При аренде квартиры
первым впусти договор

В последнее время многие стали рассматривать аренду жилья как бизнес, причем достаточно доходный. Ведь если вспомнить, во сколько сегодня обходится наем квартиры , то становится понятно, почему некоторые живут исключительно за счет получения ежемесячных арендных платежей.

Если быть до конца точным, то так называемая аренда квартир является наймом. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ГК РФ) по договору найма одна сторона – наймодатель – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во временное пользование и владение для проживания в нем за определенную плату. Сдавать квартиру в аренду можно только юридическим лицам, которые в свою очередь могут использовать жилое помещение для проживания граждан, например, своих сотрудников. Таким образом, когда жилое помещение сдается гражданину – это договор найма, если юридическому лицу – это договор аренды. Но большой разницы нет, как вы назовете договор (договором найма или аренды) – суть одна, хотя в большинстве случаев данные отношения называют арендой.

Что аренда, что наем - все одно

По закону договор аренды (или найма) заключается в письменной форме. Причем по взаимному желанию сторон договор удостоверяется и нотариально. Но на практике стороны редко оформляют арендные отношения на бумаге и еще реже – идут к нотариусу за удостоверением договора.

Несоблюдение письменной формы договора может привести в дальнейшем к неблагоприятным последствиям и для наймодателя, и для нанимателя. Ведь в договоре можно отразить такие условия, как срок договора, плату за наем, обязательства сторон и т. д. В случае, если вдруг возникнут спорные вопросы, вам не придется доказывать свою правоту, достаточно будет сослаться на пункты в договоре, которые подтвердят ваши слова.

Как правильно составить договор? В договоре обязательно указываются реквизиты сторон (Ф.И.О., паспортные данные и адреса), предмет договора (комната, квартира, дом), дата заключения. Важно определить в договоре срок, на который сдается жилье. В первую очередь это нужно нанимателю, чтобы наймодатель не смог вас выселить, предупредив об этом всего за два-три дня.

Впрочем, договор заключают и на неопределенный срок, но тогда целесообразно предусмотреть пункт, в соответствии с которым стороны обязуются предупредить о расторжении договора заблаговременно, например, за два-три месяца. Если договор расторгается по инициативе нанимателя, наймодатель за этот срок способен найти другого нанимателя, а если инициатором расторжения договора выступает наймодатель, у нанимателя будет время подыскать другое жилье.

В договоре желательно зафиксировать ежемесячный размер платы за жилье. Сумма обозначается в рублях или в другой валюте. Но во втором случае необходимо обязательно уточнить, что оплата производится в рублях по официальному курсу на день оплаты. Лучше всего определить, когда и каким образом наниматель обязуется платить. Если оплата производится лично в руки, то и для нанимателя, и для наймодателя грамотным решением будет оформлять расписку, которая подтверждает факт выплаты денег.

Знаешь, где упасть? Подстели соломку

Рано или поздно сданная внаем квартира потребует ремонта – косметического или капитального. По общепринятому негласному правилу текущий ремонт является обязанностью нанимателя, а капитальный ремонт – обязанностью наймодателя, но по договору стороны вправе предусмотреть и иное.

При составлении договора не лишним будет вписать, кто будет проживать с нанимателем. Иначе не исключена ситуация, при которой квартира сдавалась для двух-трех человек, а жить в ней будут пять-восемь. Конечно, это могут быть нежданно нагрянувшие гости, постепенно ставшие временными жильцами. На этот счет ГК РФ разъясняет, что наниматель и граждане, постоянно проживающие с ним, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя имеют право разрешить безвозмездное проживание временных жильцов.

Но наймодатель способен запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок проживания "временных" не должен превышать шести месяцев. За действия жильцов ответственность перед наймодателем несет наниматель. Не редко встречается положение, когда хозяин жилого помещения продает его и предъявляет жильцам требование освободить помещение. Стоит помнить, что в соответствии со ст. 675 ГК РФ переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. То есть наниматель вправе проживать в квартире до срока окончания договора (если только договор составлен письменно, в противном случае доказать срок окончания договора будет трудно).

Хотите стать законопослушным налогоплательщиком?

Многих граждан, сдающих жилье, волнует вопрос, связанный с уплатой налога от сдачи квартиры. Сдавая помещение, вы получаете доход в виде арендной платы. Таким образом, возникает обязанность по уплате налога на доходы физических лиц. Ставка этого налога составляет 13%, но для лиц, не являющихся налоговыми резидентами РФ, ставка составляет 30%. Налогоплательщики самостоятельно исчисляют сумму, подлежащую уплате.

Как стать законопослушным налогоплательщиком? Для этого нужно до 30 апреля года, следующего за налоговым периодом, подать в налоговую службу по месту жительства декларацию о доходах. С общей суммы дохода уплачивается налог в размере 13%.

Если налог не будет уплачен, нарушение влечет взыскание штрафа в размере от 20 до 40% неуплаченных сумм налога. Кроме того, за уклонение от уплаты налога предусмотрена уголовная ответственность. Но данное наказание предусмотрено только для тех, чьи долги по налогам считаются крупными или особо крупными.

Другой вопрос, который волнует наймодателей, – надо ли регистрироваться в качестве предпринимателя без образования юридического лица, чтобы сдавать квартиры и платить налог? Ведь, как рассуждают многие граждане, аренда квартиры является предпринимательской деятельностью, значит, необходимо стать предпринимателем без образования юридического лица (ПБОЮЛ), иначе это будет незаконным предпринимательством, за что предусмотрена уголовная ответственность.

Спешим вас разубедить – это не так. На этот счет Верховный суд РФ дал четкие пояснения в постановлении Пленума N 23 от 18.11.2004 года. Суть доводов сводится к тому, что если гражданин сдает жилое помещение, которое он приобрел для себя, получил в наследство или получил по договору дарения, но при этом он не зарегистрирован в налоговых органах в качестве ПБОЮЛ, то это не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство.

Но если указанное лицо уклоняется от уплаты налогов от полученного дохода, то наступает уголовная ответственность за преступление, предусмотренное ст. 198 Уголовного кодекса РФ. Ст. 198 УК РФ предусматривает уголовную ответственность за уклонение от уплаты налогов путем непредставления налоговой декларации или иных документов, представление которых обязательно, или включение в декларацию или иные документы заведомо ложных сведений. Наказание за данное преступление зависит от размера невыплаченных налогов – в крупном размере или особо крупном. Крупным размером признается сумма налогов, составляющая за период в пределах трех финансовых лет подряд более 100 тыс. руб. при условии, что доля неуплаченных налогов превышает 10% подлежащих уплате сумм налогов, либо превышающая 300 тыс. руб.

Особо крупный размер – сумма, составляющая за период в пределах трех финансовых лет подряд более 500 тыс. руб. при условии, что доля неуплаченных налогов превышает 20% подлежащих уплате сумм налогов либо превышающая 1,5 млн руб.

Если преступление совершено в крупном размере, оно карается штрафом в размере от 100 тыс. до 300 тыс. руб. или в размере заработной платы (или иного дохода) осужденного за период от одного года до двух лет, либо арестом на срок от четырех до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до одного года. В случае, когда преступление совершено в особо крупном размере, УК РФ предусматривает штраф от 200 тыс. до 500 тыс. руб. или в размере заработной платы (или иного дохода) осужденного за период от 18 месяцев до трех лет либо лишение свободы на срок до трех лет.

Экономия в пределах разумного

Следует помнить о вычетах, которые уменьшают размер налога, а именно: налоговая база уменьшается на сумму вычета и с оставшейся части взимается налог. Они могут быть стандартными (ст. 218 Налогового кодекса РФ) и социальными (ст. 219 Налогового кодекса РФ).

Перечень лиц, которые могут ими воспользоваться, очень большой, мы не будем его здесь приводить полностью. Отметим только, что он касается, например, таких категорий граждан, как инвалиды, ветераны ВОВ и участники других военных действий. Помимо них это лица, пострадавшие от аварии на Чернобыльской АЭС, матери-одиночки, супруги погибших военнослужащих.

Так, например, для инвалидов ВОВ предусмотрен социальный вычет в размере 3 тыс. руб. за каждый месяц налогового периода. Налоговым периодом для налога на доходы физического лица является один год. То есть получается, что если инвалид ВОВ сдает комнату за 6 тыс. руб. в месяц, то из этой суммы только 3 тыс. руб. будет облагаться налогом (6 тыс.–3 тыс. = 3 тыс. руб.). Таким образом, налоговая база в этом случае составит 36 тыс. руб. (3 тыс. руб. x 12 месяцев) при условии, что комната сдавалась целый год.

Многие, чтобы заплатить налог поменьше, пишут в договоре сумму более низкую, чем берут на самом деле. Средняя на сегодня в Москве арендная цена однокомнатной квартиры – $400 в месяц, но в договоре можно указать меньшую сумму, например, $80-100. Вот такой вы добрый человек – и доказать обратное налоговикам будет трудно.

Но в этом случае проблемы возникнут с нанимателем, который решит платить вам сумму, указанную в договоре. Ведь получится, что наниматель поступает в соответствии с договором, не нарушая его, – предъявить в суд иск с требованием уплатить недостающую часть денег наймодатель не вправе. Он, конечно, захочет расторгнуть договор, но это реально, только если предусмотрено досрочное расторжение. Без предварительного предупреждения договор не может быть расторгнут как минимум в течение одного месяца.

***Юрий Марфин, юрист управления аренды квартир компании "ИНКОМ-Недвижимость":** – Чтобы аренда жилья прошла без проблем, прежде всего необходимо составить договор найма жилого помещения. Гражданский кодекс предъявляет к форме и содержанию договора найма ряд требований, несоблюдение которых может привести к признанию договора недействительным. Во-первых, договор составляется в письменной форме и подписывается обеими сторонами, во-вторых, в нем должны быть четко указаны все его существенные условия, а именно:*

а) наименование передаваемого в наем жилого помещения, его характеристики и точный адрес. Если в договоре найма не четко определено передаваемое в наем жилое помещение, договор признается ничтожным (ст. 168 ГК РФ);

б) срок договора найма;

в) размер арендой платы.

В-третьих, в договоре найма необходимо указать Ф.И.О. и паспортные данные наймодателя, с одной стороны, а также Ф.И.О. как нанимателя, так и всех лиц, которые будут проживать в жилом помещении.

Наймодатель заинтересован в возможности проверять состояние помещения, переданного внаем, и имущества, находящегося в нем, а также их целевого использования со стороны нанимателя. Для этого в текст договора необходимо внести пункт о праве наймодателя, к примеру, один раз в месяц проверять состояние квартиры в предварительно согласованное с нанимателем время и в его присутствии.

Помимо этого наймодателю во избежание ситуации, когда после найма своего жилья он может остаться один на один с неоплаченными счетами нанимателя за электроэнергию, телефонные переговоры т. п., необходимо в тексте договора прописать обязанность нанимателя передать наймодателю при подписании договора определенную денежную сумму (залог) в обеспечение возможного ущерба со стороны нанимателя. Укажите в тексте договора размер и порядок уплаты нанимателем арендной платы. При передаче жилого помещения нанимателю необходимо составить передаточный акт (как приложение к договору найма), в котором подробно описано состояние передаваемого внаем жилого помещения и имущества. Чем подробнее опись, тем проще по окончании срока договора доказать причиненный нанимателем ущерб и, соответственно, возместить его.

Газета М2

АРЕНДА
СДАМ

Предложение	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-КОМН.кв.	на ул. Малышева-2, требуется ремонт, с телефоном	на длительный срок. Оплата по договоренности	Тел. 38-08-13
1-КОМН. кв.	старой пл		Тел. 45-04-80.
1-КОМН. кв.	частично меблированную по ул. Энгельса (в районе маг. "Домотехника")		Тел. 35-47-45 (после 19:00).
2-КОМН. кв.	(деревянный дом).		Тел. 35-95-43.
2-КОМН. кв.	в 22 мкрн. (меблированная, с телефоном)		Тел. 41-94-68.
2-КОМН. кв.	в санатории "Братское взморье"		Тел. 36-70-10 (вечером).
2-КОМН. кв.	в Центральном районе.		Тел. 41-13-86.
2-КОМН. кв.	в Энергетике (1 этаж)	за 4 тыс.	Тел. 33-51-26.
2-КОМН. кв.	меблированную в 45 кв.	за 3 тыс.	Тел. 35-00-41.
2-КОМН. кв.	меблированную с телефоном.		Тел. 30-12-50.
4-КОМН. кв.		(посуточно)	Тел. 48-37-30.
ГАРАЖ	в Гидростроителе (без подвала).		Тел. 35-22-27.
КВАРТИРЫ	(п.Энергетик)	посуточно	Тел. 39-06-94.
КОМН.	в 7 мкрн		Тел. 36-66-48.
КОМН.	в Осиновке.		Тел. 35-65-43.
КОМН.	меблированную с телефоном	(девушке).	Тел. 30-12-50.
КОМН.	на ул. Обручева		Тел. 43-70-62.
КОМН. в кв.	в Гидростроителе.		Тел. 44-07-08.
УЧАСТОК	на Дунайке (9 соток).		Тел. 42-07-67.

СЛУЖБА 066
ОБЪЯВЛЕНИЯ ПО ТЕЛЕФОНУ
У вас есть возможность по телефону подать платное объявление, которое выйдет в ближайшем номере газеты. Звони 066!
Стоимость частного объявления – 50 руб., коммерческого – 150 руб.

АРЕНДА
СНИМУ

Спрос	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-2-КОМН. кв.	(желательно в 17, 18, 19 мрн)		Тел. 45-31-80.
1-2-КОМН. кв.	в Гидростроителе	до 1,5 тыс.	Тел. 40-92-86.
1-2-КОМН. кв.	в Энергетике.		Тел. 38-94-57.
1-2-КОМН. кв.			Тел. 8-908-645-21-66.
1-КОМН. кв.	в Центральном районе.		Тел. 43-80-12 вечером.
1-КОМН. кв.	меблированную		Тел. 8-950-213-99-37 (Марина).
1-КОМН. кв.	немеблированную		Тел. 44-55-49.
1-КОМН. кв.	частично меблированную	Оплата 3 тысячи рублей помесячно	Тел. 48-08-97.
1-КОМН. кв.		за 2 тыс.	Тел. 33-43-35.
1-КОМН. кв.			Тел. 45-81-01 после 18.
1-КОМН. кв.			Тел 43-67-64.
2-3-КОМН. кв.	меблированную в Центральном р-не		Тел. 43-55-83 (Миша).
2-КОМН. кв.	в р-не телецентра	оплата помесячно	Тел. 44-27-54.
ГАРАЖ	в Центральном районе.		Тел. 43-51-03.
КВАРТИРУ	меблированную с телефоном в г.Вихоревка		Тел. 41-84-61.
КОМН.	в Центральном районе.		Тел. 40-57-01.
КОМНАТУ в общежитии	можно без мебели	на длительный срок. Оплата помесячно	Тел.42-1336 Зоя
МОЛОДАЯ семья (без детей) снимет 1-комн.кв.	в Центральном районе.	Оплата помесячно.	Тел. 89085467296.
СЕМЬЯ из 2 человек снимет 1-комн. кв.	в п. Энергетик или 45 квартале		Тел. 44-36-06, 37-4996.
СЕМЬЯ снимет 1-2-комн. кв	немеблированную в р-не школы №31	на длительный срок. Оплата поквартально	Тел. посредника 41-0601.
СТУДЕНТ снимет 1-комн.кв.	в Центральном районе.		Тел. 45-81-01.
ЧАСТНЫЙ ДОМ	в г.Братске		Тел 32-00-88.

ОБМЕН ВНУТРИ ГОРОДА

МЕНЯЮ

● **1-КОМН.** (ФА†С†ФЩСХК) ХИ 3-БСЩХ. ·КИ†СЕ ЭН. иФН. 41-69-89 · 21 МС 23.

● **2-КОМН.** БА. (2 КИЧ) А 7 ЩБ†Х. ХИ 3-БСЩХ. А ХФ†вФКЙБФ. и.36-87-49.

● **2-КОМН.** БА. ЖНЖ ЦФХХСЕ ЭН. А ХФ†вФКЙБФ Й 2-БСЩХ. А §ИМЖХФ ХИ 2-БСЩХ. А ЪФХК†ИНПХСЕ И·КИ; 1-БСЩХ. БА. ХСАСЕ ЭН. (2 ДИНБСХИ цИ-КФБНФХГ, КФНФВСХХИп КС БИ, ·ИвХИ-НЙц., ХСАГЕ кС†СЦЙЕ †ФЩСХК, А·К†С-ФХХИп ЩФДФНП) А 7 ЩБ†Х. Э. ХФ†вФ-КЙБ ХИ 1-БСЩХ А ЪФХК†Ф ЙНЙ Э†СМИЩ. иФН. ЭС·†ФМХИБИ 36-25-67, ·СК. 8-914-875-33-24.

● **3-КОМН.** БА. ХИ 2-БСЩХ., ЧФНИ-КФНПХС А 24 ЩБ†Х. иФН. 42-74-49.

● **3-КОМН.** БА. ·КИ†СЕ ЭН. ХИ ЖН. §ИСХФ†·БСЕ-2У ХИ МАФ 2-БСЩХ. · МСЭНИКСЕ ЙНЙ Э†СМИЩ. иФН. 8-908-541-68-38.

● **КОТТЕДЖ** ДНИвСЖ·К†СФХХГЕ (СДЛ. ЭН. 550 БА.Щ., вИ†ИЧ 45 БА.Щ., Ф·КП А·Ф) А Э. БИНИ ЙХ·БЙЕ ХИ БАИ†-КЙ†Г · МСЭНИКСЕ. …И··ЩСК† Н ДГФ АИ†ЙИХКГ СДЩФХИ. иФН. 44-63-26.

1-КОМН. + 1-БСЩХ. БА. А ЪФХК†ИНПХСЩ †ИЕСХФ ХИ 3-БСЩХ. БА. ХСАСЕ ЭН. (1-2 КИЧ). иФН. 48-53-43.

1-КОМН. БА. (МФ†ФАпХХГЕ МСЩ) ХИ 2-БСЩХ. БА. (ХФ МФ†ФАпХХГЕ МСЩ). иФН. 41-64-57.

1-КОМН. БА. А ЪФХК†ИНПХСЩ †ИЕСХФ (30/16/7) ХИ 3-БСЩХ. БА. ·КИ†СЕ ЭН. иФН. 42-28-66 АФ Ф†СЩ.

1-КОМН . БА. А ЪФХК†ИНПХСЩ †ИЕСХФ ХИ †ИАХСОФХХК А ХФ†вФКЙБФ. иФН. 37-49-96.

1-КОМН. БА. А ХФ†вФКЙБФ ХИ 1-БСЩХ. БА. А ЪФХК†ИНПХСЩ †ИЕСХФ. иФН. 42-07-38.

1-КОМН. БА. ХИ ЖН. …пДЙБСАИ ХИ 2-БСЩХ. БА. ХСАСЕ ЭН. иФН. 38-95-24.

2-КОМН. БА. А бЙМ†С·К†СЙКФНФ + БСЩХ. А СДЛФЧЙКЙФ А §ИМЖХФ ХИ 2-3-БСЩХ. БА. А ХФ†вФКЙБФ, бЙМ†С·К†СЙКФНФ. иФН. 44-64-75, 35-23-34.

2-КОМН. БАИ†КЙ†Ж ЖНЖ ЦФХХСЕ ЭНИХЙ-†САБЙ ЭС ЖН. §†ЙЩС†·БСЕ, 14 (2 КИЧ) ХИ 2-ЙНЙ 3-БСЩХИКХК БАИ†КЙ†Ж А Э. бЙМ†С·К†С-ЙКФНП ЙНЙ Э†СМИЩ. иФН. 35-49-92.

2-КОМН. БАИ†КЙ†Ж ХИ 3-БСЩХИКХК А 7 Щ†Х. иФН. 36-87-49.

2-КОМН. БА. А §ИМЖХФ ХИ 1-БСЩХ. БА. А 5-7 ЩБ†Х. иФН. 33-21-27.

2-КОМН. БА. А ХФ†вФКЙБФ ХИ 3-БСЩХ. БА. А бЙМ†С·К†СЙКФНФ. иФН. 35-49-92.

2-КОМН. БА. ·КИ†СЕ ЭН. А ЪФХК†ИНПХСЩ †ИЕСХФ ХИ МАФ 1-БСЩХ. БА. (МФ†ФАпХХГЕ МСЩ). иФН. 45-70-48.

3-КОМН. БА. А ¶КкСЩ ХИ 1-БСЩХ. БА. А бЙМ-†С·К†СЙКФНФ. иФН. 44-07-08.

3-КОМН. БА. ХИ ЖН. ¶ХФЧХСЕ ХИ 1-БСЩХ. иФН. 44-28-82.

3-КОМН. БА. ЖНЖ . ЭН. А 45 БА. ХИ 2-БСЩХ. БА. (МФ†ФАпХХГЕ МСЩ). иФН. 35-28-20.

4-КОМН. БА. ХИ 2- Й 1-БСЩХ. БА. иФН. 33-43-15, 37-75-06.

4-КОМН. БА. ХСАСЕ ЭН. А 23 ЩБ†Х ХИ 2- Й 1-БСЩХ. БА. иФН. 48-10-77.

4-КОМН. БА. ХСАСЕ ЭН. А 5Ў ЩБ†Х ХИ 2- Й 1-БСЩХ. БА. иФН. 33-41-65.

4-КОМН. БА. ·КИ†СЕ ЭН. А †ИЕСХФ КФНФ-ОФХК†И ХИ МАФ 1-БСЩХ. БА. иФН. 44-42-21 МС 22.

4-КОМН. БА. ЖНЖ . ЭН. А бЙМ†С·К†СЙКФНФ ХИ 2-БСЩХ. БА. иФН. 35-03-75.

4-КОМН. БА. ЖНЖ . ЭН. А ·ЙХСАБФ ХИ 2-БСЩХ. БА. иФН. 35-72-18.

КОМН. А СДЛФЧЙКЙФ (МФ†ФАпХХГЕ МСЩ) + МСЩ А §ИМЖХФ ХИ 1-БСЩХ. БА. и. 47-03-55.

МЕЖДУГОРОДНИЙ ОБМЕН

МЕНЯЮ

БРАТСК НА АНГАРСК. 4-¤ же. БА. А †ИЕСХФ КФНФОФХК†И ХИ 1-БСЩХ. БА. А ЪФХК-†ИНПХСЩ †ИЕСХФ + 1-БСЩХ. БА. А ЎХвИ†·БФ. иФН. 44-42-21 МС 22.

БРАТСК НА КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ. 4-¤ же. БА. ЖНЖ . ЭН. А 45 А. ХИ МСЩ А ¤†И-·ХСМИ†·БСЩ Б†ИФ. иФН. 35-03-75.

СМЕШАННЫЙ ОБМЕН

МЕНЯЮ

«НИССАН-АД» 1999 в. 1-БСЩХ. БА. ХИ 2-БСЩХ. БА. ХСАСЕ ЭН. иФН. 45-78-46.

«ТОЙОТА-ГРАЦИЯ» 2000 в. ХИ 1-2-БСЩХ. БА. иФН. 31-23-47.

ВАЗ-2106 ХИ вИ†ИЧ. иФН. 45-47-56.

ДОМ А аСНПЦФСБЙХ·БФ ХИ И/Щ. иФН. 15-23-50.

ГАРАЖ А б¶¤ ы¶К†СЙКФНПэ, И/Щ ЎСНвИ-29 1992 в/А, МФЁ·КАЖ ЛЙЕ НИ†ФБ (16 БА.Щ) ХИ 2-БСЩХИКХК БАИ†КЙ†Ж ЙНЙ Э†СМИЩ. иФН. 43-30-63, 8-908-66-700-38.

АВТООТВЕТЧИК
43-73-73