

**5 правил безопасной аренды: как снять квартиру и не оказаться на улице**

  Аренда квартиры – дело не менее ответственное, чем ее покупка. Если подойти к этому вопросу легкомысленно, то можно остаться без денег и на улице. Соблюдение основных правил минимизирует риски при выборе временного жилья.

Давайте узаконим наши отношения

 Договор найма жилья (правильно писать именно найм, а не аренда) – это, по сути дела, свод правил. Он регламентирует отношения собственника и квартиранта. Документ составляется в свободной форме с указанием паспортных данных обеих сторон. Шаблон договора можно без проблем найти и скачать в интернете, однако слепо копировать его будет не самым дальновидным решением.

  Важно помнить правило: чем подробнее и точнее составлен документ, тем меньше спорных ситуаций возникнет в будущем.  В договоре следует указать адрес объекта недвижимости, размер арендной платы, даты платежей (например, пятое число каждого месяца), порядок оплаты коммунальных услуг, наличие и размер залогового платежа, а также порядок его возврата, условия досрочного расторжения соглашения, опись находящегося имущества, срок передачи жилья арендатору и сам срок действия договора. Что интересно, договор найма жилого помещения не может превышать пять лет. При этом если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.Внимание!
  Если арендодатель по каким-либо причинам отказывается от заключения договора, это повод для беспокойства. Устные договоренности не имеют юридической силы и не защитят права квартиранта в случае возникновения конфликтной ситуации: можно однажды прийти с работы и обнаружить, что собственник сменил замки и выставил вещи за порог.
  По закону договоры аренды со сроком больше одного года нужно регистрировать в Росреестре. Это выгодно хозяевам в том случае, если они сдают дорогую недвижимость или уезжают надолго и не могут никак контролировать происходящее в квартире. В этом случае регистрация договора дает дополнительные гарантии. Квартирантам регистрация договора также может быть выгодна, поскольку можно зафиксировать условия на длительный срок и не волноваться, что хозяин попросит съехать через год.

Впрочем, практика показывает, что чаще всего стороны принимают решение составлять договор сроком до 12 месяцев. Если договор заключается менее, чем на год, то регистрация не требуется и с точки зрения закона это такой же официальный документ.

А вы точно собственник?

Важно тщательно проверять правоустанавливающие документы на жилье. Чтобы точно убедиться в том, что квартиру сдает именно собственник, можно запросить выписку из Единого реестра недвижимости. Это можно самостоятельно сделать через сайт «Госуслуги».
 Если квартиру сдает не собственник, а его представитель, то у него на руках обязательно должна быть нотариально заверенная доверенность. Проверить ее актуальность можно в реестре Федеральной нотариальной палаты. Не лишним будет убедиться и в подлинности паспорта. Достаточно вбить его серию и номер в форму на сайте Главного управления по вопросам миграции МВД России.  Нужно помнить, что можно легко нарваться на мошенника, который заключит договор по подложным документам (например, по украденному паспорту), и в день заселения в квартире вы обнаружите не одного обманутого таким способом арендатора. Нередко в таких ситуациях арендодатель, представившийся собственником, – это по факту арендатор, пересдавший жилье, о чем реальные хозяева не знают.
  Если документы человека, который сдает жилье, вызывают сомнения, лучше взять паузу на то, чтобы их перепроверить. Часто после этого можно услышать фразу «Не хотите – как хотите, у нас после вас еще несколько просмотров». Стоит сохранять хладнокровие – такая напористость может оказаться уловкой.

Внимание!  Арендовать жилье по низкой цене можно – такие предложения хоть и встречаются редко, но все же есть на рынке. Чем длиннее аренда, темвыгоднее можно снять квартиру, и наоборот, сдача на короткий срок, как правило предполагает бóльшую стоимость. Если цена сильно ниже рыночной, то это повод быть внимательным. В погоне за дисконтом можно нарваться на мошенников.

Утром – деньги, вечером – квартира.  Переводить деньги в счет оплаты за квартиру стоит уже после подписания договора и получения ключей на руки. Если арендодатель просит заранее внести предоплату за жилье, объясняя это высоким спросом, низкой ценой и очередью из желающих его снять, то все же не стоит бросаться переводить деньги. Лжеарендодатель может больше никогда не выйти на связь. Доказать при этом свою правоту без документов будет невозможно.  Если деньги в счет арендных платежей передаются наличными, то лучше оформить расписку, подтверждающую факт их получения собственником. Так можно избежать неприятных ситуаций, при которых арендодатель «забудет» о том, что квартирант заплатил за проживание.  Права и обязанности
  Арендатор обязан бережно относиться к имуществу, находящемуся в квартире, сообщать собственнику о всех неисправностях (например, если вышел из строя холодильник), вовремя вносить платежи и своевременно оплачивать коммуналку. Собственник имеет право приходить в гости, но только соблюдая правила посещения.
  Арендодатель/собственник не может посещать жилье, когда ему вздумается в отсутствие нанимателя. В квартире находятся личные вещи арендатора, и такой несогласованный визит – нарушение неприкосновенности жилища.  Содержание животных в квартире должно быть согласовано с собственником, равно как и проживание в арендованной квартире родственников или друзей. Даже если мама приехала навестить из другого города всего на пару дней, лучше известить об этом арендодателя. В противном случае такая мелочь может стать поводом для ссоры и даже выселения.
Основания для досрочного расторжения договора со стороны арендатора:
  Нарушение собственником графика посещения квартиры. Например, он приходит без предупреждения. Отказ собственника решать различные бытовые проблемы. Например, если потекла крыша или прохудились трубы канализации.
Одностороннее повышение арендной платы и нежелание идти на диалог.
Основания для досрочного расторжения договора со стороны арендодателя: Пожар или потоп, которые сделали квартиру непригодной для проживания в том случае, если виновником стал квартирант. Многочисленные жалобы соседей, например, на пристрастие квартирантов к громкой музыке после 23.00. Порча имущества, находящегося в квартире. Просрочки по внесению арендной платы (если договор заключен на срок от года и больше – при долге от 6 месяцев, при краткосрочном договоре до года – от 2 месяцев).
  В одностороннем порядке арендодатель не может повышать арендную плату. Это можно сделать только по соглашению с жильцом. Часто собственники ссылаются на возможность изменения стоимости раз в год. Однако, если это условие не прописано в договоре, это правило не работает.

Верните деньги, пожалуйста.  Часто споры собственника и квартиранта касаются возвращения залогового платежа, т. е. той суммы, которая остается на руках у арендодателя до момента прекращения отношений с квартирантом. В счет этих денег собственник может удержать ущерб, если арендатор, например, во время проживания повредил какое-то имущество, находящееся в квартире.  Случается, что собственник отказывается вернуть деньги, ссылаясь на «амортизацию» имущества. Здесь важно знать, что физический износ имущества (например, сломалось крепление у плафона старой люстры) – это издержки арендодателя.

Исключение – если квартирант использовал имущество не по назначению и в результате оно пришло в негодность. Впрочем, доказать этот факт собственнику жилья будет сложно. Также «на берегу» не лишним будет договориться и зафиксировать в договоре, как будет оплачиваться, например, ремонт стиральной машины или замена фреона в кондиционере. Удобный вариант – взаимозачет расходов в счет арендной платы. Арендатор также может договориться с собственником о косметическом ремонте в квартире. Если тот будет не против, то новые обои можно включить в счет аренды. Подобные траты лучше подтверждать чеками во избежание конфликтных ситуаций.

Главный специалист-эксперт ТО Управления

Роспотребнадзора по Воронежской области

в Семилукском, Нижнедевицком, Репьевском,

Хохольском районах Литвинова Надежда Ивановна