

## **Росреестр по Москве напоминает москвичам о правилах безопасного найма жилой недвижимости**

25.06.2020

Управление Росреестра по Москве напоминает жителям столицы об основных правилах заключения договора найма жилого помещения и способах защиты собственной недвижимости.

Наиболее распространенным вариантом сдачи жилья в аренду является оформление договора найма помещения на краткосрочный период - до одного года, с возможностью его дальнейшей пролонгации. Ограничение (обременение) права собственности правообладателя по такому договору не подлежит обязательной регистрации в Росреестре, соответственно, сведения о нем не передаются в налоговую службу, и наймодателю не приходится платить налог. Тем не менее, данный вариант сделки не может в полной мере обезопасить стороны договора от недобросовестных действий как наймодателя, так и нанимателя.

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение по договору найма, оформленному на долгосрочный период - более одного года, подлежит обязательной регистрации в Росреестре, и сопровождается обязательной правовой экспертизой. В ходе проводимой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов, государственный регистратор проверяет их на соответствие требованиям действующего законодательства.

Заявление о государственной регистрации найма жилого помещения подается в орган регистрации прав не позднее чем через один месяц со дня его заключения.

Для проведения государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение на основании договора найма, одной из сторон нужно обратиться в регистрирующий орган с заявлением и необходимыми документами, приложив к нему не менее двух подлинных экземпляров договора найма. Размер госпошлины при этом для физических лиц составляет 2000 рублей. Процедура осуществляется в срок не позднее чем через пять рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Данная услуга доступна также в электронном виде на сайте ведомства, при наличии у заявителя электронной цифровой подписи (ЭЦП).

Наличие записи о государственной регистрации найма жилого помещения в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Независимо от срока, на который будет зарегистрирован договор найма, важно учитывать ряд рекомендаций:

- перед заключением договора необходимо проверить документы сторон договора. Список недействительных (утраченных, похищенных) российских паспортов размещен по ссылке;
- убедиться в корректности указанных в договоре сведений о квартире (кадастровый номер, адрес, площадь помещения, описание его состояния и пр.) и ее собственнике;
- внимательно ознакомиться с прописанными в договоре условиями оплаты (сумма, порядок погашения и крайние сроки оплаты), а также с информацией об обязанностях сторон, оплате коммунальных услуг, основаниях для расторжения договора;
- можно указать в договоре предельное число проверок со стороны наймодателя, а также перечень лиц, которые будут проживать вместе с нанимателем;
- подписывать договор лучше усложненным вариантом подписи с расшифровкой ФИО - это затруднит возможным мошенникам процедуру подделки подписи и почерка правообладателя недвижимости;
- рекомендуется также периодически проверять популярные интернет-порталы и базы недвижимости на предмет объявлений о возможной купле-продаже или передаче предоставляемых в аренду объектов недвижимости.

