**Как не попасть в ловушку с арендой квартиры**

Совсем скоро для части бывших школьников наступит пора студенчества. И многие из них будут озабочены поиском жилья, ведь не всем достанется место в общежитии, а кому-то нужен другой уровень комфорта. Сейчас арендаторы не слишком охотно сдают жилье студентам, поскольку опасаются, что в квартире будет шумно и людно, не хотят рисковать мебелью или техникой, да и в целом оплата может быть нерегулярной. Поэтому многие студенты часто соглашаются на не самые привлекательные варианты, а неопытность и даже легкомыслие притягивают мошенников.

Эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России Ольга Дайнеко, о том, как не попасть на удочку мошенников.

**Что должно насторожить?**

**Снимать жилье без заключения договора.**

Договор найма жилого помещения должен быть оформлен письменно, а при его отсутствии у арендатора нет ни прав, ни обязанностей. При этом очень важно, чтобы договор был оформлен должным образом и содержал все существенные условия: кто и кому сдает, на какой срок, адрес объекта недвижимости, указываются основания права собственности/распоряжения квартирой у арендодателя, размер арендной платы и дата платежа (в т. ч. порядок оплаты коммунальных платежей), наличие обеспечительного платежа и порядок его возврата, срок уведомления и условия досрочного расторжения договора, опись находящегося в квартире имущества, срок передачи жилья арендатору.

**Арендатор не дает посмотреть документ о праве собственности и (или) сдает жилье ниже рыночной цены на подобные квартиры.**

Перед принятием решения о снятии жилья необходимо проверить паспорт хозяина недвижимости и правоустанавливающие документы на жилье. Если арендодатель сдает квартиру по доверенности, она должна быть нотариально заверена, а проверить ее актуальность можно в реестре (<https://www.reestr-dover.ru/>). Проверить подлинность паспорта можно здесь <http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000>. Если есть опасения, что предоставили поддельные документы, можно проверить право собственности на объект недвижимости, самостоятельно заказав выписку из ЕГРН через сайт «Госуслуги» (услуга платная). Нужно понимать, что «поймать» низкую стоимость жилья можно, но это редкость. Чаще всего такой дисконт дают при долгосрочной аренде, условии предоплаты за несколько месяцев вперед.

**Арендодатель торопит и просит перевести предоплату до подписания договора. Можно потерять деньги, а лжеарендодатель исчезнет «в тумане».**

Деньги можно переводить только после того, как квартира уже осмотрена, документы проверены, а договор подписан. Если деньги в счет арендных платежей передаются наличными – оформляйте расписку.

**Об обязанностях арендатора**

Арендатор обязан бережно относиться к имуществу, вовремя вносить платежи и своевременно оплачивать коммуналку. Собственник не может: посещать жилье, когда вздумается в отсутствие нанимателя, потому что в квартире находятся личные вещи арендатора и такой несогласованный визит –нарушение неприкосновенности жилища, а также выселить арендатора без причин и заблаговременных уведомлений.

Досрочно расторгнуть договор могут если:

* Квартиру нельзя больше использовать (жилье признано аварийным, или был пожар).
* Арендатором нарушаются права соседей (например, громкая музыка после установленного в регионе вечернего ограничения (обычно – после 23.00).
* Испорчено (утрачено) имущество в квартире (сломана мебель, посуда, техника и т. п.).
* Арендная плата не вносится/задерживается (если договор на срок от года и больше – при долге от 6 месяцев, при краткосрочном договоре до года – от 2 месяцев).

Собственник предупреждает арендатора о возможном выселении, а если нарушения продолжаются, то он вправе досрочно расторгнуть договор.

Если собственник решил продать квартиру – это не основание для расторжения договора. Договор продолжает действовать на тех же условиях и после продажи квартиры. Меняется только арендодатель – им становится новый собственник.

Если собственник через месяц-два вдруг решил повысить арендную плату, то он может это сделать только по соглашению с арендатором. Часто собственники, если в договоре нет условий о возможности повышения платы, ссылаются на возможность изменения стоимости раз в год. Это ошибочное применение норм закона, относящихся к другим правоотношениям. Когда собственник сдает квартиру другому физическому лицу, применяются нормы права, относящиеся к найму жилого помещения (которые не предусматривают условий о повышении – см. п. 2 ст.682 ГК РФ), а не к аренде.

**О правах арендатора**

Помимо обязанностей после заключения договора аренды жилого помещения, у квартиранта возникают и права:

* требовать исправного внутриквартирного оборудования (газового, электрики, сантехники).
* просить у собственника регистрацию по месту пребывания (если жилье снимается на долгий срок – более 90 дней). Ответственность за отсутствие регистрации по месту пребывания возлагается не только на жильца, но и на собственника (штраф от 2 до 5 тысяч рублей – ст. 19.15.2 КоАП).
* оплачивать коммунальные услуги в соответствии с платежными квитанциями.
* при окончании срока договора получить назад залог.

Поиск подходящего жилья – это волнительный процесс, поэтому лучше попросить помощи или совета у более опытных родственников/друзей. Внимательно читайте условия договора, а после – соблюдайте его условия, чтобы прекрасная пора студенчества не омрачалась квартирной драмой.