

В романе «Мастер и Маргарита» у М. Булгакова есть такая фраза: «Москвичей испортил квартирный вопрос». А что бы сказал писатель, если бы довелось ему проехать по российским городам в наши дни? Миллионы граждан по всей стране не имеют квартир и, что самое неприятное, даже не надеются приобрести собственное жилье. Правда, в каждом городе есть категория временно проживающих жителей, постоянное жилье которым, в принципе, не нужно. Эти люди живут в общежитиях или снимают квартиры.

А ведь люди постарше наверняка помнят, насколько тяжело было снять квартиру в Орле лет двадцать назад — имеющих лишнюю площадь было крайне мало. На потенциально высвобождающуюся комнату или квартиру находилась очередь желающих. Процесс найма жилья был предельно прост: оговоренная сумма переходила из

представляется хозяином, в подтверждение показывает паспорт с пропиской. Называет цену, которая действительно оказывается почти в полтора раза ниже, чем обычная стоимость аренды таких квартир. Объясняется это тем, что, во-первых, квартира требует ремонта, а во-вторых, тем, что ему срочно понадобилась круп-

нулся, чуть не умер от ужаса, когда узрел на пороге своей квартиры одного из «соседей» — мужика с серьезной репутацией. Гость отобрал у хозяина паспорт, выгнал его взашей с наказом месяца не появляться. Перепуганный мужчина честно пытался провести четыре недели на улице, но не выдержал — стал жестоко мерзнуть, простыл.

Когда молодые люди открыли ему дверь, мигом все понял, вспомнив, что его жуткий гость — аферист по криминальному профилю и в паспорте просто переклеил фотографию. Дальше — заявление в милицию и разводящий руками следователь: «Он таким образом четырнадцать квартир сдал». Жулик скрылся, поймать не удалось.

Случай второй, похожий. Орел, лето 2003 г. Молодая девушка, жительница Ливен, закончила в Орле университет и сразу устроилась на работу. В годы учебы вместе с сестрой снимали комнату в квартире с хозяйкой. Теперь же девушки решили, что хотят жить в отдельной квартире. Родители, одобрав решение, примчались в Орел для личного контроля.

После недолгих поисков нашли подходящую ухоженную квартиру с мебелью и даже бытовой техникой. Женщина, открывшая дверь, представилась хозяйкой и любезно показала паспорт, естественно, с пропиской. И хотя арендная плата была немаленькой, договорились, что сегодня предоплата за три месяца, а завтра — миллионы просим с вещами. Ключ тоже завтра. Хозяйка объяснила, что ей надо забрать кое-какие личные вещи, а ключ один. Назавтра дверь открыла совсем другая женщина. Сочувственно похвала, ведь они уже шесть с вещами приезжают: «А у меня паспорт и ключ от квартиры украли. Теперь дурят таких как вы»...

Так что, если вы не боитесь нарваться на мошенников, — дерзайте. А если боитесь — попробуйте поискать через агентство. Не факт, конечно, что вам помогут: люди, сдающие квартиры официально, крайне мало, ведь в этом случае надо платить налог государству.

Поэтому, снимая квартиру у частника, попробуйте заключить хоть какой-то договор, убедив, что не побежите с ним в налоговую и он останется между вами. И что эта бумага выгодна обеим сторонам в случае возникновения каких-то недоразумений (мошенников это точно отпугнет). И не забудьте несколько правил.

# Свой ключ в двери чужой квартиры



В Орле аренда жилплощади — тема весьма актуальная в связи с большим количеством учебных заведений и, соответственно, большого количества учащихся. Среди них высок процент иногородних и приехавших из районов области студентов. Большинству приходится сталкиваться с острой проблемой поиска временного жилья. В зависимости от материального благосостояния иногородние могут выбирать ту форму найма, которая подходит им больше: аренда квартир или комнаты (подселение к хозяину либо подселение в полностью сдаваемую квартиру). А в последние годы в газетах частных объявлений появились и такие предложения: «Сдам койко-место...» Впервые встреченное, такое объявление вызвало недоумение, которое переросло в потрясение после ознакомления с ценами: «Койко-место в 1-комн. кв-ре для студентки (две проживают) — 700 руб...», «Койко-место в 1-комн. кв-ре.. прожив. с хозяйкой...»

Во-первых, потрясают цены. Семь сотен за угол в квартире, за возможные скандалы на кухне и очереди в совместный санузел. Семь сотен за возможность оказаться в одном месте с людьми, ранее тебе неизвестными. Ведь хозяева, сдающие эти койко-места, вряд ли предварительно проводят тестирование и тренинги на психологическую совместимость будущих квартиросъемщиков.

А уж объявление, приглашающее на койко-место в однокомнатную квартиру к хозяйке, выглядит, так сказать, немного не-прилично. Закрадывается легкое такое подозрение, что эта самая хозяйка — дама прямолинейная и попросту пропустила стадию знакомств по объявлению в газете. Но люди, дающие подобные объявления, по крайней мере, люди честные. Словечко «койко-место» сразу дает понять, на что можно здесь рассчитывать: ни на дом, ни даже на личный угол, а всего лишь на «место».

Вообще, изучив внимательно объявления в разных газетах, могу сказать, что выбор у потенциальных квартиросъемщиков есть. При желании найти можно все что угодно — от времянки в Железнодорожном районе без удобств и только русской семьи (2000 руб./мес.) до 4-комнатной квартиры по ул. Полесской площадью 105 м кв. (500 у.е./мес.).

Кстати, выявить алгоритм, по которому хозяева рассчитывают стоимость арендной платы, я так и не смогла. Судите сами: однокомнатная квартира (!) в районе Силикатного завода — 4000 руб.; трехкомнатная квартира в том же районе — 2700 руб. Но в целом общемировое правило — величина арендной платы в месяц примерно равна 1% рыночной стоимости этой же квартиры — в Орле работает. Так что выбор в рубрике «Сдам» есть: цена, район, этаж, площадь — ищите.

рук в руки либо владелец квартиры регулярно, как за получкой, отправляется к жильцам в условный день.

В последние годы ситуация поменялась, ведь для кого-то в современных реалиях сдача жилья внаем — единственный источник существования. Однако привычка заключать сделку без посредников и оформления соответствующих документов сохранилась. И зря. Мошенничества в этой сфере стали чуть ли не обыденными, аферисты совершают сделки с арендой жилых помещений, а настоящие владельцы об этом ничего не знают.

Бывает, нечистоплотный «квартирант» снимает квартиру на месяц, после чего передает ее на год, получая деньги вперед, да не одному клиенту, а нескольким, обогащая не-плохую сумму разом. Казалось бы, чего проще: попросить у «хозяина» паспорт, удостовериться, что прописка соответствует адресу сдаваемой квартиры. Хочу рассказать пару случаев, в которых этого оказалось недостаточно.

Случай первый. Орел, несколько лет назад. Сын моего знакомого женится, и молодая семья решает жить отдельно от родителей. Находят в газете объявление: «Срочно сдам квартиру. Дешево...» Молодожены берут родителей и вшестером едут смотреть жилье. Открывший дверь мужчина

официальный договор. По стандартному договору наймодатель не имеет права выселять нанимателя до истечения действия срока договора. Если договор заключен на срок от одного года и больше, наниматель обладает еще и преимущественным правом на заключение договора на новый срок. И выселять жильцов раньше срока можно только в судебном порядке и только в случаях, установленных законом: плата за жилье не вносилась шесть месяцев, жилое помещение испорчено арендатором до состояния, не годного для проживания.

Повышение арендной платы. Чтобы избежать не-предвиденных расходов, также лучше иметь официальную бумагу, в которой будет подробно оговорена финансовая сторона вопроса.

**Опасности, подстерегающие арендатора**  
Но грамотно составленный договор необходим не только снимающим квартиру, но и сдающим ее. Ведь если не проработать тщательно все вопросы и не оформить взаимоотношения с квартиросъемщиком, ущерб, причиненный хозяевам жилья, может перекрыть все доходы.

Если вы не хотите узнать своих жильцов в рубрике «Их разыскивает милиция», не поленитесь, перепишите все их паспортные данные. Желательно ознакомиться еще с какими-нибудь документами квартиранта: подделать один документ для профессионала несложно, а вот несколько...

ная сумма и он просит предоплату за полгода.

Семейный совет решает, что предложение выгодное, дети надолго будут обеспечены жильем, да и цены за полгода кто знает как вырастут. Происходит обмен ключа от квартиры на деньги. Родители ссужают молодоженов деньгами и на ремонт. В течение недели ударными темпами квартира приводится в порядок. Спокойно пожить в чистоте и уюте молодой семье удается еще неделю. А потом начинается трагифарс.

Холодным, дождливым вечером поздней осени оживает дверной звонок. На пороге — мужчина неопределенного возраста со следами неоднократных уличных ночевок на одежде и лице. Первая произнесенная им фраза была примерно такой: «У меня, конечно, ключ есть. Но мне как-то неудобно было вас беспокоить, ребята». Немая сцена, выяснение отношений, крики, ругань... Тихие, нелепые фразы сконфуженного бомжа типа: «А может, мы как-нибудь вместе... Я хоть в коридоре, но на улице больше не пойду, холодно уже».

Устав от попыток вытолкнуть мужчину из квартиры, «ребята» все-таки прислушались к его лепету. Выяснилось, что данный субъект действительно хозяин квартиры. Несколько лет назад по пьянке совершил кражу, был судим, сидел. Пару лет назад освободился. А когда вер-

■ Чтобы избежать многотысячных долгов за телефонные переговоры, обратитесь на городскую ГТС с просьбой отключить межгород на срок сдачи жилья. Квартиранты, если будет необходимость, всегда могут купить телефонные карты.

■ Если вы сдаете квартиру с мебелью, телевизором, холодильником и бытовой техникой, особо не рассчитывайте, что жильцы будут относиться к вашим вещам с должным почтением. Если вы заключаете официальный договор найма, одним из приложений сделайте описание оставляемых в квартире вещей с подробным описанием их марки, состояния, дефектов.

■ Хотите посмотреть, что происходит с вашей квартирой, — заранее договаривайтесь о своем приходе с арендаторами. И поймите: вам же выгоднее, если они будут в это время в ней находиться. Потом никто не сможет обвинить вас в пропаже вещей, и никто не осмелится сказать, что это вы залили соседей, забыв закрыть кран.

■ Если вы не совсем доверяете арендаторам — поговорите с соседями. Уж они-то точно ничего скрывать не станут.

Конечно, невозможно дать рекомендации на все случаи жизни, но кто предупрежден — тот вооружен, а вас, я думаю, мы сумели убедить в том, что аренда квартиры — дело непростое и относиться к нему нужно серьезно.

## СОВЕТЫ ДЛЯ ТЕХ, КТО НЕ ХОЧЕТ БЫТЬ ОБМАНУТЫМ

### Опасности, подстерегающие арендатора

● Нужно быть твердо уверенными, что квартиру сдаёт именно хозяин. То есть необходимо проверить его прописку, причем не только в паспорте, но и в ЖЭУ. При этом необходимо убедиться, что в снимаемой квартире не прописан кто-нибудь еще, кто также будет иметь право выселить временного жильца. Если такие люди есть, необходимо заручиться и их разрешением, желательно в письменной форме. И даже если вы снимаете комнату в коммуналке, вам желательно иметь такое разрешение от всех прописанных жильцов.

● Попробуйте договориться, что деньги за съем жилья вы будете отдавать не на руки наличными, а через финансовые организации, например, через сберкассу. Это позволит вам иметь документ, удостоверяющий перевод конкретной суммы.

● Если вы снимаете отдельное жилье без хозяев, вы вправе потребовать прожить этот срок без хозяйствского присутствия. В конце концов количество посещений квартиры вы можете обговорить заранее. Если у вас комната в квартире — установите на ее дверь замок, ключи от которого будут только у вас. Если же вы снимаете «койко-место», просто будьте предельно аккуратны: ценные вещи и документы по возможности прячьте или носите при себе.

● Случай, если вы не устраиваете хозяина и он хочет вас выселить, решаемы, только если у вас есть

официальный договор. По стандартному договору наймодатель не имеет права выселять нанимателя до истечения действия срока договора. Если договор заключен на срок от одного года и больше, наниматель обладает еще и преимущественным правом на заключение договора на новый срок. И выселять жильцов раньше срока можно только в судебном порядке и только в случаях, установленных законом: плата за жилье не вносилась шесть месяцев, жилое помещение испорчено арендатором до состояния, не годного для проживания.

Повышение арендной платы. Чтобы избежать не-предвиденных расходов, также лучше иметь официальную бумагу, в которой будет подробно оговорена финансовая сторона вопроса.

### Опасности, подстерегающие арендодателя

Но грамотно составленный договор необходим не только снимающим квартиру, но и сдающим ее. Ведь если не проработать тщательно все вопросы и не оформить взаимоотношения с квартиросъемщиком, ущерб, причиненный хозяевам жилья, может перекрыть все доходы.