

В романе «Мастер и Маргарита» у М. Булгакова есть такая фраза: «Москвичей испортит 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 жильё. Правда, в каждом городе есть категория временно проживающих жителей, постоянное жильё 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. Объясняет это тем, что, во-первых, квартира требует ремонта, а во-вторых, тем, что ему срочно понадобилась круп-

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

Когда молодые люди открыли ему дверь, миглом 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, одобрив 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 — милости 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 поохала, ведь они уже шестые с вещами приезжают: «А у меня паспорт и ключ от квартиры украли. Теперь дураят 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: людей, сдающих 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 обоим 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 квартиры 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-ру... 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 неприлично. 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 временки в Железнодорожном районе без удобств и только русской семье (2000 руб./мес.) до 4-комнатной квартиры по ул. Полесской площадью 105 м кв. (500 у.е./мес.).

Кстати, вывить 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, отправлялся 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. Мошенничество 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 пересдаёт её на год, получая деньги вперед, да не одному клиенту, а нескольким, обогревая неплохую сумму разом. Казалось бы, чего проще: попросить у «хозяина» паспорт, удостоверить, 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 в шестером едут смотреть жильё. Открывший дверь мужчина

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 удастся еще неделю. А потом начинается трагифарс.

Холодным, дождливым вечером поздней осени оживает дверной звонок. На пороге — мужичка неопределенного возраста со следами неоднократных уличных ночевков 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 вытолкать мужичку 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-

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 жильё без хозяев, вы вправе потребовать прожить этот срок без хозяйского 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.
- Случаи, 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 выселить 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 выселить жильцов раньше срока можно только в судебном порядке и только в случаях, установленных законом: плата за жильё не вносилась шесть месяцев, жилое помещение испорчено арендатором до состояния, не годного для проживания.

● Повышение арендной платы. Чтобы избежать непредвиденных 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.

■ 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...

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

■ Если вы сдаёте 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 опись 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.