

объясняемрф

Как правильно сдавать квартиру



Договор и налоги

РФ

Если сдаёте квартиру **физлицу** — оформляйте договор найма.

Если компания снимает **жильё для сотрудников** — договор аренды.

Выберите налоговый режим:

- ◆ **13%** — для физлиц с доходом до 5 млн руб.
- ◆ **15%** — для физлиц с доходом свыше 5 млн руб.
- ◆ **6%** — для ИП на упрощённой системе налогообложения
- ◆ **4%** — для самозанятых
- ◆ **6%** — для самозанятых, которые сдают квартиру компаниям и ИП

Кто может сдавать жильё

РФ

Только собственник или человек с нотариальной доверенностью от него.



Если квартира в долевой собственности, **нужно согласие всех владельцев.**

Его можно оформить в свободной форме или у нотариуса.

Важно! Если квартира в ипотеке, возможно, потребуется уведомить банк. Это условие обычно прописано в кредитном договоре.

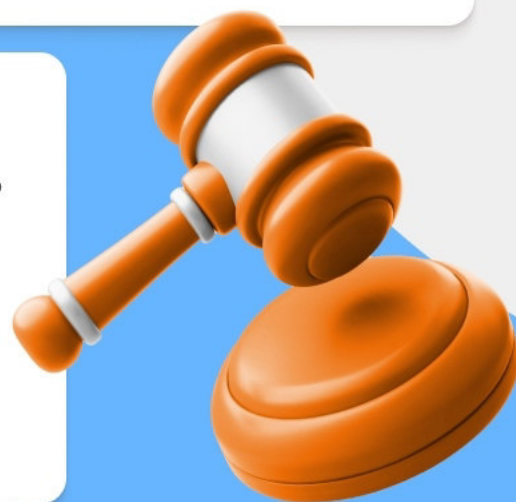
Зачем нужен договор аренды

РФ

Без него вы рискуете:

- ◆ **не получить оплату** — деньги будет сложно вернуть даже через суд
- ◆ **имуществом** — если его испортят, вы не докажете, в каком состоянии оно было до заезда жильцов

Кроме того, **за уклонение от налогов вам могут выписать штраф** — до 40% от неуплаченной суммы. А если долг превысит 2,7 млн руб., вам грозит уголовная ответственность.



Сроки договоров:

РФ



**на 11 месяцев
или посуточно** —
регистрация не нужна

от 1 года — требует
регистрации
в Росреестре

Какие документы нужны:

РФ



- ◆ **паспорта** арендодателя и арендатора
- ◆ **свидетельство** о регистрации права собственности **или выписка** из ЕГРН
- ◆ **или договор, подтверждающий право собственности**, например купли-продажи или дарения

Как подготовить квартиру к сдаче

РФ

- ◆ **Оцените** внешний вид
- ◆ Проведите генеральную **уборку**
- ◆ Сделайте **опись имущества** и приложите её к договору
- ◆ **Если хотите сэкономить время** или впервые сдаёте жильё, **обратитесь к риелтору**. Он поможет подготовить договор и найти жильцов



Как передавать квартиру жильцам

РФ



- ◆ Составьте и подпишите акт приёма-передачи: зафиксируйте состояние квартиры и дефекты
- ◆ Запишите показания счётчиков
- ◆ Передавайте ключи лично
- ◆ Напомните жильцам, что они должны зарегистрироваться по месту жительства в течение 7 дней в паспортном столе или МФЦ