****

**Жители Приангарья все чаще сдают квартиры внаем**

Эксперты Кадастровой палаты – о том, как при этом избежать ошибок

**При сдаче квартиры внаем иногда возникают конфликты. Эксперты Кадастровой палаты по Иркутской области рассказали, какие моменты следует учитывать, чтобы избежать проблем.**

*«Нередки случаи, когда участники сделки устно договорились о датах и размерах платежей, сохранности имущества, сроке проживания в квартире, но одна из сторон оказалась недобросовестной,* – говорит **эксперт Кадастровой палаты Иркутской области Наталья Огнева**. – *Для того чтобы договор найма был действительным и обеспеченным защитой государства, он должен быть заключен в письменной форме. От грамотного составления такого договора зависит спокойствие обеих сторон».*

В соответствии с гражданским законодательством нанимателями жилья могут быть лишь граждане, юридические лица становятся арендаторами. Как физические, так и юридические лица имеют право использовать помещение только по назначению, то есть для проживания. Договор найма заключается в простой письменной форме, участие нотариуса необязательно.

Если в договоре найма не прописаны отдельные права и обязанности сторон, при разрешении споров в суде в силу вступают нормы гражданского права. Однако при отсутствии в договоре таких существенных условий, как адрес квартиры и размер платы, договор считается незаключенным.

Срок договора найма может быть разным. Если он не указан в документе, то тот считается заключенным на 5 лет. При этом соглашение на срок более одного года подлежит обязательной регистрации в Росреестре.

Нередки случаи, когда обманывают нанимателя. При заключении договора ему следует поинтересоваться, имеет ли право другая сторона заключать такой договор. Сдать жилье может собственник либо его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Кто является собственником квартиры можно узнать, получив выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). По итогам рассмотрения запроса Кадастровая палата подготовит самые актуальные сведения.

Таким образом, сдача внаем квартиры с заключением письменного договора позволяет юридически защитить обе стороны соглашения.

Необходимо знать, что получаемые наймодателем доходы от сдачи квартиры облагаются налогом. Обычно размер такого налога составляет 13% от суммы договора. За уклонение от его уплаты к собственнику могут быть применены штрафы.