17 августа 2021, 14:04 Бизнес

Прописал жильца — потерял квартиру: главные мифы о сдаче жилья в аренду

Эксперты рассказали, как правильно составить договор о сдаче квартиры

Оксана Решетова Прослушать новость



Кирилл Кухмарь/ТАСС

Эксперты по просьбе «Газеты.Ru» рассказали, на что стоит обратить внимание при сдаче жилья в аренду, какие права получает квартиросъемщик с пропиской и можно ли разорвать договор досрочно.

По закону при сдаче квартиры граждане должны заключать договор найма (ст. 671 ГК РФ), в котором подробно описаны права и обязанности сторон. Также квартиранты могут попросить оформить им временную регистрацию по месту пребывания: она, например, может понадобиться для оформления социальных выплат, записи ребенка в детский сад или школу. Собственники часто опасаются это делать, полагая, что жильцы каким-то образом смогут претендовать на квартиру. «Газета.Ru» попросила юристов рассказать, как грамотно сдать жилплощадь.

Как грамотно составить договор

Все юристы настоятельно рекомендуют заключить договор – как с точки зрения законности, так и с точки зрения защиты своего имущества. В нем

нужно максимально четко прописать условия найма жилья.

В договоре должны быть определены срок действия договора, сумма ежемесячной платы, срок и способ ее уплаты, сумма депозита, вопрос об оплате коммунальных услуг, возможность и условия досрочного расторжения договора (в том числе, если жильцы, например, не платят за квартиру, портят имущество и на них поступают жалобы от соседей) и срок для уведомления об этом второй стороны, контактные номера телефонов и адреса электронной почты.

«Это самый необходимый минимум того, что должно быть в договоре. Также отдельно рекомендую прописывать состояние сдаваемой квартиры, перечень мебели и бытовой техники, возможно даже с приложением фотографий. Это поможет вам в случае кражи или порчи вашего имущества жильцами», — посоветовала руководитель коммерческой практики адвокатского бюро «Плешаков, Ушкалов и партнеры» Жанна Колесникова.

Юрист обратила внимание на то, что засчитывать депозит в счет оплаты за квартиру за последний месяц «в корне неправильно».

> **«По большому счету, депозит – это ваш единственный аргумент в споре с жильцами, поэтому его не следует возвращать до тех пор, пока все долги не будут погашены и вы не убедитесь, что квартира возвратилась к вам в удовлетворительном состоянии.**

Лучше всего предусмотреть, что депозит возвращается арендатору после возврата квартиры собственнику и при отсутствии долгов по уплате арендной платы и коммунальных платежей», — подчеркнула Колесникова.

Также в договоре можно прописать, что вы сдаете квартиру одному человеку и не хотите, чтобы в ней постоянно проживал кто-то еще. Если вы против животных – это тоже нужно прямо прописать в документе. В обязательном порядке необходимо прописывать ответственность нанимателя за возможный причиненный ущерб: залив, пожар, повреждение имущества наймодателя, соседей, общедомового имущества, добавил основатель IT-компании Realiste, разработавшей нейросеть для инвестиций в недвижимость, Алексей Гальцев. На этот риск указала и Жанна Колесникова.

«По общему правилу отвечать за это перед соседями будет собственник, если не докажет, что залив или пожар произошел по вине жильцов. Так вот, зачастую доказать, что виноваты были именно жильцы, а не неисправная техника в вашей квартире, затруднительно, поэтому на этот случай я рекомендую приобретать страховку», — сказала юрист.

Что касается коммунальных услуг, то стоит отдельно прописывать плату за электроэнергию, пользование водой в соответствии с показаниями счетчиков и отдельно указывать сумму, которая идет в оплату за наем квартиры, порекомендовал Гальцев. В случае если в квартире стоит городской телефон, межгород лучше отключить. Необходимо прописывать ответственность жильца за несвоевременную оплату как коммунальных услуг, так и съема жилья. При получении оплаты наличными денежными средствами обязательно в расписке нужно указывать, по какому договору и за какой месяц получены денежные средства.

Как наказывают за сдачу квартиры по серой схеме

За нелегальную сдачу квартиры собственнику может грозить ответственность за уклонение от уплаты от налогов, пояснила директор группы компаний МТИ, юрист в недвижимости Оксана Майстровая.

Если хозяин квартиры признал вину либо факт сдачи жилья незаконно доказан, он должен будет уплатить НДФЛ, который составляет 13% от суммы прибыли. Причем эта сумма справедлива и для тех, кто зарегистрирован как самозанятый: оплачивать штраф придется уже по полным «расценкам» НДФЛ, а не исходя из ставки самозанятого — 4%, пояснила юрист. Срок, за который могут начислить «штрафной» налог, составляет три года, даже если квартира была в аренде более длительный срок.

Штраф за просрочку сдачи декларации 3-НДФЛ составляет 5% от неуплаченной суммы налога за каждый месяц просрочки. Минимальный размер штрафа — 1000 руб., максимальный — 30% от неуплаченной суммы.

Кроме того, сам штраф за неуплату налога составляет 20% или 40% от неуплаченной суммы. 20% — если неуплата была неумышленной, 40% — если умышленной. «Умысел доказывают работники инспекции, поскольку арендодатель может сказать, что не знал о необходимости платить подобный налог или полагал, что налоговая сама должна рассчитывать налог и извещать арендодателя», — отметила Майстровая.

Пени за просрочку — 1/300 ключевой ставки ЦБ за каждый календарный день просрочки уплаты налога (сейчас ставка 6,5%). Расчет делается за период не более трех лет.

Помимо привлечения к административной или уголовной ответственности (в зависимости от суммы неуплаченного налога) за уклонение от уплаты налогов, также может грозить административная ответственность за проживание квартиросъемщика без регистрации больше 3 месяцев (в

Москве, в частности, штраф от 5 до 7 тыс. руб. для собственников жилья), добавила юрист Жанна Колесникова.

Временная регистрация – опасно ли оформлять

Регистрация жильцов по месту пребывания – так называемая временная регистрация – не дает им каких-либо прав в отношении жилого помещения, кроме права временно там проживать, рассказала Жанна Колесникова из «Плешаков, Ушкалов и партнеры». При этом их права зависят от воли собственника квартиры.

> **«К примеру, собственник квартиры может в любой момент в одностороннем порядке снять жильцов с регистрационного учета в квартире, иными словами прекратить их временную регистрацию. Если вместе с жильцами зарегистрированы их несовершеннолетние дети (следует помнить, что ваши жильцы при наличии временной регистрации могут зарегистрировать своих несовершеннолетних детей в квартире без вашего ведома и согласия), то они выписываются автоматически вместе с родителями»,**

— пояснила юрист. При рождении ребенка квартиранты также могут рассчитывать лишь на временную регистрацию для него.

Конкретные права жильцов определяются договором с собственником. Например, если договор заключен на год, то человек имеет право жить в квартире в течение этого срока, причем вне зависимости от того, есть ли у него временная регистрация. «Поэтому определяющим здесь будет все же договор, а не факт временной регистрации», — отметила Колесникова.

Иногда собственники не заключают договор, уклоняясь от налогов, но делают временную регистрацию жильцам. Это неверный шаг, предупредила юрист: временная регистрация человека, который не является членом семьи, может вызвать подозрение у государственных органов. При этом, отказываясь от письменного договора, арендодатели лишают себя возможности защитить свои права в случае кражи или порчи имущества жильцами, наличия задолженности за аренду и коммунальные услуги.

> **«Конечно, при наличии договора сам собственник квартиры связан его условиями и не может их произвольно менять, скажем, потребовать**

> **немедленного выселения жильцов, если такое право для него не предусмотрено договором»,**

— добавила эксперт.

Временная регистрация как раз-таки предусмотрена для легализации проживания граждан в съемных квартирах или общежитиях свыше 90 дней, при этом наличие временной регистрации не подразумевает отсутствие или замену постоянной, подчеркнул адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев.

«Кроме того, по смыслу закона, право проживать в съемном жилье у гражданина появляется лишь после получения временной регистрации, а за ее отсутствие законодательством предусмотрена административная ответственность», — сказал юрист.

В общем случае за такое нарушение гражданам грозит штраф в размере от 2 до 3 тыс. руб., для собственников – от 2 до 5 тыс. руб. В Москве и Санкт-Петербурге штрафы выше: от 3 до 5 тыс. руб.; для собственников — от 5 до 7 тыс. руб.

А вот регистрировать жильца на постоянной основе не рекомендуется, отметил Алексей Гальцев из Realiste. В случае отказа от добровольного снятия с регистрационного учета собственнику придется обращаться в суд.

«Временная регистрация подразумевает определенный (конечный) период регистрации, максимально – пять лет. При временной регистрации наниматель автоматически теряет регистрацию по истечении срока, на который он был зарегистрирован. Но если наймодатель или наниматель расторгнет договор найма раньше срока, на который был заключен договор, а наймодатель на такой же срок регистрировал нанимателя, то снимать ранее указанного срока нанимателя с регистрационного учета наймодатель вынужден будет через суд», — уточнил эксперт.

У собственника жилого помещения могут появиться дополнительные расходы из-за новых зарегистрированных граждан, обратил внимание директор группы компаний МТИ, юрист в недвижимости Оксана Майстровая. «Если раньше размер платы зависел от площади квартиры, то теперь в большинстве регионов сумма рассчитывается исходя из числа зарегистрированных, временно или постоянно, в жилом помещении человек», — пояснила она. Однако хозяин жилья может избавить себя от лишних расходов, прописав в договоре, что коммунальные расходы оплачивают жильцы, добавила эксперт.

Если же собственник захочет продать квартиру, временная регистрация тоже не станет проблемой: хозяин может снять своих жильцов с учета. «Вопрос досрочной выписки решается в течение нескольких дней. Конечно, нужно заранее предупредить нанимателя о том, что вы планируете продавать жилое помещение, чтобы у него было время на поиск нового жилья», — подытожила Майстровая.