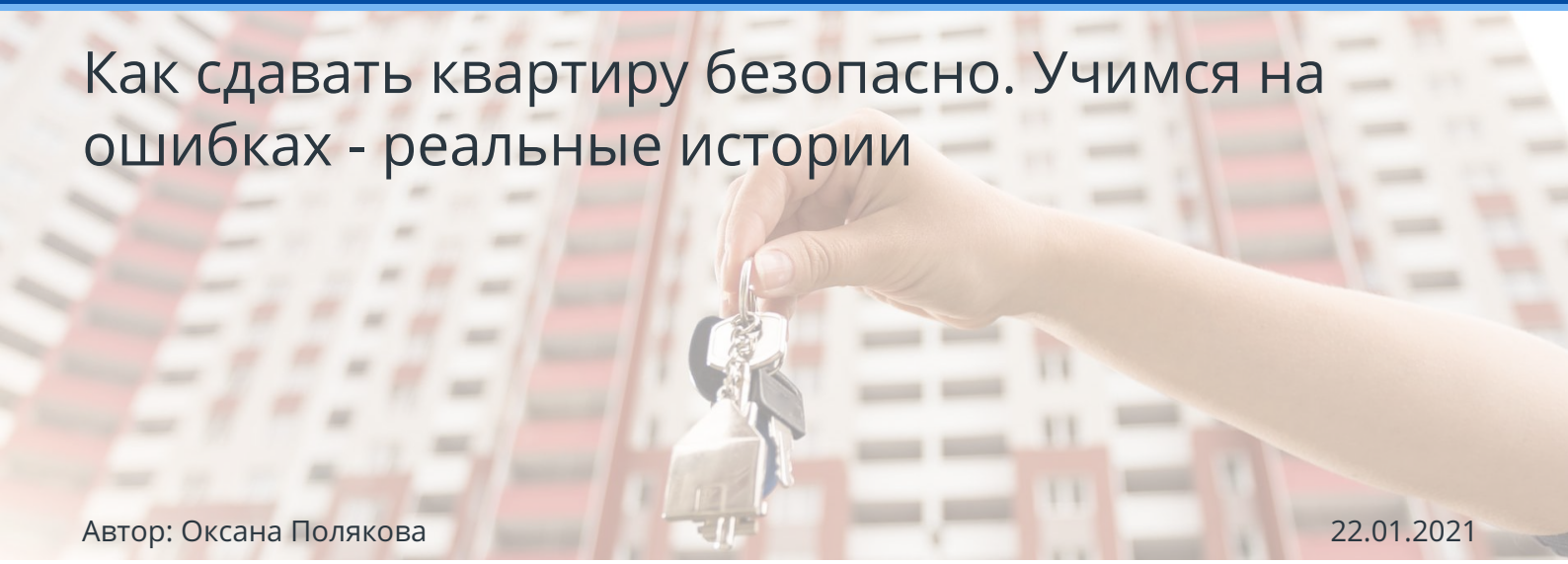
Как сдавать квартиру безопасно. Учимся на ошибках - реальные истории



Автор: Оксана Полякова 22.01.2021

Учимся на ошибках – реальные истории

Каждый арендодатель волнуется за свое имущество (вдруг все испортят) и репутацию (пересдадут, и будет тут подпольный офис или еще что похуже), боится продешевить или вложить слишком много в ремонт, переживает из-за простоя квартиры или возможности кражи, и где гарантия, что платить будут исправно и регулярно. Как сдать квартиру безопасно? Рассмотрим на примерах историй наших клиентов, которые ранее занимались сдачей квартир в долгосрочную аренду самостоятельно.

«Денег не платит, но вцепился в мою квартиру»

«Двушка» на Преображенке досталась моим родителям по наследству от бабушки – они сдавали ее через знакомых и по объявлениям лет десять. За это время было много всякого – одни жильцы устроили потоп, другие регулярно скандалили с соседями, дебоширили и прокурили всю квартиру. Были и такие, что постоянно выдвигали претензии моим родителям как квартиросдатчикам – то шум из-за ремонта у соседей, то краской пахнет, то кран в ванной не нравится (хотя все работало хорошо), то машин слишком много во дворе паркуют – все для того чтобы снизить арендную плату. А со знакомыми вообще беда: милые люди, родственники маминой приятельницы, именно по причине хороших отношений считали, что вовремя платить совсем необязательно, вроде как свои люди, сочтемся. В результате – потеря денег и друзей.

Год назад бремя сдачи жилплощади передали мне. Думаю, ну я уж знаю людей – расписал квартиру в объявлении так, что пришло много желающих, устроил кастинг для арендаторов, пятерых отсеял, шестые понравились. Парень с девушкой – подмосковная прописка, он работает, а она учится в Москве, собирались пожениться. Несколько месяцев все было хорошо, но потом началось нытье и просьбы войти в положение: денег нет – или зарплату задерживают, или срочно нужно помочь родственнице, или друга коллекторы поставили на счетчик и т. д. А соседи говорят, парень вторую машину поменял, препирается с ними из-за парковки во дворе, его девушки вообще не видно, зато регулярно приходят разнообразные дамы – в подъезде мое жилье называют «веселая квартирка». Вот этого всего мне вообще не нужно! И с выселением тоже сложности – денег не платит, но вцепился в мою квартиру, как

клещ, мне потребовалось два месяца требований и угроз.

Илья Стародубцев, 35 лет

Сторонам сделки необходимо прописать в договоре найма сумму арендной платы и срок ее внесения. В случае просрочки предусмотрены штрафные санкции – пени 0,1 процент от арендной ставки за каждый день. При несоблюдения пунктов договора документ может быть расторгнут, а арендатор – выселен с выплатой полной суммы за проживание.

Надо сказать, при первых встречах стороны стараются понравиться друг другу – быть доброжелательными, проявить свои лучшие качества, и не всегда обращают внимание на нюансы. Участие специалиста по недвижимости в качестве посредника может уберечь от рискованной сделки. Однако нельзя 100-процентно положиться даже на опыт профессионального переговорщика, вам общаться со своим квартирантом долгое время, и вероятность возникновения разных ситуаций велика – всего не предусмотришь.

Именно для того чтобы обезопасить клиентов при аренде квартир, в нашей компании сделки курируют квалифицированные риэлторы и юристы – любые спорные вопросы аренды в течение всего срока действия договора найма могут быть урегулированы с их помощью.

«Квартирантка пропала, наши вещи тоже»

Я из Оренбурга, комнату в Москве мне купили родители, когда я училась в МГУ. Окончила учебу, вышла замуж и переехала к мужу, эту комнату мы решили сдавать. Квартиранткой была тоже студентка – в договоре указали срок 11 месяцев, депозит не брали. Деньги она переводила мне на карту, мы перезванивались и с ней, и с соседями по коммуналке – все жили мирно и спокойно, никто не жаловался. 8 месяцев спустя соседи сообщают мне, что жиличка оставила ключи и уехала. Я удивилась такому повороту, приехала забирать ключи. Тут я удивилась еще больше: в комнате отсутствовали мои телевизор, утюг, пылесос и микроволновка, шторы были сняты, а диван и стеллаж передвинуты – теперь они закрывали испорченные обои и кусок линолеума. Дозвониться студентке было нельзя – она внесла мой телефон в черный список. Выяснилось, что из института ее отчислили, и где искать, никто не знает. Объявлять розыск из-за пропажи бытовой техники мы, конечно, не стали. Но все это, мягко говоря, неприятно – квартирантка пропала, наши вещи тоже. Решила больше не заниматься такими делами самостоятельно – много рисков, лучше сдать квартиру через агентство недвижимости, где работают специалисты, которые знают все сложные моменты, и как их избежать.

Ольга Шерстобитова, 26 лет

При желании есть способы разыскать человека – если у вас зафиксированы паспортные данные (при сдаче жилья студентам неплохо узнать контакты родителей или старших родственников). И тогда пропавшую квартирантку можно привлечь к ответственности – по закону, она должна выплачивать арендную плату в течение всего срока действия договора найма, даже если проживает в другом месте, соглашение ведь не расторгнуто. И, естественно, она обязана вернуть чужие вещи – их необходимо указать в описи предметов, передаваемых внаем, которая составляется отдельным документом или в качестве приложения к договору найма. На случай порчи имущества всегда нужно взимать с арендатора сумму страхового

депозита – обычно в размере арендной ставки за месяц.

«На нашей жилплощади разместилось целое землячество!..»

У меня 2-комнатная квартира экономкласса – в панельной 5-этажке на окраине Москвы, в районе Гольяново. В 2019 году сдала ее приличной женщине 43 лет: она рассказала, что продала свое жилье в Иваново, устроилась в небольшую фирму московской подруги бухгалтером, решила пока снять квартиру, присмотреться, а в будущем планирует купить свою в столице.

Спустя полгода, совершенно случайно, мы с мужем узнали, что в квартире проживают неизвестные люди: приехали проверить помещение – позвонили в дверь, и нам открыли. На нашей жилплощади разместилось целое землячество!..

Выяснилось, что наша дама-арендатор сдает квартиру покомнатно сотрудникам этой самой фирмы ее подруги – они приезжают в Москву на заработки, к ним вселяются родственники или друзья, одни сменяют других и т. д. Меня и мужа еще не хотели впускать – ведь люди заплатили «арендодательнице», а нас они и в глаза не видели.

После этого случая сделали в квартире ремонт, но долго не решались ввязываться в новые арендные отношения. В 2020-м обратились в ИНКОМ-Недвижимость и удачно сдали квартиру молодой семье с двумя детьми.

Татьяна Троицкая, 45 лет

По нашим данным, 47% арендодателей опасаются столкнуться с субарендой их квартир. Как предусмотреть: в договоре найма требуется прописать сведения не только об арендаторе, но и обо всех, кто планирует проживать вместе с ним, – их паспортные и контактные данные. Субаренда без письменного разрешения собственником квартиры законодательно запрещена.

Регулярно проверяйте квартиру – ее состояние, и кто в ней живет. Если обнаружатся неизвестные проживающие, вы имеете право расторгнуть договор и выселить всех, в случае нанесения ущерба имуществу (а также морального ущерба вам) можно обязать арендатора выплатить штраф.

«Вместо отделки и дохода утроились траты на ремонт»

В начале прошлого года мы с дочкой сдали «однушку» в Марьино семейной паре из Орла. После введения карантинных ограничений у ребят возникли сложности с работой и оплатой проживания. Жаль было терять квартирантов, и мы подумали предоставить им арендные каникулы – вместо оплаты проживания предложили сделать косметический ремонт на кухне и в комнате, они с радостью согласились. Ни у нас, ни у них не было опыта оформления соглашения об отделке в счет аренды, решили просто приписать на полях в договоре пункт о том, что пока идет ремонт, они живут у нас бесплатно. Мы купили краску, обои, ламинат и все необходимые инструменты. На самоизоляции контролировать ход работ непросто: жильцы фотографировали что-то, присылали – вроде, казалось, неплохо. Так прошло два месяца, а потом квартиранты сообщили, что вынуждены вернуться домой. Жаль, но хоть квартира в

порядке, сразу начнем искать новых жильцов, подумали мы.

Отъезд оказался настолько срочным, что не оставалось времени принять у арендаторов помещение – они прислали фото и видео, привезли ключи и уехали.

То, какой мы увидели квартиру «живьем», повергло нас в шок: ровно приклеена лишь одна полоса обоев, две доски ламината были просто уложены на пол, не зафиксированы, краску даже не открывали. Почти все, что раньше не требовало ремонта, теперь в нем остро нуждалось – душ был сломан, у СВЧ оторвана дверца, холодильник не работал и т. д.

Вот так мы сдали квартиру – вместо отделки и дохода утроились траты на ремонт.

Ольга Пономарева, 53 года

При сдаче квартиры «под ремонт» необходимо составить приложение к договору найма. И предусмотреть следующее:

- оплата проживания (дополнительно прописать размер арендной ставки) входит в счет ремонтных работ в соответствии со сметой, которая считается частью договора найма;
- в смете нужно указать общую стоимость и разделить ее на оплату работ и материалов;
- если смета не подписана сторонами сделки, договор найма считается недействительным;
- нужно учесть возможное увеличение стоимости работ и материалов – прописать схему распределения расходов на этот случай;
- арендатор и арендодатель должны прописать ответственность за невыполнение обязательств и досрочное расторжение договора найма;
- после окончания работ стороны подписывают акт их приемки.

Заключение: 5 правил сдачи квартиры в аренду

В качестве заключения хочу назвать основные правила арендодателя.

- Все договоренности с арендатором фиксируйте письменно.
- Обязательно запишите паспортные данные и контакты арендатора и всех, кто будет проживать в квартире вместе с ним.
- Составьте подробную опись передаваемого в аренду имущества и его состояния.
- Проверяйте квартиру – правилами предусмотрено наведываться раз в месяц, если в письменном соглашении не оговорено иное.
- При проведении ремонта силами квартирантов в счет оплаты проживания составьте смету и соглашение, контролируйте ход работ – жильцы теперь являются работниками, и спрос с них должен быть соответствующий, после завершения ремонта подписывается акт о его выполнении и отсутствии претензий.

Помимо этих правил существует множество нюансов, и есть риск их упустить. Чтобы сдавать квартиру спокойно и без страхов, лучше спрашивать о соблюдении предписаний не с себя, специалисты по недвижимости учтут их все – это их работа. В ИНКОМ-Недвижимость вы

можете рассчитывать на помощь в течение всего срока аренды, и это не будет вам стоить ничего, так как все услуги арендодателям компания оказывает бесплатно.