

До недавнего времени большинство украинцев, снимающих жилье, не могли даже мечтать о том, чтобы попросить хозяина подписать с ними договор аренды, тем более - заверить его у нотариуса. Владельцы жилплощади ни за что не хотели «светиться» перед налоговой и отдавать государству часть своего дохода. Сейчас ситуация немного изменилась.

С ОДНОЙ стороны, налоговики, озабоченные наполнением бюджета, рьяно взялись за поиск «нарушителей» - тех, кто держит квартирантов «на птичьих правах». К этому поиску подключают работников жэков, участковых милиционеров, риелторов и даже просто живущих по соседству пенсионеров. Так что рано или поздно в дверь съемной квартиры может постучаться налоговый инспектор.

С другой - и квартиранты, и хозяева жилья всё чаще задумываются о защите своих прав. И тогда присутствие «третьей стороны» - в виде нотариуса - кажется меньшим злом, чем угроза лишиться собственного жилья или оказаться на улице без предупреждения и даже личных вещей.

Что почем?

Плата услуг государственного нотариуса обойдется в 1% от годового дохода хозяина квартиры за аренду. Хозяин, который узякнул свой бизнес, обязан оплачивать налоги в местную налоговую администрацию в размере 15% от своего дохода от аренды.

Действителен ли договор, если он не заключен у нотариуса?

- Подавляющее большинство договоров аренды не регистрируется у нотариуса, чтобы не выдавать арендодателя налоговикам, - комментирует юрист **Елена Топчий**. - При необходимости, договор, даже не закрепленный печатью нотариуса, может быть рассмотрен в суде. Кстати, чтобы он имел юридическую силу, необходимо наличие на нем точных паспортных данных хозяина и квартиранта, места их регистрации, а также их личных подписей.

Секреты аренды

Можно ли платить за квартиру... натурой?



- Мы не арендаторы, мы родственники?

Почему хозяева не хотят сдавать квартиру семьям с детьми?

- Если вы хотите снять квартиру по закону - заключить договор и зарегистрироваться по новому месту проживания, - очень велик шанс не найти того, кто хотел бы вас приютить в том случае, если у вас есть дети.

- Дело не в том, что хозяева не любят малышей, которые норовят испортить мебель или разрисовать обои. По закону, поселившись в арендованной квартире, вы обязаны зарегистрироваться там в течение ближайших 10 дней, - рассказали

нам в юридической фирме «Сократ». - А если в вашей семье есть маленькие дети, их следует регистрировать вместе с родителями. Впоследствии арендодатели сталкиваются с проблемой: как выписать семью с детьми? Сделать это можно только по решению суда. А для этого нужны веские основания: например, квартиранты несколько месяцев подряд не платят за аренду (больше 2-х месяцев - при краткосрочном договоре или больше полугодом - при длительном договоре) или срок договора истек. Однако следует помнить: суд откажется выставлять семью с детьми на улицу в холодное время года и в том случае, если людям негде больше жить (они не нашли новую квартиру, родственники не готовы их приютить и прочее).

Как правильно заключать договор аренды?

- Договор аренды обязательно должен включать такие пункты: полное описание квартиры с указанием адреса, сведения о собственниках и реквизиты документов, подтверждающих право собственности, количество проживающих в съемной квартире и их паспортные данные, размер оплаты и порядок ее внесения, срок действия договора и условия его расторжения, - рассказывает вице-президент Ассоциации специалистов по недвижимости **Виктор Несин**.

- Необходимо также прописать ответственность той стороны, по чьей инициативе договор будет расторгнут досрочно. Если это произойдет по вине хозяина жилья, не будет лишним обязать его в таком случае возместить сумму, выплаченную брокеру за поиск квартиры. А если договор будет расторгнут по инициативе арендатора, можно обязать его оставить у хозяина задаток. К документу следует сделать приложение с графиками

выплат, в котором арендодатель должен будет расписываться напротив каждой даты получения им денег.

Можно ли оплачивать аренду жилья не деньгами?

Чтобы не вовлекать друг друга в денежные отношения, арендатор и владелец квадратных метров зачастую договариваются о том, чтобы платой за проживание считать ремонт арендуемого жилья, присмотр за домашними животными, растениями или родственниками. Но это, как оказалось, не снимает с них необходимости платить налог на доходы с физических лиц.

Как пояснил «АиФ» глава комитета по недвижимости и строительству Ассоциации юристов Украины **Ярослав Яременко**, налоговая инспекция оценивает стоимость предоставленных хозяину квартиры услуг, с которой впоследствии он обязан будет уплатить положенные 15% в пользу государства.

- Посчитать стоимость ремонта не составит большой проблемы, если есть смета, - утверждает специалист. - А вот если речь идет об уходе за животными, и тем более - родственниками, здесь ситуация сложнее. В последнем случае инспекция может подвести уход под «договор на содержание», но подсчитать стоимость этой услуги будет проблематично.

Все это актуально только в том случае, если безденежные условия оплаты за проживание в арендованном жилье прописаны в договоре. Иначе, если в договоре фигурирует определенная сумма, с нее и будет рассчитываться налог.

Сколько нужно прожить, чтобы иметь право претендовать на жилплощадь?

Многие хозяева жилья боятся регистрировать проживающих арендаторов в своих четырех стенах. Видимо, не изжил себя старый стереотип, когда в

советские времена за долгий срок (более полугодом) проживания в арендованной у государства квартире человек мог претендовать на прописку. Понятие «моя квартира» тогда было весьма условным, но человека с пропиской выгнать просто так из дома уже не могли.

Как объяснил «АиФ» юрист **Юрий Акулов**, теперь, сколько бы ни проживал арендатор в съемном жилье, даже при наличии регистрации он претендовать на жилье не сможет.

Можно ли застраховать съемное жилье без разрешения хозяина?

Застраховать арендованное жилье можно, но только в пользу собственника жилья, который является выгодоприобретателем по договору. Как объяснил нам главный специалист департамента андеррайтинга СК «Универсальная» **Роман Сметанюк**, для этого достаточно заявления страхователя и договора об аренде. При этом присутствие собственника не обязательно.

- Имущество, на которое не заключен договор аренды, застраховать может либо собственник, либо другое лицо, у которого есть имущественный интерес по отношению к этой недвижимости, - отмечает эксперт.

Простому говоря, страхователь должен иметь документ, подтверждающий либо право собственности, либо право пользования. Арендатор, у которого нет договора аренды, не имеет законных оснований на пользование жильем, а, соответственно, не имеет имущественного интереса и не может страховать данное жилье (это четко прописано в Законе Украины «О страховании», статья 4).

Материал подготовили Михаил КАЗНАЧЕВ, Анастасия КОЛЕСНИК и Мария КОЛОС