

Ежегодно многим студентам, обучающимся в нашем университете, приходится сталкиваться с такой проблемой, как аренда жилья. Кто-то добровольно ищет квартиру или комнату, не желая довольствоваться общим бытом. Для кого-то это самый «общий быт» оказался недоступен. Ведь, как известно, спрос на места в общежитии намного превышает предложение.

Начало учебного года — именно в этот момент и начинается активный поиск сдаваемых квартир, комнат. Как же быть тем, кто делает это впервые? Где можно найти жилье, если у тебя нет знакомых в огромном городе? Как сэкономить так, чтобы не остаться у «разбитого корыта» и не пострадать от злых мошенников?

На эти и на другие вопросы мне ответили специалисты агентства недвижимости.

— Для наймодателей, так называют людей, которые сдают жилье, 2009 год выдаться не самым «урожайным». Их доходы зависят напрямую от экономической ситуации в стране, а конкретно от платежеспособности нанимателей (тех, кто снимает). Зато для нанимателей это отличная возможность сэкономить, — прокомментировала специалист агентства недвижимости Надежда Геннадьевна Горох.

Поскольку пик спроса на жилье приходится именно на сентябрь и первую половину октября, хозяйка квартир начинают завышать цены на свои «кровные» квадратные метры, хотя еще пару месяцев назад наймодатели были «не в ударе», и арендную плату им диктовали те, кто готов был снять жилье. Еще осенью прошлого года наниматели, как правило, это студенты, снимали жилье, которое им предлагали, а выбор был невелик.

Ценовая политика выглядела следующим образом: типовая однокомнатная квартира, меблированная — 14 тысяч плюс-минус 1,5 тысячи рублей в зависимости от приближенности к линии метро и от специфики района: например, район педагогического университета отличается месторасположением и транспортной развязкой. Как следствие этого, будущим учителям, не получившим общежитие, приходится снимать жилье именно в этом районе.

Аренда за двухкомнатную квартиру не отличалась от платы за «однушку», и зависит от имеющегося в квартире ремонта и наполненности мебели.

Средняя плата за комнату, как в прошлом, так и в этом году, составляет в среднем 5 тысяч рублей.

Этой осенью оплата за однокомнатную квартиру составляет примерно 11 тысяч рублей, что в сравнении с весной 2009 года дороже на 2–3 тысячи рублей, а в сравнении с осенью 2008 года дешевле на такую

же сумму. В большинстве случаев снижение или повышение арендной платы за жилье — процесс «искусственный». Все во многом зависит от спроса на сдаваемые квартиры. Еще не существует органов, подобных антимонопольным службам, которые могли бы регламентировать размеры и изменения арендной платы. Безусловно, этот процесс не происходит без участия риэлтеров, поскольку к кому, как не к ним, обра-



Студенты «крыши» по осени считают



щаться за консультацией. У нанимателей и риэлтеров взаимный интерес в снижении стоимости найма жилья: хотя вознаграждение риэлтера зависит от арендной платы, им важнее увеличение количества сделок. Это потому, что наймодатель и наниматель часто не могут сойтись в цене, и наниматель вынужден подбирать вариант на более выгодных условиях.

— Риэлтер, зная потребности студентов, анализируя ситуацию в целом, советует наймодателям понизить свой аппетит и подойти к этому вопросу объективно, — комментирует Татьяна Васильевна Хохлова, ведущий специалист отдела аренды агентства недвижимости «Первый Строительный Фонд». — Арендная плата может определяться различными критериями. Наймодатель расценивает свои доходы в зависимости от расходов и вложе-

ний в сдаваемую им квартиру. Наниматель же изначально может предположить, сколько он может платить за проживание. В европейских странах давно существует практика, когда арендная плата определяется из расчета 1% от рыночной стоимости квартиры при продаже. Большинство наймодателей платят налоги, и в зависимости от условий договора наниматель также может нести часть расходов по оплате налогов. Если бы такая практика существовала в России, то арендная плата не могла бы соответствовать среднестатистическим доходам наших граждан. В городе Новосибирске средняя зарплата составляет 15 тысяч рублей, а типовая однокомнатная квартира сегодня стоит 1 миллион 650 тысяч рублей, значит, арендная плата за эту квартиру составила бы 16 тысяч 500 рублей. Получается, что наши наймодатели относятся к своим нанимателям достаточно лояльно. Но если спрос будет превышать предложение, то ситуация изменится, таким образом стоимость найма жилья нам диктует рынок.

Еще один важный пункт в «правилах съема» — договор найма. Он заключается тогда, когда собственник и квартиросъемщик являются физическими лицами, если же хотя бы одна из сторон является юридическим лицом, то заключается договор аренды, который необходимо регистрировать в юстиции, если договор заключен на срок более 12 месяцев.

В случае досрочного расторжения договора лучше искать приемлемое решение для обеих сторон. Согласно Гражданскому кодексу, наниматель находится в гораздо более выгодной ситуации, чем наймодатель. Для последнего по Гражданскому кодексу РФ существует всего несколько возможных причин для расторжения договора, причем только через суд: шестимесячная неоплата аренды, несоблюдение условий проживания, использование квартиры не по назначению, порча имущества. По инициативе нанимателя, с согласия других граждан, проживающих с ним, договор найма может быть расторгнут в любое время, но при условии письменного предупреждения наймодателя за три месяца. Хотя обычно люди договариваются и прописывают в договоре меньший срок — месяц или два. Помимо этого, договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по инициативе любой из сторон, если помещение стало непригодным для постоянного проживания. Если квартирантов досрочно пытаются выселить без объяснения причин, они имеют полное право не подчиниться и жить в этой квартире до окончания срока, указанного в договоре. Другой вопрос, готовы ли они терпеть неадекватное поведение хозяев и нести издержки, связанные с судебным разбирательством? Но по статистике, каждое второе подобное дело в суде выигрывает наниматель.



Руслан
Тогмидон