

# Как найти надежного арендатора на длительный срок аренды?

Автор: Оксана Полякова

01.11.2023

Осенью, когда спрос высокий, сдать квартиру в долгосрочную аренду просто, и вопрос «как найти жильца» неактуален – собственники могут устраивать кастинги для кандидатов, как сейчас. Остро встает вопрос выбора. Каждый арендодатель волнуется за свое имущество (вдруг все испортят) и репутацию (пересдадут, и будет тут подпольный офис или еще что похуже), переживает из-за простоя квартиры или возможности кражи, и где гарантия, что платить будут исправно и регулярно. Все опасения сводятся к одному – источнику дохода и головной боли – квартиранту.

## Кто снимает жилье в Москве

На массовом рынке аренды квартир в Москве (жилье эконом- и комфорт-классов) абсолютное большинство клиентов – 85% – приезжающие на работу и учебу жители регионов России и стран бывшего СССР.

Абсолютное меньшинство – москвичи: преимущественно это юноши и девушки, желающие отделиться от родителей, а также те, кто сдает свои квартиры и снимает другие (например, для улучшения жилищных условий, когда боятся брать ипотеку; или для пополнения бюджета, когда сдают свою жилплощадь, а сами снимают что-то подешевле).

Типажей арендаторов жилья множество. Например, студенты; молодые специалисты; приезжающие на постоянную работу с дальнейшей целью осесть в Москве, а затем и их семьи; приезжающие на целевые заработки; трудовые мигранты. Это могут быть единоличные квартироръемщики, пары, семьи или те, кто арендует компанией в складчину, с маленькими детьми и домашними животными. Главный вопрос, кто подходит именно вам как наймодателю. При этом важно помнить, что идеальных людей не существует, и у арендаторов из любой категории могут быть свои нюансы.

## Как понять, какие категории арендаторов нужно рассматривать?

Для начала оцените свой объект. Район и месторасположение определяют его ценовую категорию. Например, жилплощадь в пятиэтажке Пресненского района и такая же в Гольяново стоят по-разному, соответственно, целевая аудитория у каждого из объектов своя.

И к слову, если у вас неухоженная квартира в престижной локации, сделайте в ней ремонт. Это выгодно для вас, ведь можно будет сдать жилье в аренду гораздо дороже платежеспособным и ответственным квартирантам.

Далее комнатность. Однокомнатные квартиры рядом с метро или МЦК – самые популярные и подходят для одиноких съемщиков, пар и семей, работающих и учащихся. Кстати, не нужно сразу отвергать студентов как неблагонадежных: во-первых, многие из них действительно усердно учатся, а не развлекаются; во-вторых, для спокойствия заключайте договор не с ними, а с их родителями – ответственность за сохранность имущества и своевременную оплату будут нести они.

Двухкомнатные востребованы как у семей, так и у совместных арендаторов. Тут срабатывают стереотипы.

С одной стороны, семья – это хорошо и надежно, с другой, маленькие дети или уже есть, или могут скоро появиться. Но ведь семьи с детьми, как правило, долго квартируют (потому что привязаны к детсадам и поликлиникам) и исправно платят (потому что ответственные), а за порчу имущества с них, как и с любых других жильцов, можно взыскать по договору найма.

Аренда в складчину – риск безответственности и износа имущества. С другой стороны, ставка найма в этом случае повышается на 10–15%, что выгодно. Износ обязаны оплатить квартиранты. И как правильно сдать квартиру в совместный найм? Вы заключаете договор с одним ответственным квартиросъемщиком (остальные числятся как проживающие). Защитным щитом для собственника является подробная опись имущества с фото- и видеосъемкой, прописанная в договоре ответственность сторон и регулярная – раз в месяц – проверка квартиры.

Как и двушки, трехкомнатные и многокомнатные объекты в зависимости от ценовой категории интересны семье, паре, совместным арендаторам или юридическому лицу (когда региональная или иностранная организация снимает квартиру для сотрудников своего московского представительства). Если объект в плохом состоянии, его можно сдать «под ремонт», например, бригаде приезжих рабочих – тогда отделочные работы засчитываются как оплата проживания, частичная или полная.

## На что обратить внимание при первом знакомстве?

При первом знакомстве практически все участники предстоящей сделки стараются понравиться друг другу, иногда задают лишние вопросы и забывают о важных. Если вы хотите сдать квартиру надолго, обязательно спросите, чем занимается кандидат, где работает, узнайте о его семейном положении, хобби и дальнейших планах – намерен ли он снимать в ближайшие годы, может, планирует покупать собственное жилье в Москве. С одной стороны, это поможет составить примерное представление о нем. С другой, ответы на любые вопросы могут быть правдивыми или нет.

Поэтому ориентируйтесь на собственную интуицию и симпатии/антипатии, обратите внимание на то, как человек общается, как себя ведет. Неприемлемое для вас поведение не нужно терпеть, лучше отказаться от такого жильца.

## Как себя обезопасить при сдаче квартиры

Помните, что договоренности на словах не имеют юридической силы. При сделке и для урегулирования возможных дальнейших конфликтов первоочередную роль играет документ. Оформлением сделки – задача серьезная, глупо пренебрегать ею или относиться легкомысленно, впоследствии можно остаться незащищенным и очень пожалеть.

Если с вами работает специалист из солидной риэлторской фирмы, можно просто внимательно прочитать договор и приложения к нему: все бумаги риэлтор составит и заполнит, все нюансы именно вашей сделки в них будут учтены. Если же вы решили обойтись без содействия профессионалов, соблюдайте основные правила при аренде жилья:

- нужны только оригиналы паспорта – копии даже не рассматривайте;
- запишите контактные данные не только нанимателя и проживающих с ним, но и его родственников или друзей на случай экстренных ситуаций;
- если сдаете студентам или учащимся, договоритесь об оформлении договора найма на их родителей, опекунов или родственников;
- пропишите в договоре сумму ставки найма и даты ее внесения;
- укажите, на какой срок арендатор снимает жилплощадь, – при отсутствии такой пометки договор найма будет считаться заключенным на пять лет (в течение которых вы не сможете менять условия договора, в том числе и размер арендной платы, которая растет из года в год), кроме того, договор сроком на пять лет подлежит обязательной государственной регистрации;
- пропишите, какие коммунальные услуги оплачивает жилец, какие – владелец;
- опишите имущество – в ней заинтересованы и хозяин жилья, и квартирант: все предметы и их состояние в списке должны быть в соответствии с реальными, сделайте фото, чтобы потом у вас не возникли незаслуженные претензии о порче, износе или исчезновении каких-то вещей.

## Заключение

В качестве резюме можно посоветовать вот что. От жильцов, по сути, вам нужно только две вещи – чтобы вовремя платили и содержали квартиру в порядке. Те, кто соблюдает эти два правила, – адекватные люди, с которыми по остальным вопросам можно договориться и все уладить.

Не относитесь предвзято к кандидатам в жильцы, не отвергайте их заочно по национальным, возрастным или гендерным признакам, не ставьте себе задачу найти «идеальную семейную пару из Подмосковья». Познакомьтесь сначала – может, компания студентов, собаковод или семья с маленькими детьми станет тем самым ответственным квартиросъемщиком, который не создает проблем.