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 квартиросъемщики, 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;
- опись имущества – 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, собаковладелец или семья с маленькими детьми станет тем самым ответственным квартиросъемщиком, который не создает проблем.