

ЖИЛЬЕ



Сергей МИРОНОВ

**ЦЕНТР**

**ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

**СПРАВЕДЛИВАЯ  
РОССИЯ**

# Снять квартиру

Как арендовать квартиру  
и не стать жертвой мошенников

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан  
«Справедливая Россия»



**В**ы планируете снять квартиру, нашли подходящий вариант, и хозяин жилья предлагает вам подписать договор. Сначала проверьте – не мошенники ли перед вами. И если все в порядке – можно перейти к обсуждению условий найма жилья. Правильное оформление условий аренды позволит избежать финансовых и бытовых конфликтов.

На что стоит обратить особое внимание, какой договор можно смело подписывать, читайте в инструкции Центра защиты прав граждан «Справедливая Россия».

**Снять квартиру** – так в разговорной речи называется заключение договора найма жилого помещения.

**!** По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

## ПРИСТУПАЕМ К ПОИСКУ

Квартиру можно искать через специализированные сайты агентств недвижимости, либо через друзей.

Агентство единоразово возьмет с вас плату – как правило, 50% от стоимости месячной аренды жилья. За эти деньги вам предоставят адреса квартир, отвечающих вашим требованиям, а также будут сопровождать при осмотре жилья. Деньги за поиск объекта должны взять только после подписания вами Договора найма и вашего вселения.

**ВАЖНО!** Избегайте услуг агентств, которые просят предоплату перед тем, как вы отправитесь смотреть квартиру. По этой схеме действуют мошенники. Как правило, в подобных объявлениях указана очень привлекательная цена за квартиру с дорогим ремонтом и удачным расположением.

Скорее всего, прямо перед встречей окажется, что владелец понравившейся вам квартиры передумал. Деньги вам не вернут, а взамен квартиры в центре города предложат окраину. С дешевым косметическим ремонтом.

Насторожить должно и предложение за относительно небольшую плату доступа к онлайн-базе владельцев квартир. С адресами и телефонами владельцев жилья. Как правило, эти номера либо отключены, либо принадлежат совершенно другим людям, а большинство описанных квартир уже давно сданы или же не сдаются.

## ПРОВЕРЯЕМ ДОКУМЕНТЫ

После того, как квартира выбрана, проверьте, что перед вами собственники жилья, а не мошенники.

**ВАЖНО!** Заключайте договор только с хозяином квартиры, проверяя документы, подтверждающие его право на собственность.

Проверьте, что предлагающий вам снять квартиру человек действительно хозяин жилья. Для этого попросите следующие документы:

### 1. Свидетельство права собственности на квартиру.

**Внимание!** С 2016-го года этот документ перестали выдавать. В качестве правоподтверждающего документа используют выписку из Росреестра.

Получить этот документ можно самостоятельно – через сайт Росреестра, в разделе «Физическим лицам». Сведения придут на электронную почту, указанную при регистрации, в день заказа. Услуга платная – 200 рублей.

Второй вариант – обратиться с письменным заявлением в отделение Росреестра. Образцы заявлений также есть в отделении. За эту услугу придется отдать 400 рублей.

### 2. Документы, подтверждающие право собственности на жилье (например, договор купли-продажи, приватизации и т.п.).

### 3. Паспорт.

### 4. Документы, которые подтверждают отсутствие долгов за коммуналку.

Если у собственника квартиры есть долги за коммуналку, не исключено, что однажды у вас отключат воду и свет. Зачем такие проблемы?

Если же арендодателем выступает представитель собственника, он должен предоставить нотариальную доверенность, подтверждающую право управления.

**Совет юриста!** Свяжитесь с собственником по телефону, если заключаете договор с его представителем. Убедитесь, что этот человек все еще уполномочен действовать от имени хозяина квартиры.

**ВАЖНО!** Если собственников несколько, то необходимо их личное присутствие или письменное согласие на сдачу квартиры в аренду.

Если с документами все в порядке, можно подписывать договор. Внимательно изучите его.

## ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР

Стандартной формы договора не существует. В договоре отразите ключевые моменты:

1. ФИО и паспортные данные владельца жилья и арендатора.
2. Адрес квартиры, площадь и число комнат, этажность дома.
3. Ежемесячную сумму за аренду.
4. Условия пересмотра платы за жилье.
5. Наибольшее число визитов владельца квартиры для ее проверки, а также условия проверок.
6. Перечень лиц, которые имеют право на совместное с арендатором проживание.
7. Срок сдачи квартиры в аренду.
8. Указание, кто платит за воду, свет, телефон и интернет.
9. Условия, при которых договор будет расторгнут.

## НА ЧТО СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ, ПОДПИСЫВАЯ ДОГОВОР

Прежде чем ставить роспись в договоре аренды квартиры, **обратите внимание на формулировку**. Если вы снимаете квартиру целиком, то в договоре должна быть «квартира», а не «жилое помещение», «комната» или «жилое пространство».

Обязательно **перепроверьте адрес квартиры в договоре**. Он должен совпадать с адресом, где вы будете жить.

**Посмотрите, указана ли в договоре площадь квартиры**. Это ВАЖНО! Цифра должна совпадать с указанной в свидетельстве о праве собственности.

Если у квартиры несколько собственников, то есть она принадлежит им в долях, то от них всех необходимо согласие (по достижении ими 14-летнего возраста).

**Договор найма должен содержать подписи всех собственников или подпись уполномоченного лица, который обладает доверенностью от них.**

**ВАЖНО!** В договоре обязательно напишите, кто будет платить за коммуналку: горячую и холодную воду, свет, телефон, интернет, ТВ-антенну. Не лишним будет указать, что суммы для расчета за ресурсы (вода, свет) берутся на основании показаний счетчиков.

Если вместе с вами в снимаемую квартиру планируют переехать животные – получите согласие арендодателя. И если он не против, укажите это обстоятельство в договоре.

## ДЕПОЗИТ

В практике найма квартиры популярен залог. Его называют по-разному: депозит, обеспечительный платеж, гарантийный взнос. Суть одна – это платеж, который обычно равен месячной оплате жилья, хотя может быть и не привязан к этой сумме. Собственники таким образом пытаются гарантировать возмещение ущерба, если квартиранты окажутся недобросовестными и причинят вред имуществу, либо задержат оплату.

Главное, на что нужно обратить внимание – в каких случаях депозит может остаться у хозяина квартиры. То есть оказаться невозвратным.

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Составьте акт приема-передачи квартиры. В нем обязательно опишите состояние квартиры, перечислите все ценные и крупные вещи, которые находятся в квартире. Желательно прописать их внешний вид и наличие повреждений. А еще лучше сделать фототаблицу. В акте пропишите и показания индивидуальных приборов учета воды и света.

## ЧТО БУДЕТ НЕ ЛИШНИМ УКАЗАТЬ В ДОГОВОРЕ

Отдельно пропишите в договоре, что за ремонт бытовой техники и мебели вы обязаны платить только в случае вины: например, уронили телевизор при перестановке. Если холодильник, ТВ или стиральная машина поломались «от старости» – чинить их должен хозяин квартиры за свой счет.

Если за задержку оплаты в договоре предусмотрены санкции, дополните это требование условием наличия вашей вины. То есть, если хозяин квартиры уехал в командировку в другой город или за границу в отпуск, или произошел сбой в операционной системе банка – вы не при чем, оплатить вовремя вы не могли физически.

Попросите днем оплаты считается дата списания денег с вашего счета, а не дата зачисления средств на счет хозяина квартиры.

Хорошо, если в договоре будет пункт, гарантирующий возврат обеспечительного платежа (депозита), если вы решили съехать раньше срока, прописанного в договоре, и не предупредили хозяина квартиры вовремя. Обычно – за 30 дней до предполагаемой даты выезда.

Если у хозяина есть долг по квартплате (а это нужно выяснить, запросив у него документы) пропишите ее в договоре. И укажите срок, в течение которого собственник должен этот долг погасить.



**Спасибо!**

Надеемся, что наша инструкция  
была вам полезна!

**Телефон горячей линии**

**8 800 755 55 77**

**Сайт Центра защиты прав граждан  
«Справедливая Россия»**

**[www.spravedlivo.center](http://www.spravedlivo.center)**

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**