**При найме квартиры никогда нельзя полагаться на свидетельство о праве собственности**

***О том, как снизить потенциальные риски, составляя договор найма, рассказывает юрист Ирина Пономарёва***

**— Какими документами и нормативными актами регулируются отношения арендодателя и съемщика квартиры?**

— Предлагаю четко определиться с терминологией. Договор аренды жилых помещений называется договором найма. Аренда возможна только в том случае, если сторона сделки — юридическое лицо. Итак, говорим о найме. Стороны такого договора — наймодатель и наниматель. Наймодатель — собственник или управомоченное лицо собственника жилого помещения. Наниматель — лицо, которое планирует пользоваться и владеть жилым помещением для проживания на определенный срок и за определенную плату.

Вышесказанное предусмотрено статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации: «Собственник вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма или безвозмездного пользования, а также юридическому лицу на основании договора аренды».

Форма договоров предусмотрена действующим законодательством как простая письменная. Нотариальное удостоверение таких сделок возможно, но необязательно.

 Порядок заключения договоров такого вида, исполнения и их расторжения регулируется главой 35 Гражданского кодекса РФ.

Почти уверена, что если поинтересоваться у любого практикующего юриста (адвоката), то большинство из них согласится с тем, что чаще приходится работать с такими делами, когда необходимо защищать нарушенные права нанимателя или наймодателя (последних чаще). Защищать уже после наступления неблагоприятных последствий. До заключения договора и в момент его заключения, как правило, стороны не задумываются о необходимости обращения к специалисту, считая, что агентства недвижимости, которые являются посредниками, обязаны полноценно предупредить все негативные нюансы, которые могут возникнуть из данных правоотношений.

Хотелось бы обратить внимание, что риелторская деятельность направлена исключительно на извлечение прибыли, а не на защиту интересов сторон договора найма.

Я нисколько не умаляю и не принижаю роль посредника в поиске квартир для найма и в поиске клиентов, желающих снять жилье. Однако надо помнить, что для агентств недвижимости самое главное — заключить как можно больше сделок, а не защитить стороны договора и упредить негативные их последствия. Если такие, конечно, последуют.

Поэтому каждый раз, сталкиваясь с необходимостью сдать (снять) жилое помещение, самое разумное — внятная консультация специалиста. Такая помощь всегда дешевле, чем устранение нарушений впоследствии.

**— Почему в России мало распространена практика заключения договоров?**

— Я бы не стала говорить, что в России договоров найма заключается мало. Наоборот, тенденция такова, что с каждым годом все больше люди понимают необходимость заключения таких сделок в письменном виде. Тут дело в несколько другом — в нашем, я бы сказала, безалаберном отношении к необходимости фиксировать все этапы исполнения данных договоров. И еще — это уже точно по-русски — надежда на авось, в том смысле, что, понимая необходимость заключения самого договора, стороны мало внимания уделяют его существенным условиям. А это намного важнее, чем просто подписать подготовленный агентством недвижимости бланк, который по определению не может быть достаточным для каждого случая в отдельности.

**— Кому более выгоден договор?**

— И снова я бы не стала ставить вопрос таким образом. Договор действителен только в случае, если его условия устраивают обе стороны. Если договор выгоден только одной стороне, это ставит под сомнение саму законность сделки.

**— С чьей стороны больше встречается нарушений договора, что это за нарушения?**

**—** Нарушают договоры найма обе стороны. И собственник, когда он вдруг решает сократить срок действия договора без предупреждения нанимателя и без возмещения убытков, и наниматель, который может, вообще не предупреждая наймодателя, выехать из квартиры, не поставив собственника в известность, а порой оставляя помещение в таком состоянии, что необходимо потратить немалые деньги, чтобы привести его в первоначальный вид.

От последнего при заключении договора собственник почти всегда пытается застраховаться, беря вперед оплату за последний месяц аренды. А вот нанимателю застраховаться от нежелательных односторонних изменений договора со стороны наймодателя сложнее. Вернее, условия о выплате компенсации и сроках, за которые наниматель должен быть предупрежден о расторжении договора найма, указать в договоре можно, однако по различным причинам впоследствии взыскать с собственника эту компенсацию представляется проблематичным.

Дело в том, что принудительно взыскать компенсационные суммы возможно только через суд, что, как мы знаем, занимает много времени. В данном случае встает вопрос необходимости или целесообразности потратить большое количество времени сначала на получение положительного решения суда, а на взыскание непосредственной суммы долга. Как правило, потерпевшие от собственников наниматели не используют это свое право на денежное возмещение убытков, так как они всегда несопоставимы с необходимыми временными и трудовыми затратами на восстановление нарушенного права.

В этих отношениях часто приходится говорить о сильной и слабой стороне договора. Естественно, собственник — сильная сторона. Наниматели же должны надеяться только на себя, внимательно подходить к заключению договора найма.

**— На какие пункты договора обеим сторонам стоит обращать особое внимание?**

— Для договора найма существенными условиями могут (и должны) быть данные о наличии права собственности на жилое помещение, которое является предметом договора, данные о доверенном лице (если квартиру сдает не сам собственник, а доверенное лицо), указание лиц, имеющих право пользования жилым помещением (зарегистрированных на жилой площади). Особое внимание — на несовершеннолетних детей, срок действия договора, возможность одностороннего отказа от исполнения договора, обязанность оплаты дополнительных денежных средств, кроме арендной платы (оплата коммунальных услуг, телефонной связи, Интернета). Естественно, важна сумма ежемесячных арендных платежей, возможность ее изменения, сроки внесения оплаты по договору найма жилого помещения, порядок подтверждения внесения денежных средств в качестве платы за проживание в квартире, штрафные санкции (неустойка) в случае одностороннего расторжения договора найма.

Это основное. Однако в зависимости от ситуации стороны могут включить в договор найма любые другие условия, считая их существенными, накладывающими обязанность на стороны договора и устанавливающими ответственность в случае нарушения условий договора.

**— Если договор составлен грамотно, возможно ли возникновение спорных ситуаций?**

— Несомненно, что серьезный подход к заключению договора найма жилого помещения не может гарантировать отсутствие спорных ситуаций. Однако когда стороны изначально, перед тем как вступить в данные гражданско-правовые отношения, видят серьезность подхода сторон сделки к данному вопросу, сам факт этого уже является определенной гарантией того, что, прежде чем нарушить условия договора, человек сто раз подумает о последствиях. Если же в договоре будут установлены достаточно существенные санкции за нарушение обязательства, то, скорее всего, потенциальный нарушитель откажется рисковать.
В любом случае наличие в данных правоотношениях грамотно составленного договора найма жилого помещения, несомненно, снижает риск наступления неблагоприятных последствий, которые могут возникнуть из данных гражданско-правовых отношений.

**— Какие сложности могут возникнуть, если у квартиры несколько собственников?**

— Да, это сложная ситуация, так как в любой момент может случится, что нанимателю необходимо будет решать вопрос с любым из собственников.

Первое, что необходимо понимать. Если от имени всех собственников действует один, то у него должны быть надлежащим образом оформленные полномочия на передачу квартиры в наем, заключение договора, получение оплаты по договору. Доверенность должна быть нотариально удостоверена. Каждое из полномочий должно быть прописано отдельно.

Если, например, в квартире два или три собственника и каждый действует от своего имени, то в договоре найма они должны быть указаны все. Условия о получении денежных средств по договору должны быть четко прописаны: кому, когда, сколько передается, какими документами фиксируется.

Если в квартире имеется собственник – несовершеннолетний ребенок, вообще стоит сто раз подумать. Дело даже не в том, что такую квартиру нельзя сдавать в наем, по общему правилу от имени несовершеннолетнего действуют его законные представители — родители без доверенности. Просто ситуации в жизни бывают разными, и когда дело будет касаться потенциально нарушенных прав несовершеннолетнего ребенка, то при любом споре именно ребенок будет рассматриваться как «слабая сторона договора», поэтому, как правило, его интересы будут защищаться в приоритетном порядке.

**— Действительно ли договор в простой письменной форме, не заверенный нотариусом, имеет юридическую силу в случае разбирательств или есть нюансы?**

— Договор найма жилого помещения не требует обязательного нотариального удостоверения. Правда, удостоверить его у нотариуса по желанию сторон возможно. Однако наличие удостоверительной подписи нотариуса не означает, что стороны договора в случае возникновения разногласий будут лучше защищены.

Нотариально заверенный договор найма жилого помещения и договор найма жилого помещения, заключенный в простой письменной форме, по юридической силе равнозначны. Здесь другой нюанс. Почему мы считаем, что нотариальная сделка более надежна? Потому что такой договор составляется нотариусом — юридически грамотным человеком. Если, например, стороны, выдернув из Интернета примерный договор, просто впишут свои фамилии и посчитают, что надежно защитили свои интересы, то такая точка зрения будет совершенно неверной. Если же стороны, обратившись к специалисту, заключат договор в простой письменной форме и не станут заверять его нотариально, то можно говорить о том, что их интересы будут достаточно защищены. Но, естественно, обращаться необходимо именно к специалистам по таким делам и лучше, конечно, по рекомендации.

**— Как съемщику убедиться, что снимаемая квартира юридически чиста? Делать запросы в инстанции, в какие?**

— Это сделать очень просто. Достаточно обратиться в Федеральную регистрационную службу для получения выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В данной выписке будет указан собственник квартиры, обременения (если есть), наличие арестов.

Никогда нельзя полагаться на свидетельство о праве собственности. Как ни странно, этот документ может ввести в заблуждение. Причина в том, что после отчуждения имущества свидетельство о праве собственности остается на руках у бывшего собственника. Оно не аннулируется. Поэтому вполне допустима ситуация, когда у нескольких лиц будут свидетельства о праве собственности на одно и то же жилое помещение. Конечно, с разными датами, но как проверить, нет ли еще нового собственника?

Поэтому единственным доказательством наличия зарегистрированного права собственности на жилое помещение является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**— Немногие знают, что есть такое понятие, как договор поднайма. Расскажите, что он собой представляет, когда используется, чем отличается от договора найма**?

Договор поднайма — это аналог договора субаренды, только в отношении жилого помещения. Суть его заключается в том, что наниматель помещения, в свою очередь, может пересдать квартиру внаем иным лицам. Однако поднаем жилого помещения возможен исключительно с согласия собственника имущества. Как правило, собственники очень неохотно идут на пересдачу от их имени нанимателем жилого помещения.

Такие виды договоров очень редко используются сегодня в повседневном гражданском обороте, так как отношения «собственник – наниматель – поднаниматель» становятся еще более запутанными, чем отношения по договору найма. При этом, согласовывая с собственником условия договора поднайма, наниматель обязан согласовать все существенные условия договора поднайма, в том числе цену. Если цена будет выше, чем по договору найма, вряд ли собственника это устроит. Если ниже — налицо сокрытие каких-то отношений и, как следствие, риск возникновения неблагоприятных последствий.

Думается, что с учетом востребованности рынка аренды жилых помещений в Москве собственнику достаточно просто напрямую сдать внаем свою квартиру и что такие виды договора, как договор поднайма жилого помещения, в ближайшем будущем не будут пользоваться особой популярностью.

**— Есть ли пробелы в законодательстве, касающемся аренды жилых помещений? Что, по-вашему, стоило бы изменить и каким образом?**

**—** Считаю, что законодательством РФ упущен один существенный момент. Вернее, он подразумевается, но нигде четко не прописан. С момента передачи внаем жилого помещения права собственника по пользованию им становятся ограниченными. Если бы собственники это понимали, то слабая сторона такого договора, наниматель, был бы намного лучше защищен от произвольного вторжения в квартиру собственника, который вдруг по каким-то причинам решил сам заселиться в квартиру либо сдать ее по более выгодной цене.

Эта же проблема существует в отношениях аренды, которые сходны с рассматриваемыми в данном случае гражданско-правовыми отношениями. Насколько мне известно, сейчас Высшим Врбитражным Судом РФ рассматривается вариант внесения законодательной инициативы, более четко регулирующей этот нюанс. Если эта инициатива, пройдя все инстанции, все-таки станет законом, то и на отношениях, связанных с наймом жилых помещений, это скажется положительно. В этом я не сомневаюсь.

Источник: [Жилищное право № 1-2012](http://www.top-personal.ru/estatelaw.html?30)