.06.2018 года рождения. Юридически значимые сообщения направляются Ковалёвой А.П. на +7 912 640-27-18 и kovaleva.ap@mail.ru, Романову Д.С. — на +7 922 518-09-44 и romanov.ds@mail.ru. Уведомления о прекращении дополнительно дублируются заказным письмом.

5. Итоговое заключение

СТАТУС ПРОЕКТА

Проект можно подписывать после участия второго собственника, проверки доверенности, полной переработки денежного блока, подготовки акта и описи, исключения самовольного лишения доступа и фиксации проживающих и каналов связи. До внесения этих изменений риск потери обеспечительного платежа и досрочного прекращения проживания оценивается как высокий.

6. Подготовил

Юрист	Шишкин Г.И.
Дата	02 сентября 2026 г.