

Чек-лист выезда из квартиры в Барселоне

Идея этого чек-листа — чтобы после передачи квартиры у вас остался полный пакет доказательств того, в каком состоянии вы её вернули и что все обязательства закрыты.

1. Договор и акт при въезде

- Поднимите договор и первоначальный акт приёма квартиры: что было указано, был ли inventario, какие повреждения и фото зафиксированы при заселении.
- Проверьте, что договор говорит про покраску, стены, мебель, уборку — по закону мелкий ремонт от обычного использования лежит на арендаторе, но делать квартиру «как новую» не нужно.

2. Мелкий ремонт — по минимуму

- Заделайте свои отверстия, уберите свои крепления, исправьте явные повреждения от себя.
- Не перекрашивайте всю квартиру автоматически — сначала сравните состояние при въезде и условия договора.

3. Полная уборка

- Кухня, духовка, холодильник, шкафы изнутри, ванная, туалет, душ, окна, балкон/терраса, кладовая, мебель — отдельно, не просто «на глаз».

4. Фотографии — максимально подробно

- Каждую комнату с четырёх сторон, плюс пол, потолок, стены, двери, окна.
- Радиаторы/кондиционеры, мебель, шкафы изнутри, кухонную технику, холодильник изнутри, духовку, раковину.
- Ванную/душ, туалет, балкон, кладовую и парковочное место, если оно входит в аренду.
- Отдельно крупным планом — любые места, которые потенциально могут стать предметом спора. Стесняться количества фотографий нельзя вообще.

5. Одно непрерывное видео всей квартиры

- Начните у входной двери и без остановки пройдите всю квартиру: вход → комнаты → шкафы → кухня → техника → ванная → туалет → балкон → кладовая.
- Прямо на видео проговорите вслух дату и адрес передачи квартиры.
- В конце видео снимите показания всех счётчиков — вместе с фото это даёт гораздо более сильную доказательную картину, чем десять случайных фотографий.

6. Снять показания счётчиков

- В день передачи сфотографируйте счётчики электричества, газа и воды так, чтобы был виден номер счётчика и показание.
- Сохраните последние счета.

7. Сделать акт передачи квартиры и ключей

- Составьте документ (acta de entrega de llaves / documento de finalización del arrendamiento) с адресом, датой и временем, тем кто передал квартиру и кто принял, состоянием квартиры и показаниями счётчиков.
- Укажите точное количество и тип переданных ключей: ключ от подъезда, от квартиры, от почтового ящика, от парковки, пульт от гаража и т. д.
- Получите подписи обеих сторон.
- Постарайтесь получить формулировку вроде «La vivienda se entrega en correcto estado, sin daños pendientes» — потом намного сложнее внезапно обнаружить «ущерб» через три недели.
- Для возврата депозита INCASÒL прямо предусматривает документ, подписанный обеими сторонами, подтверждающий прекращение аренды, либо иной документ о возврате владения/передаче ключей.

8. Отдельно зафиксировать передачу ВСЕХ ключей

- Сфотографируйте ключи перед передачей, например: квартира — 3, подъезд — 2, почтовый ящик — 1, пульт гаража — 1.
- Это количество должно быть указано в подписанном акте — кажется мелочью, пока через месяц не появляется счёт за замену замков.

9. Разобраться с fianza / депозитом

- Получите подтверждение, что fianza зарегистрирована в INCASÒL.
- Письменно запросите возврат депозита.
- Укажите IBAN, на который нужно перевести деньги.
- Зафиксируйте точную дату передачи ключей — именно от неё отсчитывается срок возврата.
- Не соглашайтесь на удержания без описания причины и подтверждающих документов.
- Имейте в виду: при завершении аренды возврат депозита из INCASÒL запрашивает владелец, а INCASÒL перечисляет деньги ему, а не вам напрямую — стоит проконтролировать, что он действительно подал запрос.
- Юридический якорь: по статье 36 LAU сумма депозита, которая должна быть возвращена, начинает начислять законные проценты, если прошёл месяц с момента передачи ключей, а возврат не произведён!

10. Закрывать коммунальные и сервисные договоры

- Электричество и газ: сначала согласуйте с владельцем — смена владельца договора (cambio de titular) или полное прекращение. Не всегда разумно просто отключать электричество и газ.
- Отдельно закройте воду, интернет, мобильный/оптоволокно на адрес, сигнализацию, страховку жилья, парковку/гараж — сохраните номера подтверждений расторжения договоров.

11. Проверить последние платежи

- Убедитесь, что аренда, электричество, газ, вода, интернет, парковка и другие платежи по договору закрыты.

- Сохраните подтверждения оплаты.

12. Отправить владельцу итоговое письмо

- В день передачи отправьте письмо/email: дата, адрес квартиры, что она полностью освобождена и передана, что все ключи переданы, показания счётчиков, ссылка на фото, просьба вернуть депозит на IBAN.
- Это создаёт ещё одну датированную письменную фиксацию — на случай спора её будет легко предъявить.

Как мы можем помочь

- Договор и акт при въезде: разбираем их и прямо говорим, что по закону — обычный износ, а что нет, чтобы вам не выставили счёт за то, что не является вашей ответственностью.
- Мелкий ремонт: если что-то правда нужно починить, наша ремонтная бригада делает точечный минимальный ремонт — только то, что реально влияет на возврат депозита, без затрат на капитальный ремонт «под ключ».
- Уборка: подсказываем, на каких зонах стоит сосредоточиться в первую очередь, исходя из того, что реально проверяет владелец при приёмке.
- Фото и видео: помогаем снять или проверяем уже снятые материалы по этому списку, чтобы на руках у вас было настоящее доказательство состояния квартиры, а не пара случайных кадров.
- Показания счётчиков: контролируем, что они сняты и зафиксированы вместе с актом, а не потеряны в переписке.
- Акт передачи: составляем его с юридически точными формулировками и следим, чтобы обе стороны подписали — это ваша главная защита от претензий постфактум.
- Ключи: фиксируем в акте точное количество и тип переданных ключей, чтобы один «забытый» ключ не стал поводом задержать возврат депозита.
- Fianza и INCASÒL: подаём запрос на возврат депозита, проверяем, что владелец действительно обратился в INCASÒL, и требуем законные проценты по статье 36 LAU, если сроки нарушены.
- Коммунальные договоры: закрываем или переоформляем свет, газ, воду, интернет и страховку и собираем подтверждения расторжения, чтобы через полгода не пришёл неожиданный счёт.
- Последние платежи: проверяем, что всё закрыто до передачи квартиры, чтобы у владельца не было формального повода задержать возврат.
- Письмо владельцу: готовим и отправляем итоговое письмо с датой, показаниями счётчиков и запросом вернуть депозит, чтобы дата фиксации была юридически защищена.
- На любом из этих этапов, если владелец тянет с ответом, не хочет подписывать акт или пытается удержать деньги без оснований — ведём переговоры с ним напрямую от вашего имени.

Это общая информация, а не юридическая консультация. Правила отличаются в зависимости от региона и договора — уточняйте свою ситуацию отдельно.