

Риски сдачи квартиры в аренду

Автор: Оксана Полякова

16.10.2020

Многие считают — какая удача иметь квартиру в Москве, можно просто ее сдать и получать деньги, ни о чем особо не заботясь. Конечно, речь идет об одной квартире, то есть, когда это не бизнес, а вроде бы легкий доход. Если вы имеете несколько жилых объектов и занимаетесь их сдачей, это уже организованная деятельность — ваша работа, тонкости которой следует тщательно изучить. Однако и одну жилплощадь не выйдет сдавать совсем уж без напряжения — есть причины для беспокойства. Рассмотрим, какие риски при сдаче квартиры часто волнуют арендодателей.

Посредники-мошенники

Столкнуться с аферистами, которые выдают себя за посредников в поиске арендаторов — вполне обоснованное опасение наймодателей московских квартир. В последнее время часто можно услышать истории, как квартиросдатчикам по телефону якобы агент крупной риэлторской компании предлагает быстро найти тех, кто желает снять их квартиру. Условие — предоплата на указанный номер карты. Люди платят, ждут услугу, не получают ее и только потом пытаются выяснить в агентстве недвижимости, их ли сотрудник — тот, по телефону. Хотя именно с выяснения нужно было начинать!

Советы всем, кому звонят с такими предложениями. Вам назвали имя крупной риэлторской компании? Прежде чем верить и переводить деньги, позвоните, напишите или придите в офис этой фирмы и узнайте, числится ли у них сотрудник с таким именем и номером телефона — обман вскроется быстро.

Важно помнить: при сдаче квартиры через солидное агентство не требуется предоплата — комиссионные риэлтор получает только после подписания договора найма между арендатором и арендодателем.

Жильцы-беглецы

Практически все при аренде квартир опасаются того, что договор найма будет расторгнут раньше оговоренного срока. (Мы не будем останавливаться на случаях, когда стороны договариваются устно и без всяких документов — тут риски увеличиваются в разы, и ведь так

уже почти никто не делает.)

Чем эта история неприятна арендодателю? Придется искать нового жильца — это простой квартиры и потеря дохода, новая нервозотрепка и снова опасения.

Чтобы избежать таких неожиданностей, обязательно в договоре найма пропишите срок аренды (например, вы планируете сдать квартиру на год или 11 месяцев), а на случай досрочного расторжения договора — необходимость того, чтобы стороны уведомили друг друга о своих планах не позднее чем за месяц, и так или иначе компенсировали ущерб.

Полезно знать: для арендатора «самовольный» выезд из квартиры (т. е. раньше срока и без предупреждения) может грозить серьезными убытками — ведь договор найма в этом случае продолжает действовать. Это означает, что по закону арендатор должен продолжать вносить плату за проживание в снятой им квартире, даже если он поселился в другом месте.

Неопознанные проживающие, субаренда и дети

Один из любимых страхов арендодателей — что в квартире могут поселиться не те, с кем заключали договор найма. Например, вы сдали квартиру в долгосрочную аренду семейной паре, а вместе с ними поселится орава родственников, либо квартиру пересдадут в субаренду и устроят там офис или подпольное казино.

Совет: проверяйте — наведывайтесь в сдаваемую квартиру раз в месяц, попросите соседей держать вас в курсе, все ли спокойно, не появляются ли посторонние люди слишком часто. По закону квартира может быть передана в субаренду только с письменного разрешения собственника. И даже если запрет на данную деятельность не оформлен документально, квартиросъемщик не имеет на нее никаких законных оснований. В случае нарушения вы имеете право расторгнуть договор в одностороннем порядке, выселить всех, а при нанесении вреда имуществу требовать компенсацию через суд.

Многие собственники опасаются принимать в качестве квартиросъемщиков людей с маленькими детьми, считая, что в случае чего договор с ними расторгнуть нельзя. Однако данная установка действует только при социальном найме жилого помещения. Договор коммерческого найма может быть расторгнут, если квартирант не выполняет по нему свои обязательства — и неважно, проживает он с несовершеннолетними детьми или нет.

Порча имущества

Большинство тех, кто сдает квартиры в долгосрочную аренду, дорожат этим имуществом, однако далеко не все заботятся о том, чтобы составить подробное описание передаваемого внаем жилья и скарба. Как правило, собственники просят агента по недвижимости вписать в приложение к договору найма только дорогостоящие предметы бытовой техники и мебели.

При знакомстве и оформлении договора стороны обычно пребывают в состоянии некоторой эйфории — они хотят сразу наладить контакт, понравиться друг другу и на бытовые мелочи часто не обращают внимание. Им вроде бы неудобно показаться чересчур дотошными. На практике множество обид и ссор между сторонами возникает именно из-за мелочей — разбитых тарелок, испорченных кастрюль и так далее.

Совет, проверенный временем: не ленитесь, заранее самостоятельно опишите состояние квартиры как можно подробнее (стены, окна, потолок и пол, двери, сантехника) и составьте перечень всех предметов с указанием срока службы и степени изношенности. Иногда владельцу полезно объективно оценить свое имущество.

И обязательно оставьте арендаторам инструкции по пользованию бытовой техникой — стиральной или посудомоечной машиной, плитой, духовкой, кондиционером и т. д. В договоре пропишите ответственность квартирантов за порчу имущества и размер залоговой суммы на такие случаи. Опыт показывает: только документы имеют силу, эмоциональные выпады без доказательств терпят провал.

Неоплата проживания и ЖКУ

Опасение финансовых потерь знакомо практически всем наймодателям жилья: вдруг квартиранты лишатся дохода и будут оттягивать выплаты, а то и совсем не смогут платить за проживание...

Если ваши жильцы — добропорядочные граждане, попавшие в непростую ситуацию, и вы не хотите их терять, можно временно предоставить скидку по арендной плате. Опыт самоизоляции весной этого года показал, что найти новых желающих снять жилье в Москве трудно, и нужно быть лояльнее. Некоторые наймодатели даже устроили квартирантам «арендные каникулы» — обычно условием является выполнение косметического ремонта съемного жилья в счет арендной платы.

Если вы с вашими арендаторами не оговаривали уменьшение платы или отсрочку, то действовать нужно по установленному порядку. В частности, установлены штрафные санкции — 0,1% от ставки найма за каждый день просрочки. Если сроки нарушаются дольше чем 10 дней, собственник вправе расторгнуть договор найма, а квартирант обязан освободить жилплощадь в течение 3 суток. При этом по закону он обязан оплатить арендодателю весь период фактического проживания в квартире.

Очень важно и для собственников, и для нанимателей: не пренебрегайте заполнением расписок в получении арендной платы, бланков для дополнительных финансовых договоренностей и т. д.

Для предотвращения неоплаты ЖКУ многие арендодатели квартир самостоятельно собирают с жильцов показания счетчиков и соответствующие суммы, и сами вносят деньги по квитанциям.

Проблемы с соседями

Вы не способны, да и не имеете права контролировать действия жильцов — они могут быть шумными, невежливыми и т. д. Соседи, в свою очередь, тоже способны неслабо докучать вашим жильцам, скандалить. Споры нередко возникают из-за парковочных мест.

Выход один — договариваться. Не уходите от проблемы, иногда можно приплатить соседям за контроль, иногда — припугнуть их законом о невмешательстве в личную жизнь.

Если скандалисты — жильцы, придется несладко: с ними крайне сложно взаимодействовать и еще труднее выгнать. Выгоднее отказаться от таких квартирантов. Как правило, неуравновешенных людей видно невооруженным глазом. Но лучше все-таки посоветоваться с риэлтором — у этих специалистов очень богатый опыт общения, они профессиональные переговорщики и сразу распознают скандалиста.

Сложности договора

Не все арендодатели хотят заключать договор с арендаторами — боятся «светить» свои документы, считают договор лишним обременением или вообще никчемной бумажкой. Но они забывают, что этот документ может защитить их в суде при возникновении серьезных конфликтов, поможет вернуть деньги и т. д.

Советы: не допускайте того, чтобы документы о праве собственности на квартиру попали в чужие руки; впишите в договор паспортные данные и контакты арендатора и всех, кто будет проживать с ним на вашей жилплощади; регулярно навещайте квартиру и проверяйте состав жильцов. Для субаренды (вдруг вы не против) обязательно оформляется договор поднайма.

Установите срок внесения арендной платы — лучше на месяц вперед, чтобы не переживать о том, что жильцы уедут, не заплатив. Не забывайте про залоговую сумму и пропишите правила ее траты и возврата; укажите ответственность квартиросъемщика за поломку техники при неправильной эксплуатации.

Чтобы ничего не забыть и не перепутать, сдавайте через агентство по аренде квартир. Только выбирайте крупную компанию, которая давно работает на рынке — вам будет спокойно, и услуги обойдутся бесплатно. У крупной риэлторской фирмы есть собственная база квартир, и новые арендодатели ее пополняют своими объектами — получается взаимовыгодное сотрудничество.

Кроме того, клиенты солидного агентства обеспечены профессиональной поддержкой в течение всего срока найма: их курируют специалисты в недвижимости, и если возникнут трудности, всегда можно обратиться за содействием.