

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ
ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ ГРАЖДАН

АРЕНДА ЖИЛЬЯ

Министерство финансов Российской Федерации
Международный банк реконструкции и развития

ВАША ПЛАТЕЖКА
ЗА УСЛУГИ ЖКХ

ЗАДОЛЖЕННОСТИ
ЗА УСЛУГИ ЖКХ
И СУБСИДИИ

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АРЕНДА ЖИЛЬЯ

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
И РАССЕЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ

I Аренда	3
II Составление договора	5
III Важные нюансы договора аренды	10
IV Ответственность	13
V Налоги	15
VI Посредничество в аренде жилой недвижимости	17
VII Подводные камни аренды жилой недвижимости	19

АРЕНДА



Подготовлено по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» в рамках «Конкурсной поддержки инициатив в области развития финансовой грамотности и защиты прав потребителей».

В российском законодательстве рынок аренды регулируется слабо, во многих случаях играют роль сложившиеся обычаи и понятия. При заключении договора аренды (или, согласно формулировке в законе, найма жилого помещения) нужно внимательно прописать все важные условия.

По закону жилые помещения можно использовать только для проживания владельца и членов его семьи, а также других граждан. Но на помещении его собственник может и заработать. Такую законодательную возможность дает сдача помещений в аренду. Лицо, имеющее в частной собственности недвижимые объекты, может за плату предоставить их для использования постороннему лицу. Основанием таких правоотношений в основном является договор найма жилого помещения (аренда).

ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Сдавая жилье в аренду, собственник недвижимости должен помнить, что данная сделка требует немалой осторожности и внимательности. Далеко не всегда арендаторами выступают добросовестные люди, которые будут придерживаться всех правил, а также вовремя вносить арендную плату.

Попасть в руки мошенников могут и квартиросъемщики — арендаторы жилья. Некоторые люди, которые сдают свое жилье, могут предложить аренду, но только без заполнения всех необходимых «бумажек». Они часто говорят, что таким образом сдадут собственность намного дешевле. Не следует соглашаться на подобного рода предложения. Существует множество «добрых людей», которые в любой момент могут вызвать правоохранительные органы и заявить, что «в нашем доме находится посторонний». Такое проживание можно себе позволить только в том случае, если вы снимаете квартиру у близких или родственников, хотя и при этих условиях составление договора не будет лишним.

Для обеих сторон очень важны договор найма (аренды) и акт приема-передачи. Имея эти документы, можно уберечься от многих проблем, которые могут возникнуть в дальнейшем. Эти документы гарантируют, что обе стороны будут придерживаться правил, оговоренных при заключении договора найма. Если какая-то из сторон будет нарушать правила, то к ней может быть применено наказание, которое также можно прописать в договоре (например, для арендатора — выселение из квартиры).

СОСТАВЛЕНИЕ ДОГОВОРА



Первое, с чего необходимо начинать, — это **подтверждение личности**. Арендатор должен удостовериться в том, что заключает договор именно с собственником жилья, а владелец недвижимости, в свою очередь, обязан сверить паспортные данные арендатора.

После определения сторон наступает время **фиксирования объекта съема**. В договоре необходимо обязательно указать, что именно сдается в аренду: дом, квартира, комната. Также нужно вписать адрес.

В договоре должны присутствовать данные свидетельства о собственности. Без них речь о заключении договора аренды идти не может. Ведь собственников может быть двое — тогда потребуется подпись второго.

Договор также должен содержать в себе **сведения обо всех собственниках долей в сдаваемом жилом помещении, а также о регистрационных данных права собственности**. В подтверждение права собственности арендатору не следует полагаться на копии свидетельств о регистрации права собственности и стоит помнить, что в настоящее время гербовое свидетельство о праве собственности не выдается.

Наиболее точные сведения о собственниках на конкретный объект недвижимости можно получить в виде выписки из Росреестра (Единый государственный реестр недвижимости — ЕГРН). По данным выписки также можно проверить историю арендуемого помещения: оно может оказаться под арестом либо находиться под залогом. Согласовывать вопрос обращения в ЕГРН с арендодателем не требуется. Выписка предоставляется любому лицу, сделавшему запрос по конкретному объекту.

Оплата. В договоре обязательно должен присутствовать пункт, в котором будут указаны способ оплаты, сроки, сумма. Также стоит зафиксировать размер пени или штрафа в случае несвоевременной оплаты аренды или повреждения имущества. Сумма в соответствии с российским законодательством указывается в рублях. В случае получения предоплаты либо залога следует упомянуть данный факт в договоре аренды.

Срок действия. В договоре найма обязательно прописывается срок действия. Если он отсутствует, договор будет действителен на протяжении пяти лет, согласно законодательству (ст. 683 Гражданского кодекса РФ¹

предполагает, что стороны имеют возможность заключать договор найма на любой срок, не превышающий пяти лет). Довольно часто договоры заключаются сроком на 11 месяцев. Такой срок ставится арендодателем для того, чтобы избежать регистрации договора в Росреестре, поскольку договоры, заключенные на год и более, подлежат обязательной государственной регистрации.

Права и обязанности. В договоре необходимо подробно описать, что именно позволяет арендатору и за что отвечает владелец жилья. Например, собственник может указать, сколько человек могут проживать в его доме или квартире.

Что касается обязанностей, то владелец обязан передать квартиру в жилом состоянии, полностью пригодную к эксплуатации. Если жилое помещение предоставляется в аренду укомплектованным мебелью, бытовой техникой, стоит составить перечень имущества с указанием точных характеристик для идентификации в случае утраты арендатором. Кроме того, если в процессе эксплуатации возникнут проблемы с бытовой техникой, то все материальные расходы лягут на плечи арендатора. Именно поэтому, подписывая перечень имущества, арендатор должен предварительно удостовериться в исправном состоянии передаваемого в пользование имущества.

Такой перечень оформляется в виде приложения к договору, являющегося неотъемлемой частью самого договора, и также подписывается сторонами. Рассмотрим каждый из аспектов договора в отдельности в разрезе обязательных прав и обязанностей.

Арендатор имеет право:

- На протяжении предусмотренного договором срока пользоваться жилой площадью и имуществом, которое предоставляется собственником в его распоряжение.
- Проживать в съемной квартире с женой (мужем) и детьми, не достигшими совершеннолетия, при условии, что собственник жилья будет осведомлен об этом. В противном случае подобный факт может служить веской причиной для расторжения договора.
- На основании договора аренды прикрепиться к медицинскому учреждению (поликлинике), дошкольному или школьному учреждению по месту проживания. По согласованию с собственником можно

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть II) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.).

зарегистрироваться в Федеральной миграционной службе (ФМС) в отделе регистрации граждан по месту фактического проживания.

Арендатору запрещается проживать на арендованной жилплощади с третьими лицами. В любом случае, независимо от того, временно или постоянно они заселяются, необходимо в обязательном порядке заручиться разрешением арендодателя, который вправе увеличить арендную плату.

Собственник сдаваемой в аренду квартиры имеет право:

- Своевременно, регулярно и в полном объеме получать арендную плату.
- По истечении срока аренды, предусмотренного договором, получить все свое имущество, которое фигурирует в описи, в целости. Если каких-либо предметов будет не хватать, арендатор вправе требовать возмещения причиненного ущерба.
- Обращаться с иском о досрочном прекращении действия договора аренды в суд в случаях, если арендатор допускает следующие неправомерные действия:
 - ✓ не выплачивает плату за аренду жилплощади в предусмотренный договором срок;
 - ✓ допускает порчу имущества и другие нарушения положений договора.

В случае возникновения спорных ситуаций арендатор имеет право:

- Перед подписанием договора потребовать предоставить для ознакомления документы на квартиру, чтобы удостовериться, что данная жилплощадь является собственностью арендодателя.
- Съехать со съемной квартиры с обязательным уведомлением арендодателя и проживать в ней не более месяца после прекращения действия договора с обязательным внесением арендной платы. Если за этот период арендатор не нашел себе другое жилье и не освободил арендованное помещение, собственник вправе потребовать внесения оплаты.

- Потребовать вернуть ему залог и денежную сумму, выплаченную в счет погашения арендной платы за месяц вперед, если собственник жилья, сданного внаем, предлагает освободить его раньше срока, оговоренного в договоре.

При возникновении спорных ситуаций арендодатель имеет право:

- Регулярно, в заранее оговоренные сроки посещать сданное в аренду жилье, чтобы проверить наличие и состояние имущества, чистоту и внешний вид квартиры и удостовериться, что на арендованной жилой площади не проживают третьи лица.
- Досрочно расторгнуть договор и потребовать возмещения причиненных убытков, если квартирант использует помещение не по назначению. Например, для ведения предпринимательской деятельности или организации сомнительных мероприятий.
- Потребовать расторжения договора, если задолженность по арендной плате составляет более месяца, а стороны так и не пришли к компромиссному соглашению.

ВАЖНЫЕ НЮАНСЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ



Для арендодателя

- Оплата коммунальных услуг может производиться как квартиросъемщиком, так и владельцем помещения, поэтому следует отразить в договоре этот нюанс.
- Необходимо внести в договор пункт, где будут указаны сроки досрочного расторжения при условии несвоевременной платы за жилье арендатором.
- Важно указать, что субаренда неприемлема. Нередко владельцы застают в квартире людей, которые не имеют прописки в данном городе или даже гражданства, хотя изначально там должны были проживать конкретные люди, с которыми был заключен договор аренды.
- Нужно указать в договоре сроки посещения арендодателем своей недвижимой собственности.
- Следует также обозначить в документе разрешение или запрет на содержание в квартире домашних питомцев.
- Если арендодатель обладает правом залога имущества, который предоставит арендатор, надо также отразить данный нюанс в договоре.

Для арендатора

- С учетом экономической ситуации арендодатель может повысить размер арендной платы через неопределенное время, поэтому арендатору стоит оговорить этот момент в договоре.
- Следует указать, на кого возлагаются обязанности проведения текущего ремонта и кто должен устранять аварии в инженерных сетях.
- Стоит изложить в договоре условия, препятствующие тому, чтобы арендодатель мог очень часто посещать свою жилплощадь.
- Обязательно следует описать имущество, которое в силу своего долголетия может сломаться, а также степень износа имущества и квартиры в целом (разумно сделать панорамные фото и приложить их к договору).

- Необходимо прописать услуги, за которые нужно будет платить в рамках договора аренды.
- Нужно определить сроки и вид передачи арендной платы (наличные средства, перевод на банковский счет). В случае оплаты аренды наличными целесообразно брать расписку об этом, иначе доказать факт осуществления платежа в спорной ситуации будет невозможно.
- Указать в договоре условия его досрочного расторжения.
- Указать в договоре условия приема гостей, содержания домашних питомцев, монтажа собственной мебели и бытовой техники.
- Предусмотреть в договоре свое преимущественное право на продление срока аренды.

IV ОТВЕТСТВЕННОСТЬ



Чтобы не отвечать за действия квартиросъемщиков, собственнику необходимо прописать в документе, за что будут нести ответственность арендаторы. Например, подтопили соседей — оплачивайте ремонт, повредили имущество — покрывайте ущерб. Однако при регулярной сдаче жилого помещения в аренду собственнику имеет смысл задуматься о страховании своей недвижимости. Это повлечет определенные дополнительные расходы, но позволит уберечь себя от возможных разбирательств и издержек (в том числе судебных) в процессе истребования нанесенного ущерба с виновника (арендатора).

V НАЛОГИ



Собственник, получающий доход в виде платы за аренду, облагается налогом. Процентная ставка составляет 13 %. Чтобы снизить расходы, собственник недвижимости может зарегистрировать себя как индивидуального предпринимателя. Представим примерный расчет налогов в случае, когда собственник получает ежемесячную арендную плату в размере 20 000 руб.

Первый вариант: НДФЛ 13 %.

$20\,000 \times 12 = 240\,000$ руб. (в год),

31 200 руб. — НДФЛ, подлежащий уплате в бюджет.

Второй вариант. ИП (УСН «Доходы»).

$20\,000 \times 12 = 240\,000$ руб. (в год),

27 990 руб. — страховые взносы (налоги уменьшаются за счет страховых взносов).

Третий вариант уплаты налогов — оформление в налоговых органах патента на сдачу жилья в аренду. Получение патента позволяет арендодателям платить фиксированную сумму вместо 13 % от общей суммы дохода. Однако на данный момент купить патент могут только граждане, оформленные как индивидуальные предприниматели. Патент имеет срок действия, который варьируется от одного календарного месяца до года.

Воспользоваться патентом можно лишь при выполнении следующих условий:

- договор аренды заключен на имя индивидуального предпринимателя, приобретающего патент;
- индивидуальный предприниматель обладает исключительными правами собственности;
- сумма выручки, полученной по итогам аренды, не превышает лимит в 1 млн руб. за календарный год;
- квартира (квартиры) должна размещаться на территории региона, где куплен патент;
- не допускается использование доверенностей, оформленных на другого предпринимателя.

Период оформления патента устанавливается как десять дней, но на практике можно столкнуться с более продолжительными сроками (до месяца).

VI ПОСРЕДНИЧЕСТВО В АРЕНДЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Нередко при решении вопроса о сдаче жилья в аренду и у собственников, и у потенциальных нанимателей возникают трудности при поиске жилья, оформлении договорных отношений и т. п. Зачастую с этими трудностями легко справится профессионал — специалист по недвижимости (риелтор). Однако чтобы не стать жертвой недобросовестного специалиста, важно придерживаться основных правил.

1. Не платите денег никому, пока не увидите жилье, которое вас устраивает. Добросовестные посредники присутствуют на показе, не работают по предоплате и не берут деньги только за информацию.
2. В договоре, в соответствии с которым оказывается услуга, должно быть прописано «подбор квартиры (комнаты) с последующим вселением». Мошенники никогда не дадут договор на руки для консультации с юристом, в их договоре предусмотрено оказание только информационных услуг.
3. Подписывайте договор аренды и производите расчеты только с собственником помещения (или лицом, действующим по нотариальной доверенности). Сравните фамилию, имя и отчество в его паспорте с фамилией, именем и отчеством в свидетельстве на право собственности на объект недвижимости (выписке ЕГРН). Расчеты и подписание договора с другим лицом ставят под сомнение законность проживания в чужой квартире и грозят потерей уплаченных средств.
4. Обратите внимание на профессиональных участников рынка недвижимости — риелторские компании. Подбор варианта жилья в профессиональных агентствах недвижимости, как правило, стоит 30–50 % от размера месячной платы за аренду. При этом агентство поможет оформить договор с собственником и предоставит гарантии: бесплатный подбор нового варианта, если выселят в первый месяц (при внесении оплаты и условии, что нет нарушения правил проживания).
5. Официально отношения между собственником/наймодателем и нанимателем следует оформить в соответствии с гражданским законодательством (гл. 35 Гражданского кодекса РФ²), заключив договор в надлежащей форме, чтобы предупредить большинство проблем, связанных с дальнейшей эксплуатацией недвижимости, и устранить возможные споры и претензии.

VII ПОДВОДНЫЕ КАМНИ АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть II) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.).

Аренда комнаты в коммунальной квартире (аренда части объекта жилой недвижимости)

В этом случае в договор обязательно должны быть внесены пункты об условиях пользования имуществом коммунальной квартиры, принадлежащим всем собственникам. В состав мест общего пользования входят кухня, коридор, санузел и т. п. По договору арендатор получает право пользоваться общим имуществом в данной коммунальной квартире. Несмотря на то что это следует из положений закона, такое условие все-таки рекомендуется включать в договор — для уточнения и во избежание возможных конфликтов с соседями.

Не раз возникал и даже рассматривался судами вопрос, должны ли соседи давать согласие на сдачу комнаты. Санкт-Петербургским городским судом (определение № 33-14049/2013 от 25 сентября 2013 г.) было установлено, что согласие не требуется. Передача права пользования жильем собственником комнаты в коммунальной квартире третьим лицам без согласия иных проживающих собственников не нарушает их имущественные права, так как комнаты в коммунальной квартире являются самостоятельным объектом права собственности, а общее имущество собственников комнат следует судьбе права собственности. Этот вывод суда основан на том, что комната — самостоятельный объект.

Аренда комнаты в квартире с общей долевой собственностью

Например, два собственника владеют двухкомнатной квартирой в равных долях — по 1/2 каждый. В этом случае при намерении одного собственника сдать одну комнату потребуются согласие другого. В рассматриваемом случае доля не выделена, т. е. не определено, что доле в 1/2, принадлежащей такому-то собственнику, соответствует комната такой-то площади. Поэтому сначала собственники должны определить между собой порядок пользования комнатами и только после сдавать конкретную комнату, а не долю в праве собственности.

Долги за коммунальные услуги в арендованной недвижимости

Чаще всего споры собственников и жильцов связаны с просроченными арендными платежами и долгами за коммунальные услуги. Чтобы избежать подобных сюрпризов, в договоре следует прописать не только сумму и порядок оплаты, но и условия ее повышения. Согласно Гражданскому кодексу собственник имеет право повышать размер аренды не чаще раза в год. Об этом он обязан сообщить заранее в письменной форме. Если

арендатор против, договор расторгается в одностороннем порядке без выплаты неустойки.

Нередки случаи, когда арендованное жилье оказывается с долгами. Это влечет за собой вероятное отключение коммунальных услуг. Чтобы не потратить нервы и время в разбирательствах с собственником и обслуживающей организацией, перед заключением договора аренды не лишним будет удостовериться, что задолженностей нет. Например, попросить предоставить последний выставленный счет на оплату с подтверждением оплаты.

Нотариальное удостоверение договора аренды

По желанию сторон договор может быть заверен нотариально.

Удостоверение договора у нотариуса помогает предотвратить некоторые проблемные ситуации. Например, если одна из сторон договора утверждает, что подпись под документом сделана другим человеком или что подписанный договор содержит условия, которых в нем не было в момент его подписания.

Задача специалиста — предотвратить случаи, когда решение о сдаче квартиры внаем принимает не собственник, а представитель по доверенности, не уполномоченный на то владельцем, или квартирой владеют два собственника, один из которых не предоставил полномочий на сдачу квартиры внаем. Выяснить эти обстоятельства необходимо до совершения сделки, изучив документы на недвижимость и доверенность представителя.

В ЕГРН не содержатся сведения о праве пользования нанимателей (арендаторов), и отчуждение такой квартиры может повлечь переход к новому собственнику обременения правом пользования арендатором. Такой вывод основан на ст. 675 Гражданского кодекса РФ³: переход права собственности на занимаемое по договору аренды жилое помещение не влечет его расторжения или изменения. При этом новый собственник становится арендодателем на условиях ранее заключенного договора. Нотариально удостоверенный договор в этой ситуации исключит возможность уклонения нового собственника и перезаключения договора на действующих условиях.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть II) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.).

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ООО «АНСЭП-Центр». 620142, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 51Б. жилфин.рф, www.ansep.ru

Рисунки Алексея Меринова

Отпечатано в ООО «Группа М реклама».

Юридический адрес: 197376, Санкт-Петербург г, Реки Карповки наб, дом № 5, корпус 3, комната 4. Тел/факс (812) 325-24-26, 325-10-60. ИНН 7813264700.

Заказ: ?????

Тираж: 3 000 экземпляров.

Дата выпуска: ???.?.???? г

