

Как можно избежать проблем при сдаче комнаты

Чтобы выгодно сдать комнату в аренду, для начала нужно привести квартиру в «товарный» вид. Ниже мы расскажем, как это сделать, и коснемся других немаловажных вопросов. К примеру, разберем тему определения стоимости предоставляемой в аренду площади, поиска клиентов и прочие проблемы сдачи комнаты.

Как определить стоимость сдаваемой комнаты?

Первый момент, который нужно разъяснить – это ежемесячная выплата арендатора. Как правило, на стоимость сдаваемой комнаты влияют два ключевых фактора:

- расположение дома (страна, город, район);
- визуальное состояние жилплощади.

Рекомендация: чтобы избежать проблемы со сдачей комнаты в аренду, связанной с поиском клиентов, перед тем, как выкладывать объявление, для начала свяжитесь с 3-5 агентствами недвижимости. Узнайте у них, во сколько в среднем обойдется съем подобной жилплощади в том же районе.



Подготовка жилья к сдаче

После того, как вы изучили рыночные предложения, нужно определиться со стратегией сдачи жилплощади. Если хотите найти стабильного

арендатора, который на постоянной основе будет приносить вам высокий доход, тогда нужно, чтобы комната целиком соответствовала этому запросу. Причем не только она, а квартира в целом. Нужно привести в порядок немаловажные элементы, на которые люди смотрят при выборе жилища в первую очередь:

- состояние сантехники;
- качество напольных покрытий и поклейки обоев/покраски стен;
- удобство кухонного гарнитура;
- комфорт и дизайн мебели;
- наличие дополнительных удобств (Wi-Fi, стиральная машинка и др.)

Если пока нет возможности предоставить комфортные условия, тогда лучше вообще вывезти советскую поломанную мебель, так как она чаще отпугивает людей, нежели доставляет дополнительные удобства. Тем более, что, как правило, арендаторы, планирующие снимать комнату на длительный срок, привозят свой собственной гарнитур при его отсутствии на понравившейся жилплощади.

При планах сдачи комнаты посуточно – проблема качественной хорошей мебели стоит на первом плане. Как правило, люди арендуют комнату на один день, чтобы с комфортом провести время в другом городе или же на какое-то время уединится, поэтому подобная стратегия в обязательном порядке требует наличия широкого спектра удобств.

Рекомендация: если вы собираетесь сдавать комнату на долгосрочный период, тогда стоит задуматься о

постепенном улучшении жилищных условий для арендаторов, с помощью чего сможете повысить ежемесячную оплату.

Поиск арендаторов

Как избежать проблем при сдаче комнаты? Доверьте процесс поиска клиента сразу квалифицированным риелторам, которые за определенную сумму помогут найти стабильного ответственного человека, соответствующего вашим критериям отбора. Если собираетесь искать арендатора самостоятельно, тогда нужно выбрать для этих целей специализированные площадки, на которые можно платно/бесплатно выложить объявления о сдаче комнаты в аренду.

Самым популярным сайтом в Украине, связанным с тематикой недвижимости, однозначно можно назвать **DOM.RIA**. Вы сможете быстро найти арендатора, так как на этой площадке ежедневно осуществляется более 1000 сделок. Зайдите на сайт, нажмите на кнопку «добавить объявление» и за 2 минуты заполните все необходимые данные. Уже через полчаса может поступить первый звонок. Тем не менее, не стоит хвататься за каждого встречного человека, заинтересовавшегося вашим предложением.

К примеру, сейчас серьезная проблема – сдача комнаты военнослужащим. Несомненно, этим людям нужно помогать, однако задумайтесь о последствиях проживания с таким человеком. Как правило, военнослужащие, недавно прибывшие из АТО, отличаются неуравновешенным характером, склонностью к выпивке, часто носят при себе оружие. Учитывая подобные особенности, о проживании с маленьким ребенком в одной квартире не может быть и речи.

Существуют определенные проблемы и со сдачей комнаты иностранцу. Они выражаются в необходимости постоянной помощи и консультации по бытовым вопросам. Иностранцы практически каждый день сталкиваются с какой-либо непривычной особенностью быта, что в итоге может привести к неприятностям и для самого представителя зарубежья, и для владельца квартиры.

Плюс, этим людям свойственно объединяться в группы и шумно проводить свободное время, что явно будет не по душе соседям. С другой стороны, иностранцы, как правило, добрые и порядочные. Следовательно, если собираетесь сдавать им жилплощадь, подумайте, как можно избежать проблем при сдаче комнаты.

Рекомендация: заранее составьте примерный портрет человека, которого вы бы хотели видеть в качестве арендатора предлагаемой жилплощади. Опишите его риелторам или в описании к объявлениям, которые напишете сами.

Нужен ли договор и что в него должно входить?

Чтобы избежать правовых проблем при сдаче комнаты посуточно или долгосрочно, а также полностью обезопасить себя от негативных последствий, обязательно необходимо оформлять договор. Он позволит обратиться в суд при любых конфликтных ситуациях и случаях мошенничества.

Обязательные детали договора – это:

- срок аренды комнаты;
- размер ежемесячной арендной оплаты;
- условия пользования имуществом;
- порядок проверки имущества;
- условия оплаты коммунальных услуг;
- любые пункты, не пересекающиеся с законодательством.

В качестве дополнительных элементов к основному договору прилагаются также акт приема-передачи комнаты, а также перепись находящегося в ней имущества. Эти детали позволят снизить риск нанесения ущерба вашей собственности в процессе проживания в квартире арендатора.

Более подробно о составлении договоров и уплате налогов вы можете [прочитать здесь](#).

10 советов по сдаче комнаты

И в завершение предоставим 10 рекомендаций, которые помогут вам избежать проблем при сдаче комнаты:

- Хотите уменьшить количество звонков в милицию от соседей? Сразу познакомьте с ними новых жильцов и пусть обменяются телефонами, чтобы общаться напрямую.

- Если хотите сохранить квартиру в максимальной целостности, то лучше отдайте предпочтение арендатору-девушке.

- Перед тем, как сдавать комнату человеку, не стесняйтесь спрашивать его о месте работы, перспективах, предыдущих практиках съема жилья, планах на будущее.

- Оставляйте арендаторам максимум полезной информации: коммунальные тарифы, контактные данные служб помощи, адреса ближайших отделений милиции и т. д.

- Каждая передача арендной платы обязана фиксироваться распиской, на которой будет указана ФИО, денежная сумма и дата.

- Запишите в блокнот паспортные данные, контакты и место работы арендатора.

- Наметьте вместе с арендатором периодичность визитов, чтобы посмотреть состояние квартиры (у вас обязан быть дубликат ключей, однако приходить без предупреждения не стоит).

- Требуйте ремонта с арендаторов, если случилась поломка по их вине.

- Починка труб и электропровода не должна ложиться на плечи арендатора, учитывайте это.

- Поддерживайте приятельские отношения с арендатором, однако не будьте слишком мягки, иначе люди «сядут вам на шею» и начнут задерживать платежи.

В этом материале мы детально поведали, какие есть проблемы при сдаче комнаты и разобрали как их избежать. Надеемся, информация была полезна. Порядочных и платежеспособных вам арендаторов!

Автор: Алиса Канарис © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 7363 28.10.2016, 17:46 📄 1822

URL: <https://babr24.com/?ADE=151364> Bytes: 7489 / 7106 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krsyap.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/@nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/@tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/@babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)