

АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Гражданин(ка) РФ _____, дата рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «___» _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____, далее — «Продавец», и

Гражданин(ка) РФ _____, дата рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «___» _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____, далее — «Покупатель», совместно — «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. Предмет акта

1.1. Во исполнение договора купли-продажи квартиры от «___» _____ 20__ г. (далее — «Договор») Продавец передал, а Покупатель принял квартиру по адресу: _____, кадастровый номер _____, площадь _____ кв. м, этаж _____, количество комнат _____ (далее — «Квартира»).

1.2. Переход права собственности к Покупателю зарегистрирован в ЕГРН «___» _____ 20__ г., номер регистрации _____ / документы поданы на государственную регистрацию «___» _____ 20__ г. (оставить нужное).

1.3. Настоящий Акт является документом о передаче недвижимости в смысле п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

2. Состояние квартиры

2.1. Покупатель осмотрел Квартиру до подписания настоящего Акта. Квартира передаётся в состоянии, пригодном для проживания.

2.2. Инженерное оборудование и коммуникации Квартиры (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, вентиляция), оконные и дверные конструкции, сантехническое оборудование находятся в исправном состоянии, за исключением недостатков, перечисленных в п. 2.3 настоящего Акта.

2.3. При осмотре выявлены следующие недостатки (если не выявлены — указать «не выявлены»): _____.

2.4. Продавец обязуется устранить недостатки, указанные в п. 2.3, в срок до «___» _____ 20__ г. / Стороны согласовали иной порядок: _____ (оставить нужное).

2.5. Указание недостатков в настоящем Акте, равно как и принятие Квартиры Покупателем, не освобождает Продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение Договора (п. 2 ст. 556 Гражданского кодекса РФ) и не лишает Покупателя прав, предусмотренных ст. 475 и 557 Гражданского кодекса РФ.

3. Показания приборов учёта на дату передачи

3.1. Стороны совместно зафиксировали показания приборов учёта:

Электроэнергия, прибор № _____, показание (день) _____, (ночь) _____

Холодная вода, прибор № _____, показание _____, поверка до _____

Горячая вода, прибор № _____, показание _____, поверка до _____

Газ, прибор № _____, показание _____, поверка до _____

Отопление (при наличии ИПУ), прибор № _____, показание _____

3.2. Показания приборов учёта зафиксированы фотографически; фотографии хранятся у обеих Сторон.

4. Платежи за жильё и коммунальные услуги

4.1. Продавец подтверждает, что на дату подписания настоящего Акта задолженность по плате за жилое помещение и коммунальные услуги, по взносам на капитальный ремонт, а также по оплате услуг связи, интернета, телевидения и домофона отсутствует, и передал Покупателю подтверждающие документы.

4.2. Обязанность Покупателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента возникновения у него права собственности на Квартиру (п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ). Задолженность, образовавшаяся до этого момента, остаётся обязанностью Продавца; Продавец обязуется погасить её в течение _____ (_____) календарных дней.

4.3. Стороны учитывают, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, не исполненная прежним собственником, переходит к новому собственнику (ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ). Продавец подтверждает отсутствие такой задолженности.

5. Что передано вместе с квартирой

5.1. Ключи: от входной двери — _____ комплект(ов), от подъезда/домофона — _____, от почтового ящика — _____, от кладовой/машино-места — _____, иные: _____.

5.2. Мебель, бытовая техника и оборудование, остающиеся в Квартире по договорённости Сторон: _____.

5.3. Документы: технический паспорт (технический план), документы и гарантийные талоны на приборы учёта и оборудование, справка об отсутствии задолженности, платёжные документы за последний расчётный период, иные: _____.

6. Регистрационный учёт и права третьих лиц

6.1. Продавец подтверждает, что на дату подписания настоящего Акта в Квартире никто не зарегистрирован по месту жительства и по месту пребывания / зарегистрированы следующие лица, обязующиеся сняться с учёта до «___» _____ 20__ г.: _____ (оставить нужное).

6.2. Продавец подтверждает, что лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Квартирой после перехода права собственности (ст. 558 Гражданского кодекса РФ), отсутствуют.

6.3. Квартира свободна от проживания третьих лиц и от их вещей.

7. Расчёты по договору

7.1. Расчёты между Сторонами по Договору произведены полностью. Продавец получил денежные средства в полном объёме и финансовых претензий к Покупателю не имеет.

7.2. Если на дату подписания настоящего Акта расчёты не завершены, пункт 7.1 не применяется и Стороны излагают фактическое положение дел: _____.

8. Заключительные положения

8.1. С момента подписания настоящего Акта бремя содержания Квартиры, риск её случайной гибели и случайного повреждения несёт Покупатель, если иное не предусмотрено Договором.

8.2. Обязательство Продавца передать Квартиру считается исполненным (п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса РФ). Взаимных претензий по исполнению обязанности передать и принять Квартиру Стороны не имеют.

8.3. Настоящий Акт составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8.4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.

9. Подписи Сторон

Квартиру передал, Продавец: _____ / _____ /

Квартиру принял, Покупатель: _____ / _____ /

(подпись и фамилия, имя, отчество полностью — от руки)

ПОЯСНЕНИЯ К ШАБЛОНУ

Ниже — зачем в шаблоне каждый спорный пункт. Этот раздел нужен вам, а не продавцу: перед печатью удалите всё, что идёт после этой строки.

Зачем акт нужен вообще

Передача недвижимости оформляется передаточным актом или иным документом о передаче, и обязательство продавца передать квартиру считается исполненным после вручения имущества и подписания такого документа, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Уклонение стороны от подписания акта на условиях договора закон прямо называет отказом: для продавца — от обязанности передать, для покупателя — от обязанности принять. Практический смысл двусторонний. Без акта продавцу трудно доказать, что он квартиру передал, а покупателю — что ключи и доступ он так и не получил.

п. 2.1 — «осмотрел до подписания»

Порядок действий в этот день имеет значение: сначала осмотр и снятие показаний, потом подпись. Самая частая просьба продавца — «подпишем сейчас, ключи заберёте завтра». Соглашаясь, вы письменно подтверждаете, что квартиру приняли, ещё не увидев её состояние.

п. 2.3 и 2.5 — недостатки и фраза «претензий не имею»

Здесь важно не соврать ни в одну сторону. Закон на стороне покупателя: принятие квартиры, не соответствующей условиям договора, в том числе когда несоответствие прямо оговорено в акте, не является основанием освободить продавца от ответственности (п. 2 ст. 556 ГК РФ), а при недостатках действуют ст. 475 и 557 ГК РФ. Но подписанный акт с формулировкой «претензий к состоянию не имею» — это ваше же письменное утверждение, и в споре вам придётся объяснять, почему оно неверно. Право не потеряно, доказывать тяжелее. Поэтому недостатки лучше вписать в п. 2.3, а не прощать.

п. 3 — показания приборов учёта

Управляющая организация не знает, когда вы въехали: она видит начисления по лицевому счёту. Зафиксированные в акте и сфотографированные показания — единственный способ показать, где заканчивается потребление продавца и начинается ваше. Отдельно смотрите срок поверки: просроченный прибор учёта означает начисления по нормативу, а поверку оплачивать уже вам.

п. 4.2 — с какого дня вы платите за квартиру

Частое заблуждение — «плачу с даты акта». На вторичном рынке обязанность собственника вносить плату за жильё и коммунальные услуги возникает с момента возникновения права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ), то есть с даты регистрации в ЕГРН. С даты передаточного акта платит покупатель новостройки, принявший квартиру у застройщика (п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ) — это другой случай. Пункт 4.2 нужен не для того, чтобы сдвинуть эту дату (договором её не сдвинуть), а чтобы письменно закрепить, кто гасит долг, образовавшийся раньше.

п. 4.3 — почему капремонт отдельной строкой

Обычные коммунальные долги остаются на прежнем собственнике, а вот задолженность по взносам на капитальный ремонт переходит к новому собственнику вместе с квартирой (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ). Исключение — если прежним собственником были Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование: их неисполненная обязанность не переходит. Это единственный долг, который вы рискуете унаследовать вместе с квадратными метрами, поэтому его проверяют отдельной справкой у регионального оператора или в управляющей организации.

п. 5.2 — перечень мебели и техники

Договорённость «кухня и шкаф остаются» почти всегда устная. Если она не попала ни в договор, ни в акт, доказать её нечем: квартира — это стены, а не встроенная техника. Перечень пишется конкретно, с моделями и состоянием, а не «мебель по договорённости». Спорные позиции проще сфотографировать в день подписания.

п. 6 — регистрационный учёт

Перечень лиц, сохраняющих право пользования жильём, — существенное условие договора продажи жилого помещения (ст. 558 ГК РФ), и проверять его нужно до сделки. В акте пункт дублируется по другой причине: он фиксирует фактическое положение на день передачи. По общему правилу право пользования членов семьи прежнего собственника прекращается с переходом права собственности (п. 2 ст. 292 ГК РФ), но само по себе это не выселяет человека из квартиры — снимать с учёта через суд придётся вам.

п. 7 — «расчёты произведены полностью»

Не подписывайте этот пункт, пока деньги фактически не у продавца, а квартира не у вас. Обратная ситуация встречается чаще: продавец просит подписать акт с этой фразой до раскрытия аккредитива или до изъятия денег из ячейки. Если по любой причине расчёт сорвётся, у него на руках будет ваше письменное подтверждение, что он всё получил. Пункт 7.2 в шаблоне существует именно для таких случаев — им заменяют 7.1.

п. 8.1 — риск случайной гибели

Тут два правила, которые могут разойтись. По общему правилу риск случайной гибели вещи несёт её собственник, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 211 ГК РФ), а в купле-продаже риск переходит на покупателя с момента, когда продавец считается исполнившим обязанность передать товар (ст. 459 ГК РФ). Право собственности на недвижимость возникает с регистрации, а передача оформляется актом — и между этими двумя датами обычно проходит время. Поэтому пункт сформулирован как договорное условие. Если в вашем договоре про риск написано иначе, договор имеет приоритет: сверьте формулировки, а не подписывайте обе.

Когда подписывать акт — до или после регистрации

Единственно верного ответа нет, есть два разных риска. Подпишете до регистрации — у продавца появится доказательство исполнения раньше, чем вы станете собственником. Отложите до после — продавец может тянуть с фактической передачей ключей, и придётся требовать передачи отдельно. Практика, которая закрывает оба риска: подписывать акт в день фактической передачи ключей, после регистрации перехода права, а сам срок передачи прописать в договоре с конкретной датой.

Оговорка «договор имеет силу передаточного акта»

Закон это допускает: правило о подписании документа о передаче действует, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Такую оговорку часто вставляют, чтобы не встречаться второй раз. Для покупателя она невыгодна: квартира считается переданной в момент подписания договора — то есть до того, как вы её осмотрели в последний раз, сняли показания счётчиков и получили ключи. Если оговорка уже есть в вашем договоре, всё равно составьте акт: он не отменит условие договора, но зафиксирует состояние, счётчики и комплектность на день передачи.

Ошибки, из-за которых акт не защищает

Акт подписан заранее, «чтобы не встречаться второй раз» — Вы письменно подтверждаете приём квартиры, которую ещё не приняли. Подписывать — в день фактической передачи ключей.

«Претензий к состоянию не имею» при беглом осмотре — Прав это не лишает (п. 2 ст. 556 ГК РФ), но перекладывает на вас доказывание. Недостатки вписывайте в акт.

Нет показаний приборов учёта — Начисления за чужое потребление придут вам, и спорить будет нечем.

Нет перечня остающейся мебели и техники — «Кухня остаётся» на словах — это ничего. Перечень пишется в акте.

«Расчёты произведены полностью», а деньги в ячейке или в аккредитиве — Подписывайте этот пункт только после фактического получения денег продавцом.

Акт подписывает не тот, кто указан в ЕГРН — Сверьте паспорт с выпиской. По доверенности — проверьте её в реестре Федеральной нотариальной палаты.

Нет даты или нет второго экземпляра — Без даты непонятно, с какого дня считаются платежи и риски; без экземпляра на руках акт не работает.

Что сделать в день подписания акта

- пройти по квартире с включённой водой и светом, проверить розетки, краны, слив;
- сфотографировать каждый прибор учёта так, чтобы в кадр попал его номер;
- проверить срок поверки счётчиков — просроченный прибор оплачивать вам;
- убедиться, что вещи, которые по договорённости остаются, на месте и исправны;
- взять справку об отсутствии задолженности по ЖКУ и по взносам на капремонт;
- взять справку о том, что в квартире никто не зарегистрирован;
- получить ключи от всех дверей, включая подъезд, почтовый ящик и кладовую;
- переоформить лицевые счета и договоры с поставщиками услуг на себя.

Акт фиксирует, в каком состоянии вы приняли квартиру. Он не отвечает на вопрос, не заберут ли её потом: банкротство продавца, права третьих лиц, доли детей и аресты видны в реестрах, а не в квартире. Проверка объекта и продавца по официальным реестрам — proverka-kvartiry.ru

Это типовый шаблон, а не юридическая консультация. Он не учитывает особенности вашей сделки: ипотеку, материнский капитал, доли несовершеннолетних, наследство, продажу по доверенности, приобретение долей. Перед подписанием сверьте текст с вашим договором купли-продажи; в сложных случаях обратитесь к юристу. Подготовлено сервисом proverka-kvartiry.ru.

Редакция от 06.08.2026 · proverka-kvartiry.ru