

2023-10-24 **Защита от жуликов. Пять правил безопасной аренды жилья** □



Попытка снять квартиру может привести к серьезным денежным потерям, если подойти к этому процессу без должного внимания и аккуратности. Пять простых рекомендаций по защите от мошенников и нечистоплотных собственников перечислил для aif.ru председатель комитета Госдумы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям Сергей Гаврилов. Проверить документы о собственности на квартиру

Сдавать жилье может только его владелец. Убедиться в этом может быть не так просто. Конечно, надо посмотреть паспорт собственника и правоустанавливающие документы на квартиру: договор купли-продажи, мены, дарения и тому подобное или выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Но тут важно учесть многие нюансы, о которых не все знают. «Н

а всех правоустанавливающих договоров до 29 июня 2022 года были специальные штампы о проведенной регистрации сделки, — объясняет Гаврилов. — Но после этой даты таких штампов нет — вместо них выписка из ЕГРН. И еще: с 1 марта 2023 года вступил в силу запрет на передачу персональных данных из ЕГРН. Это значит, что в реестровых выписках ФИО могут не отражаться. Чтобы узнать данные, можно попросить собственника, чтобы он сам заказал в МФЦ такую выписку. Тогда по ней можно будет удостовериться, что человек является собственником жилья. А на

электронных выпусках должен быть QR-код, с помощью которого можно проверить подлинность документа на сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги и сервисы».

Заказать полную выписку из ЕГРН может и нотариус по просьбе человека, который собирается снять квартиру, продолжает депутат. Но чтобы тот направил свой запрос в Росреестр, ему нужны документы, подтверждающие обоснованность такого интереса со стороны гражданина. Достаточным основанием может быть предварительный договор аренды.

Согласие всех собственников

Если у квартиры несколько владельцев, согласие на ее сдачу должны дать все собственники. Достаточно простого письменного документа, присутствие на сделке и подпись каждого из них в договоре не обязательны. Если один из владельцев несовершеннолетний, то в комплекте документов должно быть еще и согласие на сделку органа опеки и попечительства. Для ипотечной квартиры потребуется согласие банка на ее сдачу.

Сначала документы, потом деньги

Предоплата за аренду квартиры — основной хлеб для мошенников, предупреждает Гаврилов. Поэтому нельзя перечислять никаких денег до проверки документов и оформления договора найма жилого помещения — ни в качестве залога, ни в качестве аванса, ни в качестве оплаты за бронирование.

«Нередко мошенники предлагают снять квартиру по очень низкой цене и просят отправить аванс, чтоб она „не ушла“, получив деньги, лжеарендодатели пропадают», — добавляет депутат.

Авансы поют романсы

Еще одна мошенническая схема подразумевает перечисление аванса за подбор объекта. Мошенники могут даже подписать соответствующий договор. Потом представить подборку объявлений любой степени актуальности и считать свои обязательства выполненными.

Точный договор

«В договоре найма жилья нужно учесть все риски и зафиксировать абсолютно все договоренности — в части оплаты, сроков найма жилого помещения (квартиры), условий расторжения договора, да и любых мелочей, — советует Гаврилов. — Кроме этого нужно составить точный акт приема квартиры, указав в нем всю мебель и технику и зафиксировав показания счетчиков ЖКХ».

Источник:

https://aif.ru/realty/city/zashchita_ot_zhulikov_pyat_pravil_bezopasnoy_arendy_zhilya