ПРОМО
Путешествуйте и ничего не платите
Как так?
АО «Тинькофф Банк»

Как сдать квартиру

Максимально выгодно и надежно

Недвижимость 31.08.21 57K 64 184

Михаил Шардин
давно сдает и арендует

Сдача квартиры — это бизнес на все времена.

Всегда кто-то ищет квартиру в аренду, поскольку переехал из другого города, съехал от родителей или ушел из семьи. Поэтому, если есть лишняя квартира, ее можно сдавать:

долгосрочно или посуточно — зависит от множества факторов.

Я сдаю квартиры в аренду в Пермском крае больше восьми лет, и за это время через меня прошли несколько десятков арендаторов. В этой статье я поделюсь опытом и расскажу, как сдать квартиру без проволочек.

Так ли выгодно сдавать квартиру

Люди, у которых появляется свободный капитал, нередко рассматривают жилую недвижимость в качестве инвестиций и как источник пассивного дохода. Кроме того, недвижимость исторически дорожает и предоставляет защиту от инфляции.

Однако давайте разберемся, так ли выгодно приобретать квартиру для сдачи. Сначала я приведу цифры, а потом расскажу про свой опыт.

Если посмотреть на динамику цен с 2000 по 2021 год, стоимость квартир в новостройках постоянно растет. Так, стоимость квадратного метра в Москве за это время выросла с 19 000 ₽ до примерно 220 000 ₽. В том числе довольно сильный импульс роста мы наблюдали в последние три года: цена скакнула с 180 000 ₽ до текущих отметок.

Где в России выгоднее купить квартиру для сдачи в аренду

Источник: ИРН

Но если мы учтем фактор девальвации рубля относительно твердых валют и посмотрим на динамику цен в долларах, то получим иную картину: цена за квадратный метр жилья с пиков 2008 года упала к 2021 году в два раза — с 6000 до 3000 $/м².

С точки зрения долларовой доходности, покупка квартиры в России в последние 15 лет принесла инвестору колоссальный убыток, который вряд ли получится покрыть за счет аренды.

Источник: ИРН

Как видим, исторически рубль обесценивается быстрее, чем растут цены на квартиры. Поэтому с точки зрения сохранения или приумножения капитала целесообразно было бы держать минимум 50% капитала в валютах и активах развитых стран — например, покупать еврооблигации или акции иностранных компаний. Это позволило бы нивелировать фактор девальвации рубля.

Кроме того, сейчас на рынке недвижимости сложилась ситуация, при которой цены на квартиры активно растут, а стоимость аренды — нет. Это видно на графиках ниже.

Так, если взять абстрактную двухкомнатную квартиру, которая еще пару лет назад стоила 6 млн и сдавалась за 30 000 ₽, то сейчас такая же квартира стоит уже 11 млн, а сдается

за прежнюю сумму.

Доходность от инвестиций при этом резко упала.

Было: (30 000 ₽ в месяц × 10 месяцев) / 6 000 000 ₽ × 100 = 5% годовых.

Стало: (30 000 ₽ в месяц × 10 месяцев) / 11 000 000 ₽ × 100 = 2,73% годовых.

Срок окупаемости квартиры за счет аренды вырос с 20 до 37 лет — почти в два раза.

Как я заработал 117% годовых на инвестиционной квартире в 2020 году

В этих расчетах мы берем 10 месяцев, а не 12, чтобы учесть дополнительные издержки: амортизацию квартиры, то есть затраты на ремонт и замену бытовой техники, простой квартиры в случае, если арендатор съезжает и не получается оперативно найти нового. Еще в эти издержки можно включить налог на имущество и НДФЛ с полученного от сдачи дохода.

Продажа

Москва

12 799 990 ₽ за квартиру

265 156 ₽ за м²

Средняя цена за июль 2021

По сравнению с прошлым годом	+2.39%
По сравнению с прошлым месяцем	+21.15%
Средняя цена на 1-комн. кв.	7 054 239 ₽
Средняя цена на 2-комн. кв.	13 500 000 ₽
Средняя цена на 3-комн. кв.	23 000 000 ₽
Средняя цена на 4-комн. кв. и более	82 816 679 ₽

Аренда

Москва

50 000 ₽ за квартиру

1 026 ₽ за м²

Средняя цена за июль 2021

По сравнению с прошлым годом	+4.31%
По сравнению с прошлым месяцем	+15.33%
Средняя цена на 1-комн. кв.	35 000 ₽
Средняя цена на 2-комн. кв.	50 000 ₽
Средняя цена на 3-комн. кв.	100 000 ₽
Средняя цена на 4-комн. кв. и более	290 000 ₽

Цены на продажу и аренду квартир — Москва. Источник: «Домофонд»

Доходность 2,73% годовых в рублях, по моему мнению, очень маленькая. Это значительно ниже текущей ставки по банковским депозитам, которая составляет около 6%. И ниже текущего уровня инфляции — 3,48% с начала года и 6,01% за последние 12 месяцев.

Подводя итог, скажу, что многое определяется размером первоначальных вложений в квартиру и ее локацией. Если вам попадется вариант, при котором аренда будет давать свыше 5% годовых от первоначальных вложений, то есть трат на покупку квартиры и ее косметический ремонт, его стоит рассмотреть.

При сильно меньшей доходности ваши вложения будут окупаться многие десятилетия, а если считать в долларах — вероятно, вообще никогда не окупятся.

Что делать с инвестиционной новостройкой после покупки

УЧЕБНИК

Как победить выгорание

Курс для тех, кто много работает и устает. Цена открыта — назначаете ее сами

Начать учиться

Насколько выгодно оказалось сдавать квартиры для меня

Сейчас я бы не стал покупать квартиру для сдачи в аренду, потому что это не пассивный доход, как, например, облигации. Такой бизнес требует временных затрат, подчас существенных.

У меня был легкий старт, потому что в 2013 году я получил квартиру в наследство. То есть изначальных финансовых вложений у меня не было, и я зашел в этот бизнес с черного входа. Это была двухкомнатная хрущевка 48 м² в довольно убитом состоянии: ремонта там не было лет 20.

Я потратил около 90 000 ₽ на ремонт, но поскольку у меня не было опыта, то связался с самыми дешевыми строителями. Потом я сильно пожалел об этом: рабочие срывали мне сроки, пили, а качество страдало. Когда это мне надоело, я с ними расстался, доделывали уже другие люди.

Как мы ремонтировали комнату в убитой хрущевке

В результате в этой квартире поменяли сантехнику, обои, выключатели и розетки. Частично я оставил там старую мебель и начал сдавать за 17 000 ₽ в месяц. С течением лет эта ставка колебалась от 13 000 до 19 000 ₽ в месяц — в разные годы по-разному.

За восемь лет, что я сдаю эту квартиру, мы уже несколько раз меняли сантехнику: она часто выходит из строя, поскольку дешевые смесители долго не живут. Еще пару раз менял унитаз, когда его невозможно было отмыть перед заездом новых жильцов.

Старую мебель тоже постепенно заменил на новую. Так, я купил шкафы, новую кухню и диван, кровать. Все обновки происходят за мой счет. Мои арендаторы только пару раз собирали икеевские шкафы.

Несколько лет назад я захотел выровнять везде стены и сделать качественный ремонт. Но знакомый строитель сказал, что на ремонт я потрачу много денег, при этом хрущевка в цене при продаже не вырастет на цену затрат и ремонт не окупится.

Позже у меня появилось еще несколько квартир, которые я тоже сдаю. Одна из них стала полигоном, на котором я испытывал идею умного дома, — в однушке протянули полтора километра проводов.

Я сделал это, когда мое увлечение умными домами находилось на пике. Пытался понять, можно ли за несколько десятков тысяч рублей организовать те же самые функции, которые у именитых брендов обойдутся в несколько сотен тысяч рублей.

Оказалось, что можно. Испытание временем это тоже прошло. И даже находятся люди, которые хотят жить именно в такой обстановке с умным домом и которые сами этим увлечены. Для них это бонус, а тем, кому это неинтересно, обычно все равно — есть и есть. Про этот опыт я уже писал статье о том, как собрать умный дом в квартире для аренды.

6 вопросов, которые стоит задать себе, прежде чем покупать квартиру под аренду

Я оборудовал спальню колонкой для сигналов оповещения и датчиком задымления. Кондиционером можно управлять благодаря инфракрасному датчику, который закреплен на противоположной стене

Сдача забирает у меня не так много времени. Иногда нужно пообщаться с соседями и успокоить их, если вдруг они звонят. Или отреагировать на потребности арендаторов, если вдруг возникнут. Бывает, что большинство вопросов напрямую от меня и не зависит: мне жаловались даже на то, что тротуарные дорожки плохо чистят зимой.

Я не веду отдельного дневника доходности ни по этой, ни по другой квартире. В расчеты, например, я не включаю новый телевизор, который покупаю взамен старого. Или если сломался новый холодильник, его стоимость тоже не попадает в расчеты.

Как распознать обман при съеме квартиры

Мои затраты на умный дом я тоже не стал включать: боюсь, что если учитывать абсолютно все до последней копейки, а еще мое затраченное время, то я могу не справиться с желанием расстаться с этой собственностью и перейти во что-то менее затратное. Приблизительно я считаю, что доходность колеблется в районе 5%.

Кто может сдать квартиру

Можно ли сдать, если квартира в ипотеке. Нередко люди приобретают квартиру в ипотеку, чтобы сдать ее в аренду и за счет этого постепенно погасить обязательство перед банком.

Сдавать квартиру, если она находится в ипотеке, можно. Согласие банка требуется, если это прямо прописано в договоре ипотеки. Например, Сбербанк требует уведомить, что заемщик хочет сдавать квартиру в аренду. В некоторых банках в договоре об этом ничего нет, поэтому владелец квартиры может ее сдавать и никого не уведомлять.

Конкретные детали лучше заранее уточнить при заключении договора ипотеки. Более подробно этот вопрос освещен в нашей истории про ипотеку и аренду.

Права, если есть ипотека

Если вы не единственный владелец. В таком случае можно сдать квартиру в аренду, если есть доверенности от других собственников. Лучше нотариальные, но можно и от руки. Вы как представитель всех совладельцев имеете право заключить договор найма или аренды от своего имени.

Чем отличается договор найма от договора аренды

Договор найма жилья заключается, когда один человек сдает другому. Договор аренды — если один из контрагентов — юридическое лицо. Но в быту чаще употребляют понятие «договор аренды», даже если сдает обычный человек.

Вы можете воспользоваться шаблоном доверенности из статьи Т—Ж, если не хотите тратиться на нотариуса. Но вам придется адаптировать ее под себя.

Если вы формально не собственник. Например, квартира находится в собственности жены и куплена до брака или в браке, но есть брачный договор. А супруга сама не хочет заниматься сдачей. В этом случае также потребуется доверенность, в которой будут прописаны ваши полномочия.

Квартира, купленная в браке и в совместную собственность, по закону считается общей, даже если по документам она оформлена на жену. Скорее всего, в этом случае доверенность не нужна.

Если квартира муниципальная (поднаем). Аренда однокомнатной квартиры в Москве стоит в среднем 33 000 ₽ в месяц. Однако если человек стоит на учете как малоимущий, он имеет возможность снимать такую квартиру у государства по договору социального найма за 1161 ₽ в месяц.

Государство заключает с гражданином договор социального найма, и тот становится нанимателем жилья. При этом он имеет право сдавать жилое помещение в поднаем, если по договору соцнайма это разрешено.

Как оформить договор социального найма

В каких случаях сдавать. На мой взгляд, стоит сдавать квартиру, если вы хотите получать дополнительный доход и готовы тратить на это время. Сдача квартиры — это не всегда пассивный доход, скорее, это бизнес, и немногие это понимают.

Существует вариант обратиться к посредникам в виде агентства, которое автоматизирует процесс сдачи вашей квартиры. Они могут выполнять определенные обязанности, например:

1. Искать жильцов и сдавать квартиру.
2. Ежемесячно принимать арендную плату.
3. Оплачивать ЖКУ.
4. Следить за сохранностью квартиры и необходимостью ремонта.
5. Заказывать услуги клининга, чтобы перед следующим нанимателем квартира была в порядке.

При таком варианте можно жить в другом городе или стране. Но стоит учитывать пару моментов:

1. Агентства берут комиссию за свою работу, а значит, ваш доход с аренды снизится как минимум на 10%.
2. Вы не можете контролировать качество работы агентства, а также техническое состояние квартиры. Может получиться так, что через несколько лет бесконтрольной сдачи вы получите квартиру в удручающем состоянии.
3. Вы не сможете контролировать, кому агентство сдает квартиру.

Что делать? 27.03.19
Доверительное управление при аренде квартиры

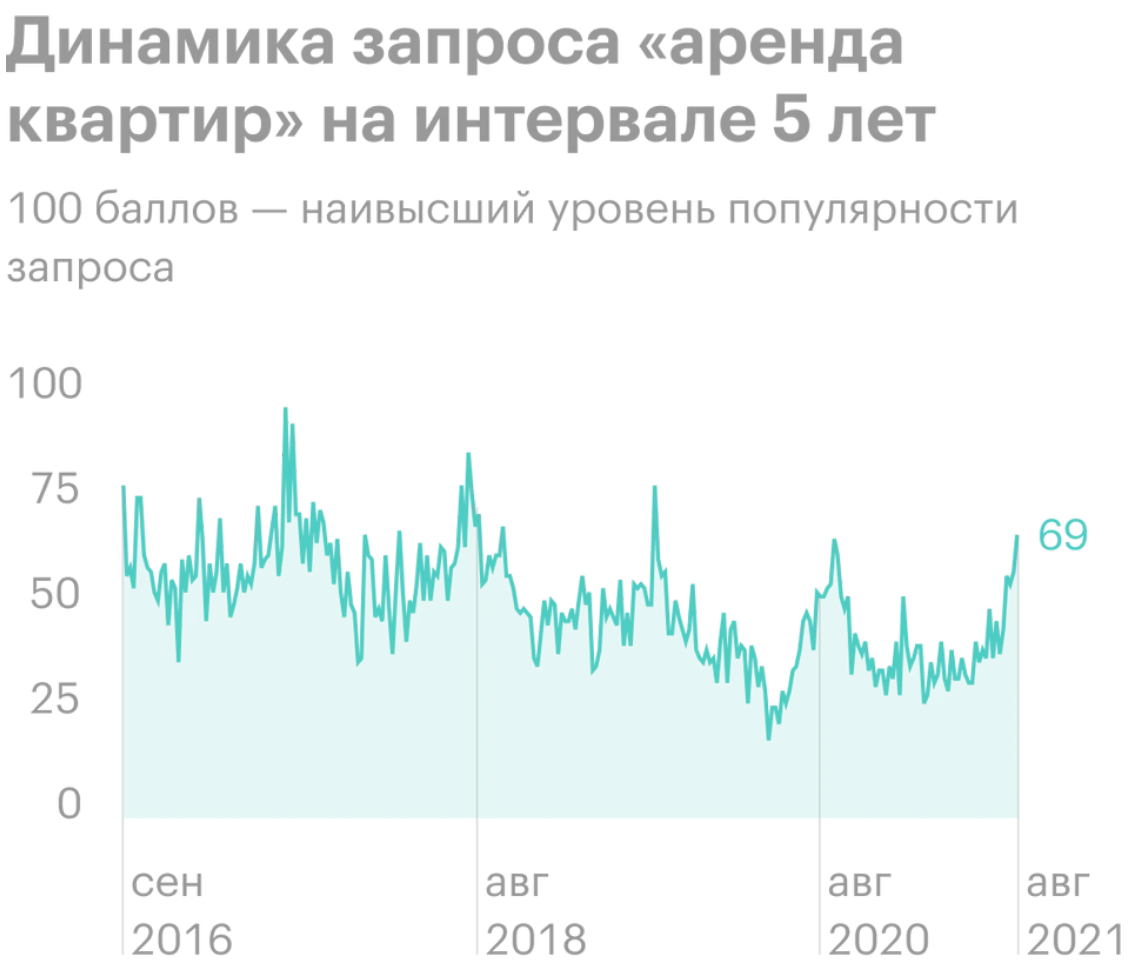
Если будете сдавать самостоятельно, есть тоже много нюансов.

Траты на ремонт. Если не делать ремонт хотя бы раз в несколько лет, состояние квартиры будет ухудшаться. А значит, ее привлекательность на рынке будет падать и сдать ее по прежнему тарифу будет труднее.

Цена. Простои при сдаче неминуемы, в том числе и потому, что у рынка аренды есть сезонность. И всякий раз встает дилемма: сдать прямо сейчас с дисконтом или подождать пару месяцев до высокого сезона, когда можно сдать выгоднее.

В августе сдать квартиру проще, чем в начале года. Ведь к сентябрю приезжие студенты активно ищут жилье, а работники приезжают в город, чтобы начать работу. А в начале года квартира может простаивать несколько месяцев, и даже не будет звонков.

Эту тенденцию можно заметить по «Гугл-трендам».



Источник: «Гугл-тренды»

Человеческий фактор. Сразу понять, какой человек перед вами, очень сложно. И если вы ошибетесь с выбором арендаторов, это может выматывать эмоционально. Например, вы будете переживать за сохранность имущества или периодически будут звонить соседи с жалобами на ваших квартирантов. Либо арендаторы будут вас просить приехать по каждой мелочи.

Контроль. Придется постоянно отслеживать коммунальные платежи и напоминать арендаторам, если они задерживают оплату. Периодически лучше сверять показания счетчиков, чтобы не остаться с огромным счетом за воду, и проверять расходы на электричество.

«Рента — это работа»: 8 трудностей, которые поджидают арендодателей

В Т—Ж уже публиковали истории читателей о плюсах и минусах сдачи в аренду.

Можно ли сдавать неофициально

Часто под неофициальной сдачей подразумевается отсутствие письменного договора, то есть устная договоренность. На самом деле неофициальная сдача — это когда собственник не платит налог с полученных доходов.

Когда владелец как физлицо получает доход от жильцов, он должен подать декларацию и заплатить 13% НДФЛ в бюджет. Если он получает деньги от арендаторов в счет коммунальных платежей, то нужно уплатить налог еще и с этих сумм.

Если арендатор компенсирует эти расходы, выходит, что у собственника есть экономическая выгода, это тоже его доход. Но это работает, только если нет счетчиков. То, что платят по счетчикам, доходом не считается. Потому что это компенсация за использованные ресурсы.

Зачем сдавать квартиру легально

В Т—Ж уже была статья, как выгоднее всего платить налоги при сдаче квартиры. Самые выгодные варианты — стать самозанятым или приобрести патент. Вы можете прочитать, когда и в каком случае какой вариант лучше.

Ответственность. Если сдавать квартиру в аренду неофициально, по НК РФ предусмотрена следующая ответственность:

1. Штраф за умышленную неуплату налогов — от 20 до 40% от неуплаченной суммы налога согласно ст. 122 НК РФ.
2. Штраф за непредставление декларации в ИФНС — согласно ст. 19 НК РФ. Размер штрафа — 5% от неуплаченной в срок суммы налога за каждый полный или неполный месяц со дня окончания срока представления декларации, но не более 30% от суммы налога и не менее 1000 ₽.

Сообщество 25.01.21
Может ли налоговая узнать, что раньше квартира сдавалась нелегально?

Если собственник получает более 577 000 ₽ в месяц и не платит налог, это может повлечь уголовную ответственность с дополнительным штрафом. Такое возможно в случае сокрытия доходов свыше 577 000 ₽ на протяжении трех лет — для физических лиц.

ч. 2 ст. 198, ст. 199 УК РФ

Существует заблуждение, что если сдавать квартиру на короткие сроки, например до 11 месяцев, то можно не платить налоги. Но это не соответствует действительности. Сроки сдачи не имеют значения.

Ставка НДФЛ для всех резидентов РФ — 13%. Исключений нет ни для кого: ни для пенсионеров, ни для многодетных семей. Декларацию надо подать за прошедший календарный год до 30 апреля следующего года.

Я считаю, что сейчас сдавать квартиру и делать все легально стало гораздо проще. Нет смысла прятаться и бояться, потому что есть возможность сделать все по закону.

Варианты сдачи квартиры

На долгий срок. Сдача квартиры в аренду на срок более 12 месяцев подразумевает, что договор должен быть зарегистрирован в Росреестре.

п. 2 ст. 651 ГК РФ

На мой взгляд, если заключать договор на долгий срок, это накладывает определенные обязательства как на собственника, так и на арендатора. К тому же у арендаторов может в любой момент все поменяться: уменьшится доход или они захотят переехать. Тогда арендатору достаточно предупредить за оговоренный договором срок, и можно съезжать.

Собственник в этом случае должен подавать документы в официальные инстанции. Если обычно сроки аренды не такие длинные, то вряд ли стоит этим заниматься. Кроме того, это влечет дополнительный риск для собственника квартиры.

Пока действует договор, наниматель вправе жить в квартире и хранить там свое имущество, даже если несколько месяцев не платит за аренду. Ведь выселить человека на улицу можно только по решению суда или с согласия квартиранта.

Долгосрочные договоры аренды официально можно расторгнуть, только если арендатор не платил более шести месяцев. И даже если добавить в договор пункт, что человек обязан выселиться, если он перестанет оплачивать, это будет незаконным. Самое простое в таком случае — договориться с арендатором.

Что делать? 06.03.20
Арендатор не платит за квартиру. Как его выселить?

Конечно, некоторые собственники просто выкидывают вещи из квартиры арендаторов и меняют замки, но это больше похоже на самоуправство, чем на цивилизованное ведение бизнеса. Про расторжения еще поговорим ниже.

На 11 месяцев. Самый распространенный вариант заключения договора. Большинство квартир сдаются именно на срок 11 месяцев, поскольку договор на такой срок не нужно регистрировать в Росреестре.

Если человек прожил в квартире 11 месяцев и все в порядке, то не нужно заставлять его съезжать — в этом случае заключается новый договор на 11 месяцев. Чтобы старый договор не расторгать, можно сразу включить в него пункт об автоматическом продлении. Ведь если по условиям договора, который заключался на срок менее года, договор продлевается автоматически на тот же срок, регистрация не потребуется.

п. 2 ст. 651 ГК РФ

п. 2 ст. 26 ЗК РФ

После этого отношения сторон будет регулировать новый договор аренды, который регистрации тоже не подлежит, поскольку срок его составляет также менее года.

п. 10 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59

В своей практике я заключаю договоры всегда на 11 месяцев. При этом у меня редко кто остается в квартире больше года. Возможно, из-за возрастной специфики — как правило, у меня живут студенты и молодые люди до 30 лет. Поэтому перезаключать договор на очередные 11 месяцев обычно не приходится.

Посуточно. Сдача квартиры посуточно — это именно бизнес, так как занимает все ваше время. При должном подходе посуточная аренда — аналог отеля, но со своей спецификой.

В основном посуточно обычно снимают туристы, люди в командировке, любители вечеринок, любовники. Здесь многое зависит от местоположения квартиры — какую именно категорию людей она будет привлекать. Но на рынке посуточной сдачи весьма большая конкуренция. Более подробно об опыте посуточной сдачи мы писали в статье о том, как зарабатывать больше на сдаче квартиры.

Способы сдачи

Самостоятельно. Если вы готовы потратить время, чтобы составить грамотное объявление и сделать качественные фотографии, а еще больше времени — на показы квартиры, это ваш вариант. Он самый затратный по времени, зато позволяет познакомиться с рынком — узнать, какие люди интересуются вашей квартирой: студенты, семейные пары или матери-одиночки.

Например, в Перми на медицинском факультете всегда учится много иностранных студентов, которые ищут дешевые квартиры для аренды. Всем им нужна временная регистрация по месту пребывания и официально заключенный договор — потому что они его сдают в деканат своего факультета.

Что такое миграционная карта

Однако не все собственники готовы принимать иностранных студентов и ставить их на миграционный учет. Такой учет по месту пребывания не несет особых рисков, к тому же его можно прекратить в любой момент, но не все про это знают.

Иностранных студентов также многие не готовы принимать из-за языкового барьера и культурных различий. Я на протяжении восьми лет сдаю две квартиры, в каждой из которых арендаторы меняются примерно раз год.

Что делать? 02.10.18
Делаю регистрацию квартирантам.
Чем я рискую?

Самым неопрятным арендатором в моей практике был студент из Ирака, который прожил в квартире всего три месяца, пока его не депортировали из страны. После себя он оставил «авгиевы конюшни». Казалось бы, ничего особенно, но все было ужасно засаленным — похоже, этот человек был не сильно чистоплотным. На кухне жир, в ванной везде грязные потеки, у кровати сломали несколько поперечин.

До такого квартиру не удалось довести даже женщине-инженеру, которая за два года проживания ни разу не удосужилась протереть пыль на подоконнике. Служба клининга, конечно, справилась в обоих случаях, хотя уборщикам пришлось трудно.

Через риелторов. В случае сдачи через риелтора собственник экономит время, так как ему не нужно размещать объявление и показывать квартиру, хотя он на показах обычно присутствует. Еще собственнику не приходится торговаться с арендатором и составлять договор.

Но риелтор ответственности не несет — он лишь сводит соискателя жилья с собственником.

Еще пять лет назад стандартным тарифом риелторов была месячная плата, но сейчас плата снизилась и колеблется в пределах 0,3—0,5 месячных плат. Собственник никогда не тратится на риелтора, потому что его услуги оплачивает арендатор.

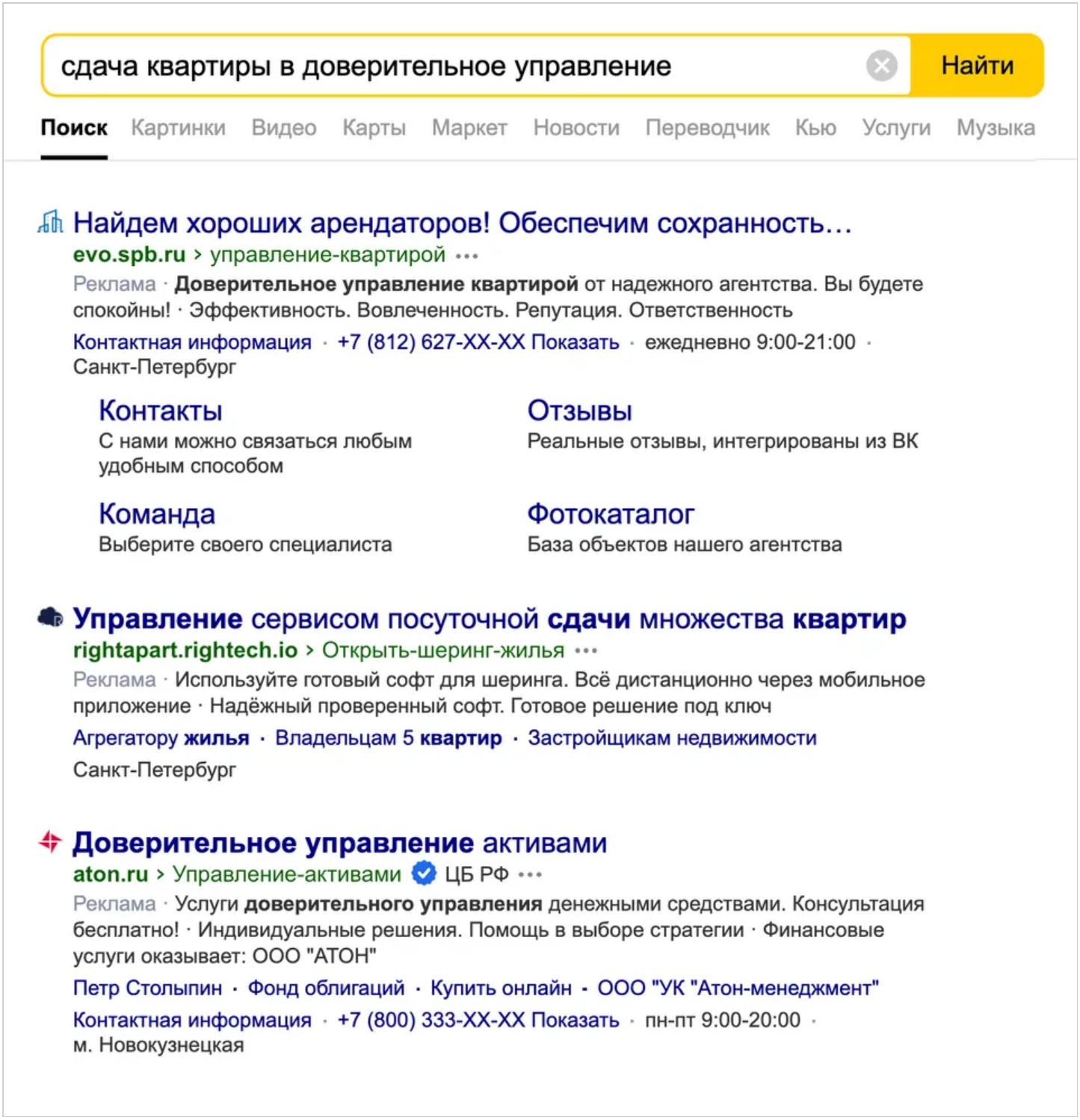
Уловки риелторов при аренде квартиры

Я через риелтора никогда не сдавал, потому что не видел в этом необходимости. Я сам могу разместить объявление и показать квартиру. К тому же это экономит деньги арендатора, а ведь ему еще потом платить их мне.

Через доверительное управление. Такой услугой целесообразно пользоваться, когда сдаваемая квартира довольно дорогая.

Ведь при небольшой арендной плате невыгодно отдавать часть суммы от аренды управляющей компании. Еще эта услуга может быть интересна собственнику, который переезжает на постоянное место жительства в другой город или страну. Мы уже писали про это.

В небольших городах рынок доверительного управления квартирами отсутствует, поэтому зачастую роль агентства выполняют родственники и доверенные люди: они присматривают за квартирой вместо хозяина.



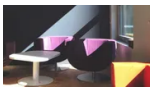
Можно сделать запрос в поисковике на доверительное управление квартирой и посмотреть, какие агентства и за какую цену предлагают свои услуги

Законодательное регулирование

Договор аренды или договор найма. Обычно говорят «договор аренды», имея в виду договор коммерческого найма жилья, — когда один человек сдает квартиру другому. На самом деле договор аренды заключается только в случае, когда человек заключает договор с организацией.

> Например, в 2017 году я сдавал квартиру на 11 месяцев компании или фирме, чтобы там проживали двое сотрудников. Со мной заключался договор аренды жилого помещения.

Сдавать организации квартиру надежнее: это и большие сроки сдачи, и оплата без задержек. При этом требуется соблюдать чуть больше формальностей: так, если вы договорились о том, что коммунальные платежи за квартиру вам возмещают, придется собирать платежные поручения на оплату и предоставлять в бухгалтерию предприятия.



Что купить в квартиру для сдачи в аренду

Какие есть риски при сдаче квартиры

Повреждение имущества. Повреждение может произойти неумышленно: например, протекут трубы и это испортит ламинат. Еще квартиру могут затопить соседи, или холодильник может сломаться от старости — арендаторы тут ни при чем. Такие последствия собственник расхлебывает за свой счет.

В вопросе повреждения имущества есть два момента.

Изумительная история 06.05.19
Суд из-за батареи и потопа

Первый касается амортизации — когда техника, мебель и инженерные коммуникации со временем приходят в негодность. На это нужно закладывать бюджет: периодически делать локальный ремонт и раз в 10—15 лет — капитальный. То есть в своих расчетах прибыль с аренды можно смело уменьшать на 5—10% — в счет амортизации. Честно сказать, я никогда не проводил таких расчетов.

По закону арендодатель обязан за свой счет только делать капитальный ремонт переданного в аренду имущества. А арендатор, который пользуется этим имуществом, — поддерживать его в исправном состоянии и за свой счет делать текущий ремонт, если иное не установлено законом или договором аренды.

Однако исторически именно арендодатель платит за замену унитаза или начавшего течь крана. Если не хотите этим заниматься, укажите это сразу в договоре.

ст. 616 ГК РФ

Второй момент касается случаев, когда имущество испорчено по вине арендатора: например, он сломал стул, испачкал обои или поцарапал мебель. Собственник может возместить свои убытки за счет залога.

А если залога не хватит и с арендатором не удается договориться о возмещении, то истребовать через суд. Для этого желательно иметь фото квартиры или перечень имеющегося там имущества, где есть оценка его состояния на день передачи на тот момент, когда стороны заключали договор, — чтобы потом доказать факт порчи имущества.

Чтобы судиться с арендатором, нужны нервы, время и определенный склад характера. Я, например, всегда стараюсь уладить вопрос мирным путем, а если не получается — мне проще забыть о ситуации и двигаться дальше. Ведь на судебной тяжбе и простое квартиры можно потерять гораздо больше.

Я заставил квартирантов заплатить за испорченный ремонт

Субаренда. Иногда на собственников выходят агентства, которые занимаются субарендой. То есть вы заключаете договор с агентством, оно ежемесячно платит сумму аренды, но при этом сдает квартиру посуточно.

При таком варианте квартира довольно сильно изнашивается, поэтому собственники обычно прописывают в договоре запрет на субаренду и тщательно наблюдают за действиями арендаторов.

Проживание большого количества жильцов. Бывает, что в договоре прописывается, что проживает два человека, а по факту в квартире оказывается 22 разнорабочих из Средней Азии. Из-за этого быстрее изнашиваются коммуникации и имущество, а также могут быть жалобы со стороны соседей.

Чтобы контролировать количество жильцов, лучше периодически проверять квартиру. Я прихожу, может быть, раза три за год, но я внимателен к деталям. Сразу видно, сколько человек проживает и как изменяется состояние квартиры. Ведь главное — не переборщить, чтобы не отпугнуть добросовестных арендаторов.

Противоправные действия арендаторов. Если собственник не будет контролировать арендаторов, в его квартире, например, может появиться притон. И будет ли нести ответственность владелец, зависит от того, знал ли он, что происходит в квартире, или нет.

Допустим, арендатора арестовали, а когда пришли обыскивать квартиру, выяснилось, что он хранил там наркотики. В зависимости от веса находки возбудят либо административное производство, либо уголовное дело. Во втором случае допрашивать будут в том числе и владельца квартиры и устанавливать, знал ли он о притоне и помогал ли его организовывать.

Сообщество 21.05.21

Что грозит собственнику квартиры, если в ней устроили притон?

Чтобы такого не произошло, рекомендуется периодически устраивать проверки квартиры, а также перед заключением договора пробить паспортные данные арендаторов по открытым базам данных — об этом ниже.

Счетчики. Существует риск, что арендаторы съедут, а потом обнаружится, что фактические показания счетчиков не подавались полгода или год. Поэтому стоит следить за регулярностью оплаты коммунальных платежей, а также время от времени сверять показания счетчиков.

Я собрал в одной из своих квартир умный дом, чтобы не беспокоиться о показаниях. В остальных квартирах я прошу периодически сбрасывать показания счетчиков через мессенджеры.

Выгодно ли устанавливать многотарифные счетчики

Подготовка квартиры к сдаче

Ремонт и мебель. Хороший ремонт обходится дорого, ведь он включает в себя затраты на материалы, оплату труда отделочников и месяцы простоя без арендаторов. А дальше любое неизбежное повреждение в квартире будет стрессом для собственника. Поэтому в большинстве арендных квартир оставляют бабушкин ремонт.

На мой взгляд, стоит затевать ремонт только в случае, если он повысит стоимость аренды на 3000—5000 ₽. При этом на ремонт может уйти не одна сотня тысяч рублей.

Таким образом, когда вы планируете сдавать квартиру, не стоит чрезмерно тратиться на ремонт и мебель — подойдет из «Икеи». Главное — всегда оценивать, как быстро окупится то или иное вложение.

Перед заездом новых жильцов я всегда покупаю новую занавеску для ванной, кухонную скатерть, коврик в прихожую и туалетные ершики.

А также заказываю генеральную уборку, включающую очистку окон и стирку штор.

В 2020 году у меня ушло на такую подготовку квартиры экономкласса 4000 ₽. Все принадлежности я покупал по самой низкой цене в сетевых гипермаркетах. При этом внешний вид квартиры меняется кардинально — ощущение, что все новое.

Вряд ли это станет решающим фактором, но определенно улучшит первое впечатление. Уборка также сразу видна, даже если ремонт простой, — все отмечают чистоту. Правда, эффекта чистоты хватает всего на несколько недель — затем нужно снова освежить квартиру, если арендатора за это время найти не удалось.

Определение арендной платы. Чтобы определить оптимальный размер арендной платы и не прогадать, требуются навыки. Самое простое — изучить похожие объявления в районе расположения дома.

Обычно чем ближе к центру города, тем дороже. Метро и транспортная доступность также существенно влияют на стоимость. Следующий шаг в оценке — год постройки дома и планировка квартиры. Чем лучше проект квартиры и чем современнее дом, тем арендная плата выше.

Как я сдавала квартиру

Фотографии квартиры. Чтобы сделать хорошие фотографии квартиры, надо произвести подготовительные работы и правильно расставить мебель. Обычно я сначала отрисовываю мебель в проектировочной программе, чтобы понять необходимое количество предметов. Представляю, как я сам жил бы в гостиничном номере, и исходя из этого подбираю удобную расстановку.

Прямо перед фотографированием стоит произвести в квартире генеральную уборку. Очень желательно, чтобы день был солнечным, тогда комнаты с окнами на юг наполнятся ярким светом и теплыми тонами.

Я всегда делаю фотографии в режиме панорамы или 3D-панорамы — в зависимости от того, какой режим есть в телефоне. Это помогает лучше отобразить пространство, потому что при обычном фотографировании невозможно передать объем — у объектива фотокамеры слишком узкий фокус.

Пример планировки однокомнатной квартиры. Нарисовано самостоятельно в бесплатной Sweet Home 3D

Фотографии жилой комнаты. На фото заметно, что пропорции немного искажены, зато комната видна целиком. Освещение не включено, и это минус

Как найти квартирантов самостоятельно

Главное, о чем хочется сказать, — не каждый квартирант подойдет. Не стоит сдавать квартиру первому, кто откликнулся на объявление. Присмотритесь внимательно к человеку, это поможет избежать множества проблем. Если есть сомнения в адекватности человека, проще отказать и дождаться подходящего кандидата.

Способы поиска. Самый простой и быстрый способ — разместить объявления на популярных площадках, например «Авито» или «Циане». Популярность того или иного сервиса зависит от региона. Еще можно обратиться к риелтору.

Как правильно составить объявление. Размещение объявлений на любом сервисе начинается с того, что заполняется подробная информация о квартире, включая ее общую площадь, жилую площадь, то есть без санузла и кухни, и другие формальные параметры.

«Работать всю жизнь нестерпимо больно»: сколько можно зарабатывать на аренде недвижимости

Важно подробно заполнить информацию, ведь многие люди в поиске используют фильтры. Если какой-то критерий для вашей квартиры не заполнен, объявление в таком случае не отобразится.

> Например, если к квартире прилагается закрепленное парковочное место, а вы не указали это, ваше объявление пропустит потенциальный арендатор, который ищет жилье с возможностью парковки автомобиля.

Важно и текстовое описание квартиры, хотя моя практика показывает, что половина людей его не читают: когда они звонят, то задают вопросы, ответы на которые указаны в объявлении.

Вот шаблон одного из моих объявлений на «Авито», включая эмодзи:

> 🏠 Что? Двухкомнатная квартира с мебелью, стиральной машиной, холодильником, телевизором и другими атрибутами комфортного проживания.
>
> 📍 Где? Улица Ленина, дом 48, район гипермаркета «Зорька». В пяти минутах ходьбы от метро «Сокол» и остановки «Парковый».
>
> 💶 Сколько? 29 999 ₽ в месяц + оплата коммунальных услуг. Возвращаемый залог — половина месячной суммы.
>
> 🤖 А еще? Система умного дома для дистанционного управления освещением и автоматического снятия показаний счетчиков. Выключите весь свет в квартире одним нажатием на кнопку!
>
> 🕒 Когда? Заселение возможно уже сегодня, звоните по указанному номеру!
>
> 🔇 Условия? Не шумим, когда живем:)
>
> 📲 Телеграм: @undefined

Как правильно показывать квартиру. Недавно я слышал мнение, что разумно показывать квартиру всем желающим в одно и то же время, назначив удобный для себя день показа. Возможно, в этом что-то есть.

Я теперь никогда не показываю квартиру в день звонка, так как часто сталкивался с тем, что человек просит показать квартиру срочно — и просто не приходит на встречу. Сейчас я всегда

переношу показ на следующий день и прошу позвонить мне за час до этого. Часть людей при этом пропадает, но те, кто перезванивает, приходят наверняка.

Как проверить квартирантов. Потенциального квартиранта имеет смысл заранее проверить по открытым базам данных. Так вы избежите ситуации, когда заключаете договор с человеком, который выдает себя за другого.

Как проверить человека бесплатно по базам данных

Помимо этого, стоит проверить, есть ли у человека задолженность перед службой судебных приставов. У меня был неудачный опыт сдачи квартиры таким людям. Если человек не хочет платить по своим обязательствам перед другими людьми и доводит до судебных разбирательств, не стоит рассчитывать, что он заплатит вам. Его желание платить может неожиданно закончиться, а тут уже и до конфликта недалеко. Я предпочитаю этого избегать, тем более базы открыты, и закон не нарушается.

А еще важно просто пообщаться с человеком — посмотреть, насколько он адекватен, какую информацию о себе рассказывает и опоздал ли на просмотр. Если человек опаздывает больше чем на 15 минут и не предупреждает, вряд ли стоит с ним вести дела.

Заключение договора

Типовой образец. Я не юрист, но считаю, что стоит максимально подробно и достоверно зафиксировать все нюансы: когда и в каком размере переводится арендная плата, кто оплачивает квитанции и подает показания счетчиков, какая мебель и в каком состоянии находится в квартире.

Это стоит также сделать, чтобы не забыть о том, на каких условиях заключался договор. И спустя месяцы не столкнуться с непониманием — у вас уже все прописано на бумаге.

Получение обеспечительного платежа. Его еще называют гарантийным платежом или залогом. Это сумма, которую арендатор оставляет собственнику в качестве компенсации на случай порчи имущества или неуплаты за аренду.

Правда, если ремонт и мебель в квартире обычно стоят несколько сотен тысяч рублей, то залог, как правило, — половина арендной платы. Этого может не хватить в случае серьезных повреждений квартиры. Именно поэтому стоит обратить пристальное внимание на адекватность арендаторов.

Иногда арендаторы просят рассрочку на залог — тут дело каждого, соглашаться или нет. Я обычно отказываю, ведь сумма небольшая, и если человек не может заплатить сразу, возможно, у него и дальше будут перебои с финансированием.

Договор найма квартиры

Передача квартиры. Передача квартиры происходит по акту приема-передачи, где с разной степенью дотошности описывается состояние квартиры. В большинстве случаев это просто шаблон из интернета, где ничего толком не прописано. Я не поддерживаю такую позицию и выступаю за фиксацию на бумаге текущего состояния квартиры.

Обычно сразу после подписания договора собственник получает залог и оплату за месяц вперед, а арендатору передаются ключи от квартиры. Еще я провожу небольшую экскурсию: как пользоваться бытовой техникой, какие есть вещи в квартире и для чего их можно использовать и так далее.

Договор найма квартиры

Договор найма квартиры

г. Москва **«20» июня 2019 г.**

Гражданка РФ Соколова Анна Васильевна, 15 декабря 1970 года рождения, паспорт серии 45 15 № 343151, выдан 15.09.2015 г. Отделением УФМС России по гор. Москве по району Марьина Роща, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Образцова, д. 7, кв. 81, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и

гражданка РФ Ястребова Анастасия Павловна, 13 марта 1990 года рождения, паспорт серии 36 16 № 657134, выдан 13.02.2016 г. Отделом УФМС России по Самарской области в Кировском районе гор. Самары, зарегистрированная по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса 352, д. 2, кв. 15, именуемая в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное владение и пользование за плату квартиру, находящуюся по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 10, кв. 99, кадастровый номер: 77:45000:139:00:00 (далее – «Квартира»).

Общая площадь Квартиры составляет 40 кв. м. Квартира состоит из следующих помещений: комната 20 кв. м, кухня 10 кв. м, прихожая 4 кв. м, санузел 6 кв. м. Квартира пригодна для постоянного проживания в ней.

1.2. Квартира принадлежит Наймодателю на основании договора купли-продажи № 17Р от 17 февраля 2010 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности № АР 143786, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 20 марта 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 марта 2010 года сделана запись регистрации № 77-77/2010/2345-714.

1.3. Наймодатель гарантирует, что на момент заключения Договора квартира не заложена, под арестом не состоит и не обременена никакими другими обязательствами.

1.4. Наймодатель предоставляет Нанимателю Квартиру для проживания. Использование Квартиры в иных целях запрещается.

1.5. На момент заключения Договора в Квартире зарегистрированы: Соколова Анна Васильевна, Соколов Владимир Сергеевич.

В случае регистрации иных лиц в Квартире Наймодатель обязуется предварительно уведомить об этом Нанимателя.

Мы уже подготовили шаблон, который надо только заполнить своими данными. Чем подробнее договор, тем больше застрахован собственник

Что нужно делать, когда человек проживает в квартире

Главное — соблюсти баланс навязчивости и контроля. В основном это зависит от собственника. Я стараюсь поддерживать доброжелательные отношения с арендаторами: не даю никаких указаний и не предъявляю жестких требований. Но если их просьбы превышают разумные пределы, я попрошу людей на выход.

> Например, однажды я планировал сдать квартиру трем иностранным студенткам. Мы заключили договор, они внесли оплату, и я передал им ключи, а еще сделал арендные каникулы до даты их заселения.
>
> Дополнительно мы согласовали список вещей, которые я должен обеспечить к их заезду. Но буквально каждый день от них стали исходить новые просьбы: купить кофемашину, овощерезку, еще одну кровать, переклеить обои в комнате и так далее. В итоге до даты их заезда я расторг договор и вернул им деньги.

Обычно, если есть какие-то вопросы, я всегда стараюсь решить их самостоятельно или с привлечением специалистов. Например, засорился унитаз — зову знакомого сантехника. Ведь арендаторы часто не хотят сами даже поменять перегоревшую лампочку — просто не обращают на нее внимания.

Обязательно ли регистрировать жильцов. Временная регистрация — это временная прописка по месту пребывания, то есть там, где человек временно проживает в текущий момент.

Обычно я предлагаю эту опцию как отдельно оплачиваемую услугу. К тому же она дается не на время действия договора, а на оплаченное за прописку количество месяцев.

Как оформить временную регистрацию

Если у вас нет желания никого временно регистрировать, скажите, что услуга стоит один усредненный ежемесячный коммунальный платеж в месяц, — большинство желающих сразу пропадет. А если они соглашаются — берете оплату вперед на определенное количество месяцев и идете регистрировать на этот период.

Уплата налога на имущество и капитального ремонта. Собственник оплачивает имущественный налог на квартиру раз в год. Сумма налога зависит от кадастровой стоимости объекта и может отличаться в разных населенных пунктах, но обычно не превышает 1000—2000 ₽. Это не так много — зачастую вызов сантехника обходится дороже.

Что касается капитального ремонта, то взносы на него обычно платят арендаторы в рамках коммунальных платежей. Это также прописывается в договоре аренды.

Как получать арендную плату

Если сдавать квартиру официально, то совершенно не важно, каким способом получать арендную плату: можно наличными и по безналу. Если собственник оформлен как самозанятый или ИП, надо пробивать чеки через приложение, но это актуально только для НПД. Если как физическое лицо — тогда можно выписывать расписку.

В каких случаях можно увеличить арендную плату. Я ни разу не повышал плату, пока у меня жил один жилец. Но жильцы у меня жили обычно меньше года, поэтому цена не так сильно менялась за это время. Зато цена для разных жильцов колебалась постоянно — как в сторону увеличения, так и уменьшения.

В качестве причины повышения арендной платы всегда можно брать статистическую информацию об инфляции на сайте Росстата и показывать, насколько вырос общий уровень цен.

Как считают инфляцию

Нужно ли сообщать куда-то о том, что сдал квартиру. Если квартира сдается на срок менее 11 месяцев, никуда сообщать об этом не требуется. Если срок превышает 12 месяцев, надо регистрировать договор в Росреестре.

Следующий важный шаг — задекларировать полученный доход. Но это нужно сделать уже в следующем году, не позднее 30 апреля, если не платишь НПД.

Как платить налоги. Регистрироваться в качестве ИП или самозанятых не обязательно, но вполне вероятно, что в плане уплаты налогов один из этих статусов будет выгоднее. Мы уже разбирали этот вопрос в статье о том, как выгоднее платить налоги.

Расторжение договора

Инициаторами расторжения договора могут быть как хозяин, так и арендатор. Только нужно заранее предупредить об этом — обычно за 30 дней.

В некоторых случаях по договоренности с арендатором можно выселить его и раньше, вернув деньги за неиспользованные дни месяца, — обычно конфликта в этом случае не возникает.

Однако бывают и сложные ситуации, когда, например, арендатор не платит за квартиру и не съезжает. В этом случае собственники квартир часто занимаются самоуправством: меняют замки и выставляют вещи в подъезд. Я предпочитаю обо всем договариваться мирно.

Что делать? 06.03.20
Арендатор не платит за квартиру. Как его выселить?

Перед возвратом залога всегда стоит внимательно проверить исправность и сохранность всех вещей, чтобы не получилось, как в этой истории с шаловливым котиком.

Как сдавать квартиру без проблем

1. Сдача квартиры в аренду даже на долгий срок занимает много времени. Это бизнес, а не пассивный доход.

2. Перед покупкой квартиры для сдачи стоит произвести калькуляцию: учесть затраты на ремонт, проверить, за сколько сдаются аналогичные объекты в вашем районе, и посчитать срок окупаемости.

3. Не стоит забывать об амортизации: периодически придется чинить бытовую технику и делать ремонт, иначе привлекательность квартиры упадет и будет сложнее найти арендаторов.

4. Если квартира для сдачи, не стоит делать дорогостоящий ремонт, а мебель лучше всего купить в «Икее» или подержанную. В противном случае вложения могут не окупиться.

5. Не стоит принимать всех подряд в качестве арендаторов — стоит дождаться адекватного кандидата.

6. В переговорном процессе проще решить любые, даже конфликтные вопросы, а если не получается, можно обратиться в суд.

Что думаете о сдаче квартиры?

Лучше все вложить в ценные бумаги

Квартира лишней не бывает

28 184

Подписаться на автора

57K Тэги: жилье, аренда, недвижимость Обложка — Max Vakhtbovych / Pexels

Михаил Шардин

А вы как считаете, выгодно ли сейчас сдавать квартиру?

Ваш ответ

Комментарии проходят модерацию по правилам журнала

64

По рейтингу По порядку

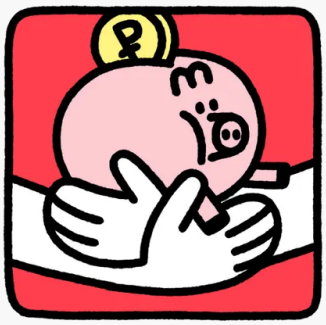
Ещё 60 мнений

БЕСПЛАТНЫЙ КУРС

Как управлять личными финансами: курс Т—Ж

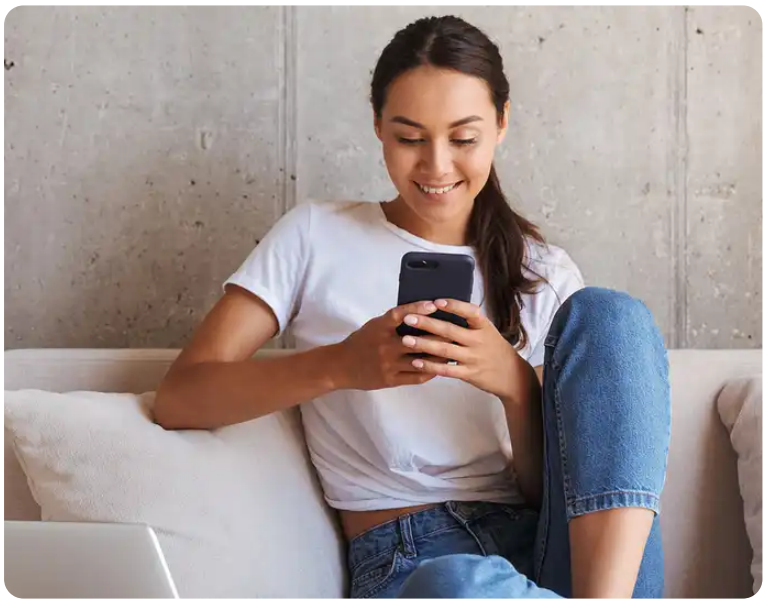
И перестать беспокоиться о деньгах, наладить с ними отношения и двигаться к целям и мечтам

Узнать



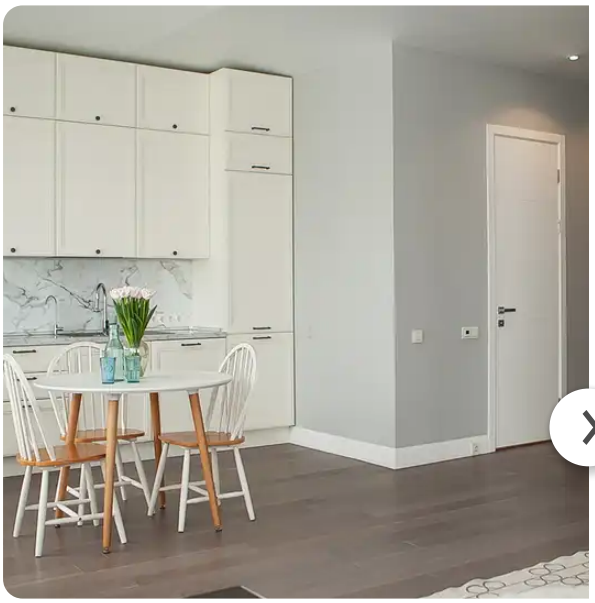
Вот что еще мы писали по этой теме

См. все



Как я сдавала квартиру в субаренду

31.08.22 14K 18 22



Как я сдала апартаменты в М в мертвый сезон аренды

02.08.22 8K 65 19

Сообщество

См. все

John Dory

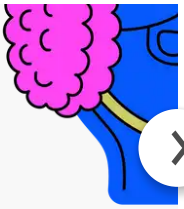
Yulia Konysheva

«Огреби и освой»: интернет и мобильная связь в Сербии

24.04.23 19

Мы открыли кафе в Алматы в 2023 году почти за 3 млн рублей

24.04.23 33 1



Мнение: есл консультант не может по не сдавайте еще

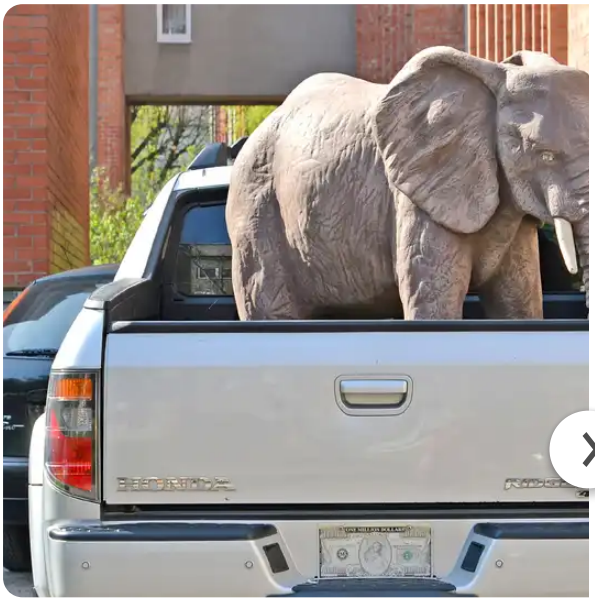
24.04.23 62

Популярное за неделю

См. все

Жильцы больше не должны сообщать о поверке счетчиков в УК и ТСЖ. Так решил Верховный суд

19.04.23 406K 108 51



Как считается коэффициент малус

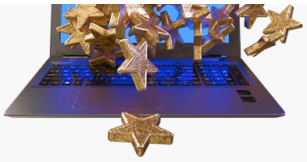
20.04.23 175K 65 25

Эта статья могла быть у вас в почте

Избранные материалы Тинькофф Журнала, которые не стоит пропускать, — в наших рассылках. Выбирайте

не стоит пропускать — в наших рассылках выбирайте
и подписывайтесь — мы уже готовим письмо для вас.

Подписаться



АО «Тинькофф Банк» лицензия №2673
2023 journal@tinkoff.ru