

Что нужно знать при аренде квартиры



объясняемрф



Договор найма



Этот документ **защищает права обеих сторон** — и ваши, и владельца квартиры. Нотариально заверять его необязательно.

Например, договор найма **регулирует**:

- ♦ **срок аренды** — обычно заключают договор на год, по истечении этого времени владелец может поднять стоимость
- ♦ **правила пользования жильём** — сколько людей будут жить в квартире, можно ли завести домашнее животное, кто будет ремонтировать бытовую технику и т. п.
- ♦ **обязанности и права владельца** — например, он не может находиться в арендованной квартире без договорённости с нанимателем
- ♦ **стоимость** — помимо суммы, в документе указывают, как происходит оплата: к примеру, наличными раз в месяц
- ♦ **условия расторжения** договора

Договор защищает вас как нанимателя: арендодатель не сможет неожиданно выселить вас или внезапно повысить арендную плату.



Проверка документов



В договоре **должны быть**:

◆ Ф. И. О. сторон
и паспортные данные

◆ стоимость
и срок аренды

◆ адрес и характеристики жилья

◆ права и обязанности
сторон

◆ правила проживания

◆ информация о залоге
и штрафах

◆ порядок разрешения
споров

◆ подписи и дата



Убедиться в подлинности удостоверения личности арендодателя можно **с помощью сервиса «Проверка действительности паспорта» на «Госуслугах»**. Достаточно ввести серию и номер документа, а также фамилию и имя его владельца.

Также попросите арендодателя заказать при вас через «Госуслуги» **онлайн-выписку из ЕГРН**, которая подтверждает право собственности. Данные паспорта должны совпадать с указанными в ней сведениями.

Состояние жилья



На что **обратить внимание:**

- ♦ работает ли бытовая техника
- ♦ нормально ли открываются окна
- ♦ исправна ли сантехника
- ♦ есть ли проблемы с соседями

- ♦ в каком состоянии пол, потолок, стены, двери и мебель



Чтобы не возникало споров при отъезде, можно составить **опись имущества и приложить фотографии.**



Временная регистрация



Проживать в съёмном жилье **более 90 дней без регистрации нельзя**. Собственник должен зарегистрировать вас по месту пребывания*. Но вам нужно заручиться его письменным согласием.



** По постановлению Правительства от 17.07.1995 № 713*

Оформление временной регистрации — обязанность и владельца квартиры, и жильца. Если её не сделать, **могут назначить штраф**:

- ♦ **для собственника** — от 2 тыс. до 5 тыс. руб.
- ♦ **для проживающего** — от 2 тыс. до 3 тыс. руб.
- ♦ **в Москве и Санкт-Петербурге** — от 5 тыс. до 7 тыс. руб.



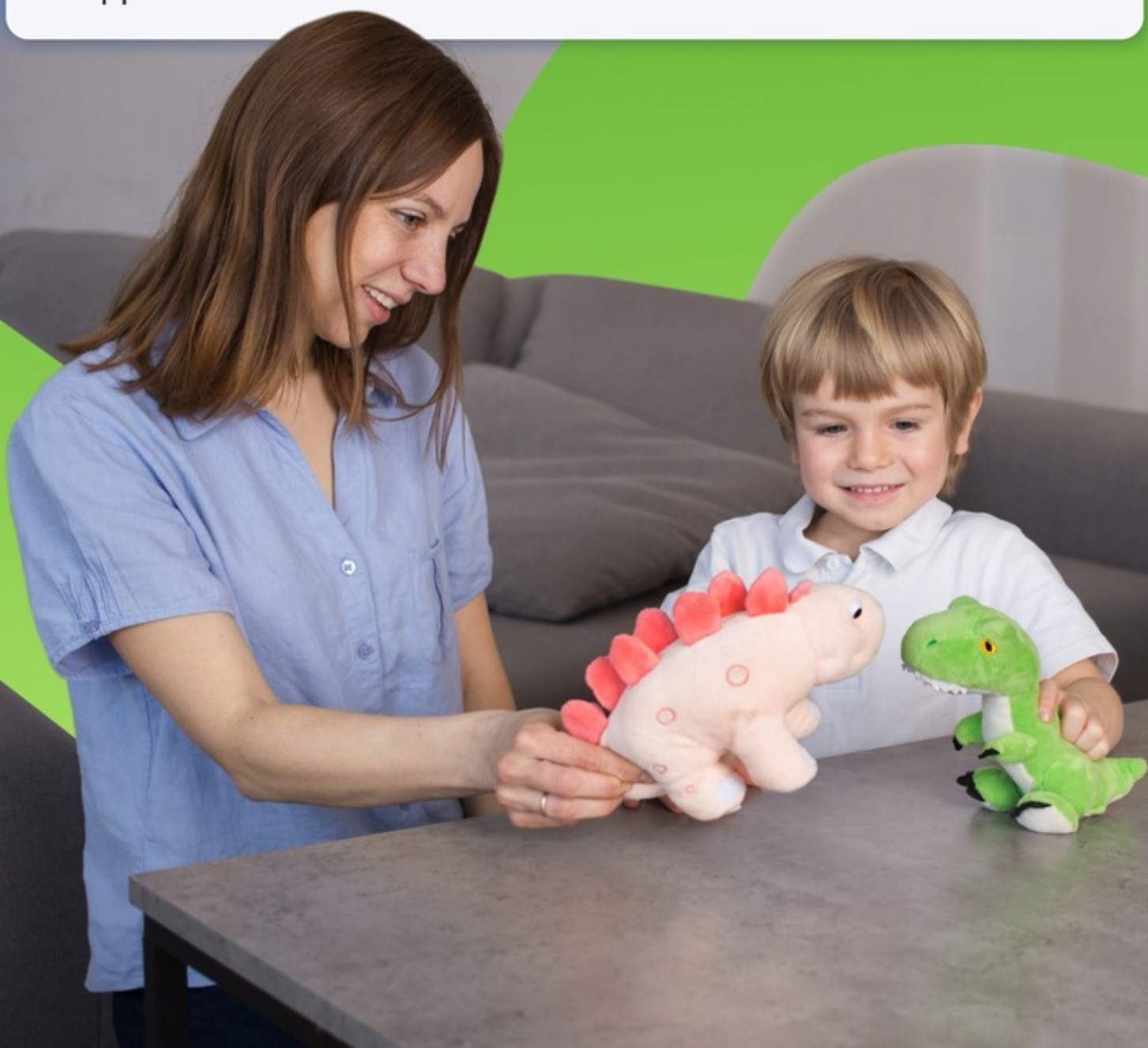
Если арендодатель отказывается вас регистрировать, вы можете обратиться в полицию.

Заселение детей



Кто-либо, кроме арендатора, может поселиться в съёмной квартире **только с согласия собственника.**

Исключение: ваши дети. Они могут жить с вами и без согласия владельца жилья. Это право гарантирует статья 679 Гражданского кодекса РФ.



Жить в квартире до конца договора



Даже если собственник продал квартиру, ваша аренда не прекратится. **Новые владельцы не могут вас выселить, пока не закончится срок вашего договора найма.**



Расторжение договора



Вы можете съехать с квартиры **в любой момент, но только предупредив собственника заранее.** Это нужно сделать за три месяца, если другой срок не указан в договоре.



Повышение арендной платы



Арендодатель **не может повысить плату в одностороннем порядке** — это незаконно.

При каких условиях это можно сделать:

- ♦ **повышение прописано в договоре** — указаны конкретный размер и периодичность, например не чаще чем раз в год
- ♦ **по обоюдному согласию сторон** — в этом случае составляют дополнительное соглашение к действующему договору или заключают новый договор аренды

Если собственник нарушает ваши права



Например, он **пытается незаконно вас выселить** — сначала попробуйте договориться.

Если в досудебном порядке решить проблему не вышло — **обращайтесь в суд.**

