

Руководство по жизни с высокой отдачей (高性价比人生指南). Неофициальный русский перевод книги «高性价比人生指南». Автор русской версии: Максим Ланиес, max0r@yandex.ru. Текст: CC BY 4.0. Сайт: <https://howtolivebetter.ru/>. Версия от 13.10.2026.

15. Аренда и покупка жилья

Критерий: деньги. При аренде жилья проще всего потерять деньги на залоге и посредниках. При покупке жилья больше всего денег уходит на проценты по кредиту, а ещё на то, что продавец знает, а вы — нет.

1. Размер залога, срок его возврата и основания для удержаний в Китае обязательно должны быть указаны в договоре найма жилья

- Выгодность исходной версии: обычная
- Доказательность А · исходная версия
- для денег
- бесплатно
- мимоходом
- немного силы воли
- Нормы Китая (КНР)
- Аналог в России не найден

Искали в официальных российских источниках (проверено 08.10.2026), прямого аналога не нашли. Это не значит, что его нет. Китайские условия на Россию не переносите.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. Сколько составляет залог, когда его вернут и в каких случаях из него можно удержать деньги — всё это в Китае нужно записать в договор до подписания. При выезде арендодатель не может удержать деньги из вашего залога по основаниям, не указанным в договоре.

Затраты

Китай — исходная версия. Денег не стоит. При подписании договора потребуется на десять минут больше. Трудность в том, что нужно поднять этот вопрос в присутствии арендодателя

Выгода

Китай — исходная версия. В административном нормативном акте Китая ясно сказано: «Если арендодатель взимает залог, в договоре найма жилья должны быть оговорены размер залога, срок его возврата, основания для удержаний из залога и другие связанные с этим вопросы. За исключением случаев, оговорённых в договоре найма жилья, арендодатель не вправе без уважительных причин удерживать деньги из залога». В договор нужно записать три вещи:

сколько берут в залог, когда его вернут и в каких случаях из него можно удержать деньги. Арендодатель не может удерживать ваши деньги по основаниям, не указанным в договоре

Примечания

Китай — исходная версия. В день выезда сделайте фото и видео вместе с арендодателем. Сфотографируйте показания счётчиков воды, электричества и газа, а также стены и пол. Если деньги из залога удержали без оснований, сначала обратитесь с жалобой в китайский орган управления наймом жилья. Если сумма небольшая, воспользуйтесь процедурой рассмотрения малых исков в Китае, см. раздел [8](#)

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 国务院 (2025). 住房租赁条例 (国令第 812 号, 2025 年 9 月 15 日施行) (第十条) . www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202507/content_7032956.htm

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.

2. Если отключают воду и электричество, меняют замки или приходят с угрозами, чтобы выгнать вас, сначала вызовите полицию и зафиксируйте доказательства: китайские нормативные акты запрещают такими способами вынуждать вас освободить жильё

- Выгодность исходной версии: высокая
- Доказательность A · исходная версия
- для денег
- бесплатно
- мимоходом
- без силы воли
- Частично Китай
- Аналог в России не найден

Искали в официальных российских источниках (проверено 08.10.2026), прямого аналога не нашли. Это не значит, что его нет. Китайские условия на Россию не переносите.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. В Китае Арендодатель не может отключать воду и электричество, менять замки или приходиться с угрозами, чтобы заставить вас расторгнуть договор или съехать. Это прямо запрещено нормативными актами. Если такое случилось, сначала вызовите полицию. Запись о выезде полиции станет доказательством, когда вы позже потребуете возмещения убытков. Не вступайте в физическое противостояние с другой стороной.

Затраты

Китай — исходная версия. Бесплатно. Достаточно позвонить в полицию в Китае, это можно сделать сразу на месте

Выгода

Китай — исходная версия. В китайском административном нормативном акте прямо сказано: «Арендодатель не вправе применять насилие, угрозы или иные незаконные способы, чтобы принудить арендатора расторгнуть договор аренды жилья или освободить арендованное жильё». Освободить жильё — значит съехать. В такой ситуации сначала вызовите полицию, чтобы зафиксировать доказательства. Не вступайте в физическое противостояние самостоятельно

Примечания

Китай — исходная версия. Полицию в Китае вызывают, чтобы осталась запись о её выезде. Когда вы позже потребуете возмещения убытков, эта запись станет доказательством. Одновременно уведомите орган, отвечающий за управление арендой жилья (房屋租赁管理部门)

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 国务院 (2025). 住房租赁条例 (国令第 812 号, 2025 年 9 月 15 日施行) (第十二条) . www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202507/content_7032956.htm

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.

3. В Китае посреднику запрещено принимать и перечислять арендную плату и залог за вас: деньги платите напрямую владельцу

- Выгодность исходной версии: высокая
- Доказательность А · исходная версия
- для денег
- бесплатно
- мимоходом
- немного силы воли
- Частично Китай
- Аналог в России не найден

Искали в официальных российских источниках (проверено 08.10.2026), прямого аналога не нашли. Это не значит, что его нет. Китайские условия на Россию не переносите.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. По правилам посредник не может принимать и перечислять арендную плату и залог за вас. Деньги платите напрямую владельцу. Если деньги проходят через посредника, у него появляется ещё одна возможность сбежать с ними. Если он действительно сбежит, вы зря заплатите за аренду, а владелец ещё и выселит вас. Перед оплатой проверьте, совпадает ли имя получателя с именем в свидетельстве о праве собственности.

Затраты

Китай — исходная версия. Бесплатно. Проверить получателя перед оплатой — несколько минут. Труднее не поддаваться уговорам посредника перевести деньги ему

Выгода

Китай — исходная версия. Административный нормативный акт относит «приём и перечисление арендной платы за жильё и залога за других лиц» к действиям, запрещённым для агентств недвижимости. Посредник не может получать от вас арендную плату и залог вместо владельца. Если деньги проходят через посредника, появляется ещё одна возможность сбежать с ними

Примечания

Китай — исходная версия. Перед оплатой проверьте, совпадает ли имя получателя с именем в свидетельстве о праве собственности. Если получатель — не сам владелец, выясните, почему, и сохраните письменное разрешение на получение денег. Посредник может брать только плату за посреднические услуги по сведению сторон

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 国务院 (2025). 住房租赁条例 (国令第 812 号, 2025 年 9 月 15 日施行) (第二十五条). www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202507/content_7032956.htm

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.

4. Перед арендой в компании, сдающей квартиры на долгий срок, проверьте её счёт для контроля арендных средств. Не платите сразу за год ради дешевизны

- Выгодность исходной версии: высокая
- Доказательность A · исходная версия
- для денег
- бесплатно
- несколько часов
- немного силы воли
- Частично Китай
- Аналог в России не найден

Искали в официальных российских источниках (проверено 08.10.2026), прямого аналога не нашли. Это не значит, что его нет. Китайские условия на Россию не переносите.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. При оплате сразу за год скидка совсем небольшая. Если компания разорится, вы потеряете и залог, и оставшуюся плату за десять с лишним месяцев аренды. Если к договору привязан кредит на аренду, ещё хуже: компания исчезнет, а вам всё равно придётся до конца выплачивать кредит по месяцам. До подписания договора проверьте, опубликовала ли она сведения о счёте для контроля арендных средств.

Затраты

Китай — исходная версия. Бесплатно. Одна проверка займёт десять с лишним минут

Выгода

Китай — исходная версия. Административные нормативные акты Китая требуют от компаний, сдающих жильё в субаренду, «открыть счёт для контроля средств от аренды жилья и опубликовать сведения о нём для всеобщего доступа». Субаренда — это когда компания арендует жильё целиком у собственника, а затем пересдаёт его вам. Небольшая скидка за оплату сразу за год не компенсирует риск потерять и залог, и оставшуюся арендную плату, если компания исчезнет. Если одновременно оформлен кредит на аренду, риск ещё выше

Примечания

Китай — исходная версия. При подписании договора внимательно проверьте, не привязан ли к нему кредит. Если приложение для оплаты в рассрочку перечислило компании сразу всю сумму за год, а вы погашаете кредит по месяцам, то даже после исчезновения компании вам придётся продолжать выплаты. Такой договор не подписывайте

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 国务院 (2025). 住房租赁条例 (国令第 812 号, 2025 年 9 月 15 日施行) (第十九条) . www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202507/content_7032956.htm

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.

5. Если жильё продали во время аренды, договор остаётся в силе, съезжать не нужно (в Китае)

- Выгодность исходной версии: высокая
- Доказательность A · исходная версия
- для денег
- бесплатно

- мимоходом
- без силы воли
- Нормы Китая (КНР)
- Российские данные: частично

Китайские условия и российские данные разделены по полям. Российская сверка частичная; непроверенные поля отмечены отдельно. Оценки и фильтры относятся к исходной версии.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. Если жильё продали во время аренды, ваш договор остаётся в силе. Новый арендодатель должен позволить вам жить до конца срока по прежнему договору. Не нужно съезжать или заново договариваться о цене. Условие — вы уже законно живёте в этом жильё. Сохраните договор, записи о денежных переводах и доказательства даты заселения.

Россия. В России правило такое же: продажа жилья не прекращает и не меняет договор найма. Новый собственник становится наймодателем по уже заключённому договору.

Затраты

Китай — исходная версия. Денег тратить не нужно

Россия. Денежные затраты в этих источниках не указаны.

Выгода

Китай — исходная версия. В Гражданском кодексе Китая (民法典) есть норма под названием «Продажа не прекращает аренду». Дословно в законе сказано: смена собственника арендованного имущества в течение срока аренды не влияет на действительность договора аренды. Это означает, что, если во время аренды у жилья сменился собственник, уже подписанный договор остаётся в силе. Новый арендодатель должен позволить вам жить до конца срока по прежнему договору

Россия. Можно продолжать пользоваться жильём на условиях ранее заключённого договора найма.

Примечания

Китай — исходная версия. Условие — вы уже законно заселились. В законе это называется законным владением и пользованием. Нужно сохранить договор, записи о денежных переводах и доказательства даты заселения

Россия. Дополнительные условия и требования к документам в этих источниках не указаны.

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 全国人大 (2020). 民法典（第七百二十五条）.
www.spp.gov.cn/spp/fl/202006/t20200602_463888.shtml

Россия — источники

1. ГК РФ Статья 675. Сохранение договора найма жилого.... Проверено 08.10.2026.
www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/dfd05da7d1341654d47ae5...

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.

6. Перед подписанием договора аренды жилья проверьте свидетельство о праве собственности и наличие ипотеки, все платежи делайте переводом и указывайте назначение

- Выгодность исходной версии: высокая
- Доказательность С · исходная версия
- для денег
- бесплатно
- мимоходом
- немного силы воли
- Частично Китай

Здесь приведена исходная версия с китайскими условиями. Российские правила пока не проверены; китайские законы, выплаты и телефоны нельзя переносить на Россию.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. Две самые частые ситуации, когда можно потерять все деньги: арендную плату отдали не собственнику или жильё давно заложено банку, а потом на него наложили арест. Перед подписанием договора сходите в центр регистрации недвижимости в Китае (不动产登记中心) и проверьте право собственности и наличие ипотеки. Все деньги переводите через банк, в назначении платежа пишите «Арендная плата за такое-то жильё за такой-то месяц». Если возникнет спор, это будет прямым доказательством.

Затраты

Китай — исходная версия. Бесплатно. Одна проверка занимает полчаса

Выгода

Китай — исходная версия. Две самые частые ситуации, когда можно потерять все деньги: арендную плату отдали не собственнику или жильё давно заложено банку, а потом на него наложили арест. При переводе указывайте «Арендная плата за такое-то жильё за такой-то месяц». Если возникнет спор, это будет прямым доказательством

Примечания

Китай — исходная версия. Сведения о праве собственности можно проверить в местном центре регистрации недвижимости (不动产登记中心). При подписании договора попросите арендодателя присутствовать лично. Если он не может прийти, нужна доверенность. Если жильё вам сдаёт в субаренду другой арендатор, нужно письменное согласие первоначального арендодателя

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 作者经验，无直接文献
2. 证据留存与转账备注同理见第 8 节关于彩礼和借条的两条

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.

7. Если в Китае посредник принимает деньги за вторичное жильё, они обязательно должны проходить через открытый им в банке специальный депозитный счёт для средств по сделкам

- Выгодность исходной версии: высокая
- Доказательность A · исходная версия
- для денег
- бесплатно
- мимоходом
- немного силы воли
- Нормы Китая (КНР)
- Российские данные: частично

Китайские условия и российские данные разделены по полям. Российская сверка частичная; непроверенные поля отмечены отдельно. Оценки и фильтры относятся к исходной версии.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. Плата за жильё — от нескольких сотен тысяч до нескольких миллионов. Это самая крупная разовая сумма в этой книге. Если посредник принимает деньги за жильё, по китайским правилам они обязательно должны проходить через открытый им в банке специальный счёт. Нельзя переводить их агенту на личный счёт через WeChat (微信). Кроме того, если два агентства совместно ведут одну сделку, они могут взять только одну комиссию. На помощь в оформлении кредита и перехода права собственности нужно заключать отдельные договоры и заранее оговаривать плату.

Россия. В России для строящегося жилья используется счёт эскроу. Если часть денег предлагают положить на аккредитив, защита отличается: эскроу застрахован государством, а средства на таком аккредитиве не застрахованы.

Затраты

Китай — исходная версия. Бесплатно. Трудность в том, чтобы настоять на использовании специального счёта. Возможно, придётся немного поспорить с посредником

Россия. Стоимость использования счёта эскроу или аккредитива в этих источниках не указана.

Выгода

Китай — исходная версия. В китайских правилах прямо сказано: если по договорённости агентство недвижимости принимает и перечисляет средства по сделке, перевод должен проходить через открытый им в банке специальный депозитный счёт для расчётов по сделкам клиентов. Это значит, что деньги за жильё поступают на специальный счёт, который находится под надзором, а не на собственный счёт агентства и не на личный счёт какого-либо агента

Россия. Средства на счёте эскроу застрахованы государством в размере до 10 млн рублей.

Примечания

Китай — исходная версия. Плата за жильё — от нескольких сотен тысяч до нескольких миллионов. Это самая крупная разовая сумма в этой книге. Не переводите её агенту через WeChat (微信). Есть ещё два распространённых случая взимания лишней платы. Первый — когда два агентства совместно ведут одну и ту же сделку. В этом случае в Китае можно взять только одну комиссию. Второй — помощь в оформлении кредита и перехода права собственности. Это отдельные услуги, на которые нужно заключать отдельные договоры и заранее сообщать размер платы. Все платежи проводите переводом с указанием назначения. См. пункт 6 (проверка свидетельства о праве собственности и наличия ипотеки перед подписанием договора).

Россия. Выдержки относятся к покупке строящегося жилья, а не вторичного. Банк России предупреждает: при отзыве лицензии у банка покупатель может потерять деньги на аккредитиве, остаться должным по ипотеке и потерять квартиру.

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部 (2011). 房地产经纪管理办法 (令第 8 号, 2016 年第 29 号令修改) 第二十四条: 「房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的, 应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。」第十八条「房地产经纪服务实行明码标价制度……在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准」
2. 第十九条「两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的, 只能按照一宗业务收取佣金, 不得向委托人增加收费」
3. 第十七条代办贷款、代办房地产登记等其他服务「应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况, 经委托人同意后, 另行签订合同」.
www.gov.cn/gongbao/content/2011/content_1918920.htm

Россия — источники

1. Банк России предупреждает о рисках ипотеки с аккредитивами.... Проверено 08.10.2026.
cbr.ru/press/pr/?file=638448820151365927BANK_SECTOR.htm

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.

8. Не снимайте комнаты, отделённые перегородками: по правилам Китая минимальная единица сдачи в аренду — комната по первоначальному проекту; в кухне, санузле и на балконе жить нельзя

- Выгодность исходной версии: высокая
- Доказательность А · исходная версия
- для денег
- бесплатно
- мимоходом
- без силы воли
- Частично Китай
- Аналог в России не найден

Искали в официальных российских источниках (проверено 08.10.2026), прямого аналога не нашли. Это не значит, что его нет. Китайские условия на Россию не переносите.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. По правилам минимальная единица сдачи в аренду — комната, предусмотренная первоначальным проектом. В кухне, санузле, на балконе и в подвальной кладовой жить нельзя. Если такое жильё проверят и примут меры за нарушение, вам, возможно, придётся съехать. Кроме того, во время срока аренды хозяин не может повышать плату просто потому, что так решил.

Затраты

Китай — исходная версия. Денег не требует. Но при том же бюджете придётся либо жить чуть дальше, либо снимать жильё поменьше

Выгода

Китай — исходная версия. В правилах ясно сказано: минимальная единица сдачи в аренду — комната по первоначальному проекту. Нельзя разделить одну комнату перегородками на несколько и сдавать их по отдельности. Строительная площадь арендуемого жилья на человека не должна быть ниже минимума, установленного местными правилами. Кухню, санузел, балкон и подвальную кладовую нельзя сдавать для проживания. Во время срока аренды арендодатель также не вправе произвольно повышать арендную плату в одностороннем порядке

Примечания

Китай — исходная версия. Когда за незаконные перегородки принимают меры, переезжать приходится жильцам, а залог и уже уплаченную арендную плату часто не удаётся вернуть. С безопасностью тоже плохо: перегородки часто перекрывают пути эвакуации, а множество жильцов в одном помещении пользуются ещё и одним общим электропроводом. При осмотре жилья обратите внимание на три вещи: не были ли стены возведены позже, есть ли в комнате окно и выдерживает ли электросчётчик нагрузку от такого числа жильцов.

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 住房和城乡建设部 (2010). 商品房屋租赁管理办法 (令第 6 号) 第八条: 「出租住房的, 应当以原设计的房间为最小出租单位, 人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。」第九条: 「出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全……房屋租赁合同期内, 出租人不得单方面随意提高租金水平。」
www.gov.cn/gongbao/content/2011/content_1845070.htm

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.

9. Если у вас городская регистрация в Китае и вы хотите переехать в деревню, только арендуйте сельский дом, не покупайте участок под сельский жилой дом и дом на таком участке

- Выгодность исходной версии: высокая
- Доказательность А · исходная версия
- для денег
- бесплатно
- мимоходом
- немного силы воли
- Нормы Китая (КНР)
- Аналог в России не найден

Искали в официальных российских источниках (проверено 08.10.2026), прямого аналога не нашли. Это не значит, что его нет. Китайские условия на Россию не переносите.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. Людям с городской регистрацией в Китае нельзя покупать в деревне участки под сельские жилые дома, дома крестьян или «дома с неполными правами собственности» («小产权房»). Государственные документы прямо это запрещают. Даже если местные жители говорят «достаточно составить договор», это не поможет: деньги вы заплатите,

но дом вашим не станет. Если хотите надолго поселиться в деревне, заключайте договор аренды максимум на 20 лет за один раз, а по окончании срока продлевайте его.

Затраты

Китай — исходная версия. Денег не требует. Цена в том, что дом вам не принадлежит, срок одного договора аренды — максимум 20 лет, а по его окончании нужно снова договариваться с хозяином

Выгода

Китай — исходная версия. В документе Канцелярии Государственного совета (国务院办公厅) ясно сказано: «Городским жителям запрещено покупать в сельской местности участки под сельские жилые дома, дома крестьян или „дома с неполными правами собственности“ („小产权房“). В том же документе установлено, что после продажи или сдачи жилья в аренду крестьянину не одобряют повторную заявку на участок под сельский жилой дом. В документе Центральной канцелярии по работе в сельской местности (中央农办) и Министерства сельского хозяйства и сельских дел (农业农村部) за 2019 год это повторено: «Городским жителям строго запрещено покупать в сельской местности участки под сельские жилые дома». В том же документе указан законный путь: городские жители могут арендовать сельские дома для проживания или ведения бизнеса, срок договора аренды не должен превышать двадцати лет, а по его окончании стороны могут заключить новое соглашение

Примечания

Китай — исходная версия. Участок под сельский жилой дом в Китае — это земля, которую деревня выделяет своим жителям для строительства дома. Выделять её можно только жителям этой деревни. При аренде сельского дома заключайте письменный договор с крестьянской семьёй, которая его сдаёт. Чётко укажите срок аренды, арендную плату, разрешены ли ремонт и перестройка и как по окончании срока будут рассчитываться расходы на ремонт. Китайский документ устанавливает срок аренды не более 20 лет. Не заключайте договоры вроде «аренда на 50 лет» или «аренда на 70 лет», тем более не платите сразу всю арендную плату за много лет. Документ также запрещает приезжать в сельскую местность и строить на таких участках виллы с обширными дворами и частные клубы. Не давайте сельским жителям деньги на «совместное строительство».

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 国务院办公厅 (2007). 关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知 (国办发〔2007〕71号). www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2008-03/28/content_2395.htm
2. 中央农村工作领导小组办公室、农业农村部 (2019). 关于进一步加强农村宅基地管理的通知 (中农发〔2019〕11号) 第五、六部分. www.moa.gov.cn/govpublic/NCJJTZ/201909/t20190920_6328397.htm

[Предложить правку](#) — ошибка, устаревший закон или лучший источник.