****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Правила заключения договора найма жилого помещения и способы защиты недвижимости**

Наиболее распространенным вариантом сдачи жилья в аренду является оформление договора найма помещения на краткосрочный период – до одного года, с возможностью его дальнейшей пролонгации. Такой договор не подлежит обязательной регистрации в Росреестре, соответственно, сведения о нем не передаются в налоговую службу, и арендодателю не приходится платить налог. Данный вариант сделки не может в полной мере обезопасить стороны договора от недобросовестных действий, как арендатора, так и арендодателя.

Договор найма, оформленный на долгосрочной 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 подлинность и соответствие требованиям действующего законодательства. Кроме того, в случае необходимости, собственнику своевременно будет направлено уведомление о возможных неправомерных действиях третьих лиц в отношении недвижимости, правообладателем которой он является.

Государственная регистрация договора аренды (найма) удостоверяется специальной регистрационной надписью на договоре. Для проведения данной процедуры одной из сторон необходимо обратиться в регистрирующий орган с заявлением и необходимыми документами, приложив к нему не менее двух подлинных экземпляров договора аренды. Размер госпошлины за регистрацию договора найма жилой недвижимости для физических лиц составляет 2000 рублей.

Наличие записи о государственной регистрации аренды 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 аренды, важно учитывать ряд рекомендаций:

- перед заключением договора необходимо проверить документы арендатора и арендодателя;

- убедиться в корректности указанных в договоре сведений о квартире (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 арендодателя, а также перечень лиц, которые будут проживать вместе с арендатором;

- 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 пересдаче предоставляемых в аренду объектов недвижимости.

**-------------------------------------**

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Адыгея

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44