

## Подготовка договора о предоставлении жилья — краткое руководство для хозяев

Данное руководство адресовано хозяевам, которые желают вступить в отношения арендодателя и арендатора со своими гостями. В руководстве представлена только обзорная информация. Подробности можно узнать на официальном веб-сайте правительства [gov.uk](http://gov.uk).

### Что такое договор о предоставлении жилья?

Это договор между вами и вашим арендатором, предполагающий, что вы также проживаете в данном объекте недвижимости. По определению такого договора вы являетесь арендодателем-резидентом, а арендатор не имеет исключительных прав на занятие какой-либо части объекта недвижимости.

Если вы не планируете проживать совместно с арендатором, изучите информацию [о частной сдаче внаем на веб-сайте gov.uk](#).

Договор о предоставлении жилья охватывает следующие аспекты:

- какую арендную плату вы будете получать и с какой частотой;
- какой залог вы хотите запросить;
- какими комнатами и удобствами сможет пользоваться арендатор и какая мебель будет ему предоставлена;
- ограничения для арендатора — например, запрет на содержание домашних питомцев или доступ к определенным комнатам;
- что покрывает взимаемая вами арендная плата, например, муниципальный налог или другие счета;
- если в арендную плату не включены суммы по счетам, как они будут распределяться и оплачиваться;
- дополнительные услуги, например, питание или прачечная;
- срок для уведомления о расторжении договора вами или арендатором;
- установленные для арендатора правила ухода за местом проживания;
- работы по уборке, техническому обслуживанию и ремонту, которые входят в вашу зону ответственности как арендодателя;
- работы по уборке, техническому обслуживанию и ремонту, за которые отвечает арендатор.

Эти вопросы можно обсудить с потенциальным арендатором до подписания договора. Специалисты программы «Дома для Украины» (Homes for Ukraine) могут помочь арендатору проанализировать предложенный вами договор о предоставлении и (или) перевести его на другой язык.

### Арендная плата

Если вы не уверены, какую арендную плату запросить, вы можете:

- изучить местные сайты с объявлениями об аренде, например, [Rightmove](#) и [Spareroom](#);
- подсчитать, какая арендная плата позволит покрывать ваши расходы, включая суммы по счетам, если они будут включены в эту плату;
- поговорить с арендатором о том, какая сумма будет ему полезна.

Предпочтительно, чтобы арендатор вносил арендную плату регулярным банковским переводом. Однако если договоритесь об оплате наличными, вы можете вести журнал внесения арендной платы для регистрации каждого платежа.

Если у арендатора возникла задолженность по арендной плате, незамедлительно поговорите с ним и выясните причину. Вы также можете обратиться за помощью к специалистам программы «Жилье для Украины» в местном совете.

### Залог

Помимо арендной платы за первый месяц для вступления договора в силу вы можете запросить залог. Этот залог может быть использован для компенсации ущерба, утерянного имущества или погашения

задолженности по аренде по истечении срока действия договора. Размер залога не может превышать арендную плату за пять недель.

На залог по договору о предоставлении жилья не распространяется действие государственной программы, гарантирующей сохранность таких депозитов, однако вы обязаны обеспечить его надежное хранение. После того, как арендатор внесет арендную плату за первый месяц/залог за первый месяц, вы должны предоставить ему квитанцию, подтверждающую эти платежи.

## **Доход от аренды — влияние на налоги и пособия**

В отличие от благодарственных платежей по программе «Жилья для Украины» доход от аренды влияет на налоги и пособия.

Если вы сдаете в аренду комнату, ваш необлагаемый налогом доход составляет до 7500 фунтов стерлингов в год — или 625 фунтам стерлингов в месяц. Мы настоятельно рекомендуем вам прочитать руководство по этой схеме аренды [на веб-сайте правительства gov.uk](#).

Если вы получаете какие-либо пособия, вы должны уведомить о сдаче жилья в аренду соответствующее госучреждение:

- в случае получения субсидии на оплату жилья и муниципального налога — местный совет;
- в случае получения любых других льгот, включая государственную пенсию и социальную выплату пенсионерам — Министерство труда и пенсий.

Специалисты этих учреждений проконсультируют вас о любом влиянии аренды на получении этих пособий с учетом ваших индивидуальных обстоятельств.

Также проверьте условия выдачи ипотеки, чтобы убедиться, что они допускают проживание с арендатором. Если вы арендуете жилье у частного или социального арендодателя, вы также должны заранее получить у него разрешение.

Мы также рекомендуем уведомить об аренде вашу страховую компанию, однако ответственность за страхование своего личного имущества несет арендатор.

## **Когда ваш договор вступит в силу**

Вы должны согласовать с жильцом инвентарную опись. Она включает:

- Список мебели, которую вы предоставляете.
- Описание состояния этой мебели.
- Описание состояния помещения, например, любые следы на стенах и общее убранство.
- Показания счетчиков, если арендатор оплачивает счета отдельно.

Вы также можете сделать соответствующие фотографии. Во время такого согласования у арендатора будет возможность включить в опись отсутствующие в ней пункты.

Вы также должны сообщить об изменении отношений между хозяином и гостем местному совету, чтобы они прекратили перечисление благодарственных платежей. Отсутствие такого уведомления может быть расценено как мошенническое использование средств, и вам будет предложено возместить любую переплату.

## **В течение срока действия договора**

В качестве арендодателя вы обязаны:

- оказывать услуги, включенные в договор о предоставлении жилья;
- обеспечивать право арендатора на неприкосновенность личной жизни, как это предусмотрено договором;
- обеспечивать пригодность предоставляемых в аренду помещений для проживания;
- проводить проверки безопасности газового и электрооборудования;
- обеспечивать безопасность эксплуатации электрооборудования;
- обеспечивать соответствие мебели требованиям пожарной безопасности.

Любые изменения условий договора должны быть согласованы между вами и арендатором в письменной форме; к ним относятся любые запросы на изменение арендной платы.

## **Расторжение договора**

Вы и арендатор должны:

- сделать уведомление в установленный срок; рекомендованный минимальный срок для уведомления — 28 дней;
- согласовать дату передачи и осмотра жилья;
- организовать возврат залога арендатору. Если вы хотите удержать часть залогового платежа для компенсации ущерба и т. д., то должны обосновать причину и сумму такого удержания, а также каким образом будет устранен ущерб.
- Арендатор может оспорить это решение. В таком случае вы можете обратиться за консультацией по дальнейшим действиям в бюро [Citizens Advice](#) или на местный форум арендодателей.
- После возврата залога мы рекомендуем запросить у арендатора подтверждающую квитанцию.

Ноябрь 2023 г.