

# ЧЕМОДАН. ВОКЗАЛ. ЗАРУБЕЖ. ТОЛЬКО АРЕНДА

АВТОР:

*Элина Плахтина*



ПОМИМО СТОИМОСТИ АРЕНДЫ МОСКОВСКОЕ ЖИЛЬЕ ПОРАЖАЕТ УМЫ ОБЫВАТЕЛЕЙ МНОЖЕСТВОМ ИСТОРИЙ О СТРАННОСТЯХ ХОЗЯЕВ КВАРТИР, УЛОВКАХ РИЕЛТОРОВ И НЕВЕРОЯТНЫХ ЗАПРОСАХ АРЕНДАТОРОВ. МЫ ПРИВЫКЛИ ДУМАТЬ, ЧТО ЗА РУБЕЖОМ ВСЕ ОТНОШЕНИЯ СТРОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНЫ, А ПРИЧУДЫ НЕ ИМЕЮТ ПРАВА НА СУЩЕСТВОВАНИЕ. НО ТАМ ЖИВУТ ТАКИЕ ЖЕ ЛЮДИ, А ТАРАКАНЫ В ИХ ГОЛОВАХ ОТЛИЧАЮТСЯ ОТ НАШИХ ТОЛЬКО КОЛИЧЕСТВОМ И, ВОЗМОЖНО, ВИДОМ.

**П**оэтому ДН решил разузнать об особенностях аренды за границей. К чему готовиться потенциальным арендаторам жилья, где и как искать временное пристанище новоиспеченным экспатам? Самые популярные из ныне существующих сервисов частной аренды, помогающих вновь прибывшим найти временное пристанище, — Craigslist и Airbnb. Оба сайта родились в США и завоевали весь мир. Наверное, не случайно эти онлайн-площадки были придуманы именно в Штатах. Эта страна как была, так и осталась иммигрантской. Сюда ежегодно съезжаются сотни тысяч людей со всего мира в надежде воплотить в жизнь американскую мечту.

По статистике, Airbnb предлагает более 500 тыс. домов, квартир, комнат в 192 странах и 33 тыс. городах. С момента основания в 2008 году по середину 2012 года через портал было забронировано более 10 млн ночей. Но в последнее время сайт попал в опалу. Первыми на сервис ополчились органы правопорядка Нью-Йорка. Дело в том, что в деловой столице США и некоторых других американских городах сдача частного жилья на срок менее 30 дней без специальной лицензии нелегальна. Многие собственники этот запрет обходили. Сначала инспекторы выискивали нарушителей с помощью Airbnb и отправляли их в суд, а потом сайт по сдаче жилья в Нью-Йорке и вовсе решили запретить.

Причем Соединенные Штаты оказались не единственными, кто объявил войну популярнейшему сервису частной аренды. В начале 2013 года запрет был введен в Амстердаме, а спустя несколько месяцев эстафету перехватила Испания. В кризис испанцы стали чаще сдавать свое жилье для дополнительного заработка. Однако испанские власти решили ограничить свободную сдачу жилья и обложили такой доход налогом. Жителям Испании запретили сдавать комнату в своей квартире или квартиру целиком. Официально, то есть с выплатой налога с прибыли, здесь реально сдать только комнату в доме. По словам властей, эта мера призвана помочь отельерам, страдающим от действий конкурентов-частников. Впрочем, ограничения лишь увеличили число нелегальных сделок.

Стоит признать, что частичный запрет Airbnb арендаторов не слишком огорчил: многие пользователи отказались от услуг сервиса из-за взимаемой комиссии. Если при краткосрочной аренде процент, который берет ресурс, практически не сказывается на окончательной

цене, то при долгосрочном найме набегает весьма ощутимая сумма.

Главным конкурентом Airbnb является Craigslist, а также локальные арендные сервисы. Самая большая сложность — выявление на таких сайтах посредников и откровенных мошенников. Объявления агентов и компаний, которые маскируются под частных, выдают некоторые детали. Подобные объявления, как правило, набраны прописными буквами, содержат длинные поэтические описания жилища, цена указана посуточно, и зачастую она ниже рыночной. Потом, конечно, выяснится, что именно этого варианта нет, так как его только что сняли, зато есть другие, не менее прекрасные, только подороже.

Если достоверность фотографий вызывает сомнение, как, например, в случае с предложением снять люксовые апартаменты в центре города за €300 в месяц, попросите арендодателя показать квартиру с помощью Skype



С мошенниками несколько сложнее: перед вами аферист, если он, допустим, в переписке просит перевести залог на счет в какой-нибудь африканской стране, куда он через пару дней отправится в длительную командировку. Или предлагает сделать предоплату после того, как вы посмотрите на дом с улицы, так как жилец сейчас в отъезде и показать квартиру возможности нет.

Бывалые квартиросъемщики советуют перед тем, как перечислить залог или гарантию бронирования, запросить у арендодателя контракт и его личные данные, которые в случае форс-мажора предъявляются полиции.



Существенное отличие зарубежной аренды от российской: в объявлении никогда не предъявляются требования к потенциальному арендатору. Это правило пришло из США, где строго карается любая дискриминация

Нелишне узнать точный адрес жилья, чтобы проверить в Google-картах, существует ли дом с таким адресом, пробить недвижимость в поисковике и посмотреть, есть ли это объявление на других ресурсах, а также найти отзывы предыдущих арендаторов.

Если достоверность фотографий вызывает сомнение, как, например, в случае с предложением снять люксовые апартаменты в центре города за €300 в месяц, попросите арендодателя показать квартиру с помощью Skype.

Залог лучше всего переводить через систему PayPal: в ней есть опция, позволяющая пожаловаться на обманщика и вернуть деньги.

Разумеется, те, кто не хочет заморачиваться самостоятельным поиском жилья, могут поручить все агентству. Но в этом случае оплата услуг профессионалов обойдется в сумму, равную половине или полной стоимости месячной аренды. Опытные арендаторы заграничного жилья уверяют, что самостоятельный поиск при правильном подходе и доли везения позволяет не только сэкономить деньги, но и найти подчас уникальное жилье.

Кроме того, это шанс познакомиться с интересными людьми, с которыми в обычной жизни вряд ли удалось бы встретиться. Как утверждает журналист Надежда Померанцева, во время поисков жилья за рубежом она подружилась с несколькими весьма неординарными личностями. Правда, при этом признается, что комнату у них снимать не решилась. В числе

таких несостоявшихся арендодателей — пожилой профессор Колумбийского университета, коллекционирующий бабочек, астролог, составляющий персональный гороскоп каждого потенциального квартиросъемщика, чтобы определить совместимость, а также отец-одиночка, буддист, агент недвижимости и нью-йоркский полицейский в одном лице.

В целом, по словам нашей соотечественницы, зарубежные арендодатели более раскрепощены, чем российские, они, как правило, свободны от предрассудков. Так, на Западе хозяин квартиры и арендатор подчас вовсе не встречаются: заключение контракта и перевод денег проходят дистанционно, после чего собственник сообщает жильцу, где лежит ключ от квартиры. Чаще всего роль таких тайников играют придверные коврики и цветочные горшки.

Европейцы и американцы спокойно сдают свои квартиры со всем нажитым добром на время длительных командировок или каникул. Кроме того, за границей считается хорошим тоном, когда собственник до окончания договора не приходит в сданную квартиру проверить, все ли там в порядке.

Еще одно существенное отличие зарубежной аренды от российской: в объявлении никогда не предъявляются требования к потенциальному арендатору. Это правило пришло из США, где строго карается любая дискриминация. Впрочем, это не означает, что арендодатели сдают жилье всем подряд — просто негодные кандидаты отсеиваются во время просмотров. Примечательно, что портреты нежелательных и идеальных квартиросъемщиков практически одинаковы во всем мире. Образцовым арендатором считается супружеская пара в возрасте 25–35 лет без детей, животных и вредных привычек.

Другой важный пункт, который обязательно нужно учитывать желающим снять заграничное жилье, касается обязательного заключения контракта. Это документ, который защищает обе стороны от недобросовестных действий в отношении друг друга. Все разбирательства проводятся только на основании договора. Поэтому в нем должно быть отражено все до мельчайших деталей. Особенно любят подробные контракты в США.

Программист Алексей Дружинин, работающий в Сан-Франциско, рассказывает, что при заключении договора долгосрочной аренды апартаментов он подписал более десятка дополнительных соглашений, касающихся всех

# ГЕРМАНИЯ

## консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —  
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД  
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,  
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:  
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.  
БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ  
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО  
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА

ОБРАЗОВАНИЕ:  
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО  
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;  
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;  
Сайт: [www.partnergermany.ru](http://www.partnergermany.ru)  
[info@partnergermany.ru](mailto:info@partnergermany.ru)



InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH  
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin  
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64  
Сайт: [www.icci-berlin.de](http://www.icci-berlin.de)  
[info@icci-berlin.de](mailto:info@icci-berlin.de)



мыслимых и немыслимых ситуаций и деталей. В частности, было запрещено заводить домашних животных и оговаривался размер штрафа за нарушение. Другие требования: обязательство включать вытяжку в душе, когда моешься и после, чтобы не разводилась плесень, необходимость поддерживать чистоту. Контракт содержал запрет сдавать в субаренду, разводить гриль, курить, шуметь в определенное время, делать изменения в планировке,



Заклучение контракта и перевод денег проходят дистанционно, после чего собственник сообщает, где лежит ключ от квартиры. Чаще всего роль таких тайников играют придверные коврики и цветочные горшки

перекрашивать, портить или менять мебель, которая уже имеется, вешать что-либо на балкон, обставлять входную дверь предметами.

Категорически не разрешается проживание лиц, не указанных в контракте. Среди подписанных бумаг было и уведомление о том, что при строительстве здания применялся свинец, который потенциально способен стать причиной ракового заболевания, и т. п. Как уточняет Алексей, сложно придумать более-менее естественную ситуацию, которая не покрывалась бы договором. Естественно, в контракте указывается срок аренды, а также фиксируется

сумма оплаты и способ внесения платежей. В США принято все оплачивать через банк.

То, что на первый взгляд кажется излишними предосторожностями, защищает арендатора и избавляет от неожиданных расходов и головной боли. Пока квартиросъемщик платит деньги и соблюдает условия договора, никто ни под каким предлогом не вправе выселить его из арендуемого жилища. Но и у арендатора не получится съехать раньше установленного срока, не заплатив при этом неустойку, размер которой равен стоимости аренды сроком от месяца до полугодия.

Кроме того, при долгосрочной аренде следует быть готовым к тому, что собственник или компания, которая занимается сдачей апартаментов в аренду, попросят потенциального арендатора подтвердить наличие стабильного заработка в стране. В противном случае последует просьба оплатить сразу весь срок проживания.

Россиянам, отправляющимся за рубеж, стоит иметь в виду, что арендное жилье иногда кардинально отличается от отечественных стандартов. Скажем, в Европе и США квартиры в долгосрочную аренду сдаются, как правило, без мебели. Многие наши соотечественники сначала испытывают легкий шок, когда не находят в квартире полноценной кухни. На Западе зачастую выгоднее питаться в ресторанах, чем готовить еду дома. Поэтому кухня в европейских и американских квартирах обычно совмещена с жилой комнатой, а ее площадь редко превышает 4 м<sup>2</sup>.

В зарубежных квартирах вы вряд ли найдете ванну: в подавляющем большинстве случаев ее заменяет душ. И хорошо, если он будет в квартире. В Нью-Йорке и европейских столицах арендное жилье часто очень маленькой площади (12–15 м<sup>2</sup>), а потому ванная комната выносится за пределы квартиры. Другой вариант: душ находится в комнате и отделен от нее тонкой перегородкой. Нормой считается совмещенный санузел. Стиральная машина является большой роскошью и редко входит в комплектацию квартиры. Во многих многоэтажках Нью-Йорка стиральные машины и вообще запрещено устанавливать в апартаментах во избежание затопления.

Соотечественники, проживающие за рубежом, советуют перед тем, как переехать на время в чужую страну, тщательно изучить все особенности и правила проживания и, главное, не пренебрегать ими. И тогда жизнь на чужбине принесет больше удовольствия, нежели неприятных сюрпризов. (АН)

# Open your heart to the sun\*



## Leptos Estates

Ведущий застройщик Кипра и Греции воплощает Ваши мечты уже более 50 лет. Leptos Estates предлагает наилучшие варианты в области жилой, курортной, коммерческой и инвестиционной недвижимости, предоставляет высококачественный послепродажный сервис, осуществляет помощь в оформлении вида на жительство. Также компания устраивает ознакомительные туры на Кипр и в Грецию.

### Кипр

340 дней солнца  
Безопасность для Вас и Вашей семьи  
Существенные налоговые льготы  
Невысокая стоимость проживания  
Проекты в Пафосе, Лимассоле и Никосии

### Греция

Превосходные пляжи, живописные пейзажи  
Богатая история и культура  
Дружелюбный и гостеприимный народ  
Греческая православная церковь  
Проекты на Крите, Парос и Санторини



\*Открой свое сердце солнцу



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:  
Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия  
+7 (495) 974 1453  
sales@Leptos-Estates.ru www.LeptosEstates.ru



**Leptos Estates**  
the leading property developers