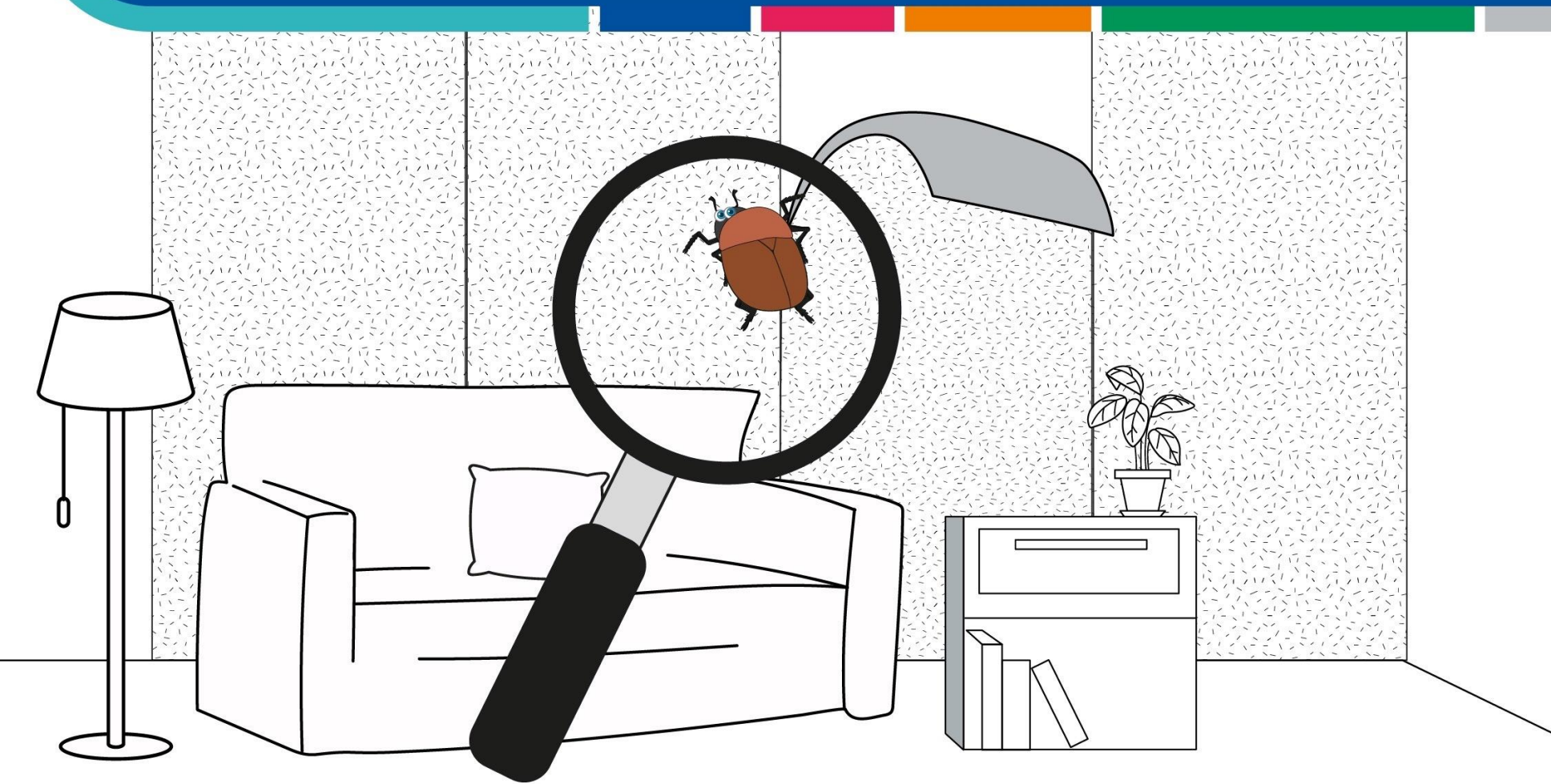


# Договоры аренды: топ-7 уловок, на которые попадаются арендаторы



## Уловка №1.

### Скрытые недостатки

*Студент Николай увидел на сайте объявлений квартиру как раз рядом с университетом. Молодой человек договорился о просмотре и тут же на месте подписал с собственником договор, чтобы не упустить редкий вариант. Только вот первая неделя в новом жилье Николая не порадовала. Он стал страдать аллергией. **Все из-за плесени под обоями.***



В договоре аренды пропишите, что в случае обнаружения дефектов арендатор имеет право расторгнуть договор. Арендодатель при этом будет обязан вернуть депозит.

## Уловка №2.

### Хозяин задолжал за ЖКХ

*Журналист Екатерина переехала в другой город и арендовала квартиру. Первый месяц все было хорошо, но потом пропал свет.*

*В управляющей компании пояснили:  
**электричество отключили за долги**  
собственника, который не оплачивал коммунальные услуги длительное время.*



Попросите собственника показать последнюю квитанцию за ЖКХ. Если есть долги, то информация об этом будет в документе.

## Уловка №3.

### Рост аренды после ремонта

*Строитель Петр после развода с женой съехал в арендную квартиру и, чтобы сэкономить, выбрал вариант с «бабушкиным» ремонтом. Мужчина долгое время проработал в строительстве, а потому договорился с хозяином, что будет делать ремонт сам в счет арендных платежей. **Собственник** согласился, а после того, как Петр завершил работы, **поднял стоимость аренды.***



Если предстоит ремонт, до начала работ обговорите условия и вероятность повышения арендной платы. Подготовьтесь к тому, что вкусы арендатора и арендодателя будут отличаться. Поэтому качество и цвет материалов лучше согласовывать заранее.

## Уловка №4.

### Ремонт техники

*Дизайнер Елена три года снимала квартиру у собственника. Внезапно сломался холодильник. Арендатор решила, что причина в старении агрегата и предложила собственнику в счет будущей аренды купить новый холодильник. Однако арендодатель посчитал, что причиной поломки стало неправильное использование холодильника, и попросил девушку **купить замену за свои деньги.***



Пропишите в договоре, кто и при каких условиях ремонтирует технику. Если возникла спорная ситуация, можно заказать экспертизу пришедшей в негодность техники.

## Уловка №5.

### Не вернули депозит

Сотрудник IT-компании Дмитрий купил квартиру в строящемся доме и на время ожидания снял жилье. Он предупредил арендодателя о коте, и тот согласился, сказав, что и сам жил в этой квартире с котом. Он взял с Дмитрия плату за месяц вперед и депозит. Через год дом был сдан, и Дмитрий решил переехать. Но при сдаче квартиры арендодатель заметил следы когтей на обоях. *Дмитрий утверждал, что повреждения были до него, но хозяин не вернул депозит.*




До заключения договора максимально подробно зафиксируйте все повреждения в квартире. Можно снять недостатки на видео, а после отправить его арендодателю и получить его согласие в мессенджере или по почте.

## Уловка №6.

### Двойная аренда

*Бухгалтер Ирина арендовала квартиру мечты: хороший ремонт, большая площадь, ЖК бизнес-класса и невысокая цена. Девушка оплатила аренду, внесла депозит и уже пригласила подруг посмотреть на новое жилье, но вдруг **обнаружила в квартире чужих людей, которые тоже ее сняли.** Выяснилось, что злоумышленники на двое суток сняли чужую квартиру и без ведома собственника **сдали ее на долгий срок сразу нескольким людям, собрав деньги с каждого.***

 **Попросите выписку из ЕГРН, паспорт и убедитесь, что перед вами человек, который действительно имеет право собственности на квартиру. Лучше попросить еще и правоустанавливающие документы – на основании чего у человека есть право собственности.**

## Уловка №7.

### Не все собственники согласны

*Торговый представитель Сергей заключил договор аренды на квартиру с женщиной в возрасте. Ничего не предвещало неприятностей, но спустя три месяца в двери постучал сын хозяйки. Оказалось, что он тоже является собственником и намеревается жить в этой квартире. Поскольку **подписи сына под документом аренды не было, Сергею пришлось съехать.***



С одним собственником можно составить договор, если другие, например, где-то отсутствуют. Однако затем документ нужно отправить по электронной почте, WhatsApp или Telegram, чтобы подтвердить, что все собственники выразили согласие с условиями договора и против сдачи объекта не возражали. Каждый собственник квартиры указан в выписке из ЕГРН. А поэтому перед подписанием договора лучше запросить ее у арендодателя или риелтора.