10 пунктов, которые проверить до подписи договора аренды

Испания · бесплатно · проверено на 16.11.2026

Пройдите по списку до того, как подписать договор и отдать деньги. Каждый пункт — то, на чём чаще всего теряют залог или нервы

1	**Кто собственник**	Закажите nota simple — выписку из реестра недвижимости — и сверьте имя с документом того, кто сдаёт. Заказывайте только на официальном сайте registradores.org: посредники берут за то же самое в разы дороже
2	**Если сдаёт не собственник**	Агентство или «управляющий» должны показать договор с хозяином или доверенность. Нет бумаги — нет сделки
3	**Залог**	По закону для жилья — 1 месяц (fianza) и дополнительная гарантия максимум 2 месяца. Просят больше — повод задуматься
4	**Прописка**	Уточните заранее, что хозяин не против вашей прописки (empadronamiento) по этому адресу. Без неё не оформить многие документы
5	**Залог на депозите**	Хозяин обязан сдать вашу fianza на депозит в госорган региона, в Валенсии — в Generalitat. Попросите подтверждение
6	**Срок**	Для постоянного жилья договор продлевается по вашему желанию до 5 лет, до 7 — если хозяин компания. «Сезонный» договор на 11 месяцев, когда вы живёте там постоянно, — красный флаг
7	**Досрочный выезд**	Съехать можно после 6 месяцев, предупредив за 30 дней. Компенсация хозяину — только если прописана в договоре, и не больше 1 месяца за каждый оставшийся год
8	**Повышение цены**	Как и насколько растёт аренда, должно быть прописано. Нет пункта — цену в течение срока не повышают
9	**Расходы**	Кто платит свет, воду, газ, интернет, взносы соседям (comunidad), налог IBI и мусор — всё должно быть в договоре, а не на словах
10	**Опись при въезде**	Фото и список мебели, техники и состояния квартиры, подписанные обеими сторонами. Это главный способ вернуть залог при выезде

> Законы об аренде меняются. После выборов 29.11.2026 правила повышения цены могут поменяться — сверяйтесь с датой проверки

Это общий чек-лист, а не юридическая консультация. Сложный случай или спор — к юристу