

АРЕНДА ПЕРЕХОДИТ НА СУТОЧНУЮ НОРМУ

АВТОР:
Елена Варванина



НЕДОРОГИХ ГОСТИНИЦ В МОСКВЕ И ДРУГИХ РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ КАТАСТРОФИЧЕСКИ НЕ ХВАТАЕТ — РАЗВИВАТЬ ЭТОТ БИЗНЕС ПОКА НЕ ПОЛУЧАЕТСЯ. НО СПРОС НЕМЫСЛИМ БЕЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ: РЫНОК ЗАВОЕВЫВАЕТ КРАТКОСРОЧНАЯ АРЕНДА. ТЕПЕРЬ СНЯТЬ НА СУТКИ, А ТО И ЧАС УДАТСЯ НЕ ТОЛЬКО КВАРТИРУ, НО И СКЛАД, ОФИС И ДАЖЕ ТОРГОВУЮ ТОЧКУ.

Недavno жилплощадь на короткий срок сдавали только бабушки, стоявшие с табличками на вокзале. Об уровне сервиса, безопасности и других «потребительских характеристиках» арендуемого жилья говорить не приходилось. Теперь все гораздо проще. По запросу «краткосрочная аренда» или «снять квартиру на сутки» интернет-поисковики выдают ссылки на бесчисленные сервисы и базы данных, которые содержат огромное количество вариантов по всей стране и за ее пределами. Выбрать квартиру в любом районе, на любой вкус и кошелек? Рассмотреть ее на фотографиях, изучить подробное описание и набор услуг? Пожалуйста.

К примеру, комфортабельная двухкомнатная квартира с шестью спальными местами на Новом Арбате на одном из популярных интернет-сервисов обойдется в 4,2 тыс. руб. в сутки. Для компании друзей, приехавших посмотреть столицу, — почти идеальное решение: отличное местоположение, необходимые удобства всего за 700 руб. с человека. Это дешевле, чем койко-место в общей комнате хостела. Об отелях и говорить не приходится — цена двухместного номера в этом районе начинается от 4–5 тыс. руб.

Есть и более дешевые варианты — выбор огромен даже в разгар сезона. Цены стремительно снижаются по мере удаления от исторического центра: «двушку» на «Рижской», «Бауманской» или «Коломенской» получится снять за 2,8 тыс. руб. в сутки. Плюсы краткосрочной аренды квартиры — собственная кухня и практически отсутствующий контроль: никаких ресепшн, администраторов, швейцаров и консьержей. Бронируете понравившееся жилье через интернет, по приезду получаете ключи, подписываете договор (если это требуется), а дальше распоряжаетесь временным жильем по своему усмотрению.

Для владельцев так называемых сервисных квартир выгода также очевидна. В столице





Есть и другие плюсы. К примеру, хозяин квартиры, не связанный долгосрочными договоренностями, в любой момент может выйти из игры как на время (если надо приютить «понаехавших» родственников или сделать ремонт), так и навсегда (к примеру, если он решает продать жилье).

Подавляющее большинство арендаторов сервисных квартир — туристы, командированные, абитуриенты столичных вузов и студенты-заочники, снимающие жилье на время сессии. Но пользуются этой услугой не только иногородние: москвичи снимают квартиры с почасовой оплатой для проведения деловых или интимных встреч, а иногда и для организации вечеринок. Последние клиенты — самые проблемные. Предоплата гарантирует получение денег за аренду, а вот от беспорядка, порчи имущества и ночного шума, который вряд ли придется по душе соседям, застраховаться сложно. Несмотря на то что рынок посуточной аренды растет, он остается совершенно диким — часто сделки заключаются нелегально.

Российское законодательство считает краткосрочную аренду жилого помещения

Договор найма должен заключаться в письменной форме. По идее, в документе указываются срок аренды, размер оплаты и депозита, условия досрочного расторжения и штрафные санкции за порчу имущества

Плюсы краткосрочной аренды квартиры — собственная кухня и практически отсутствующий контроль: никаких администраторов, швейцаров и консьержей

аренда однокомнатной квартиры эконом-класса на длительный срок стоит в среднем за 30 тыс. руб. в месяц, то есть 1 тыс. руб. в сутки. Сейчас платежеспособный спрос заметно снизился — на поиски жильцов уходит гораздо больше времени, ускорить заключение сделки получается только с помощью значительных скидок.

В то же время рынок краткосрочной аренды оказался не столь подвержен кризисным колебаниям. Цена простенькой «однушки» практически не изменилась и составляет от 2,5 до 3,5 тыс. руб. в сутки в зависимости от района. Конечно, обеспечивать бесперебойный поток «краткосрочных» жильцов нереально — иногда квартира будет пустовать. Но даже если предположить, что простой длится треть всего времени, владелец на посуточной аренде заработает в два раза больше, чем на долгосрочной.



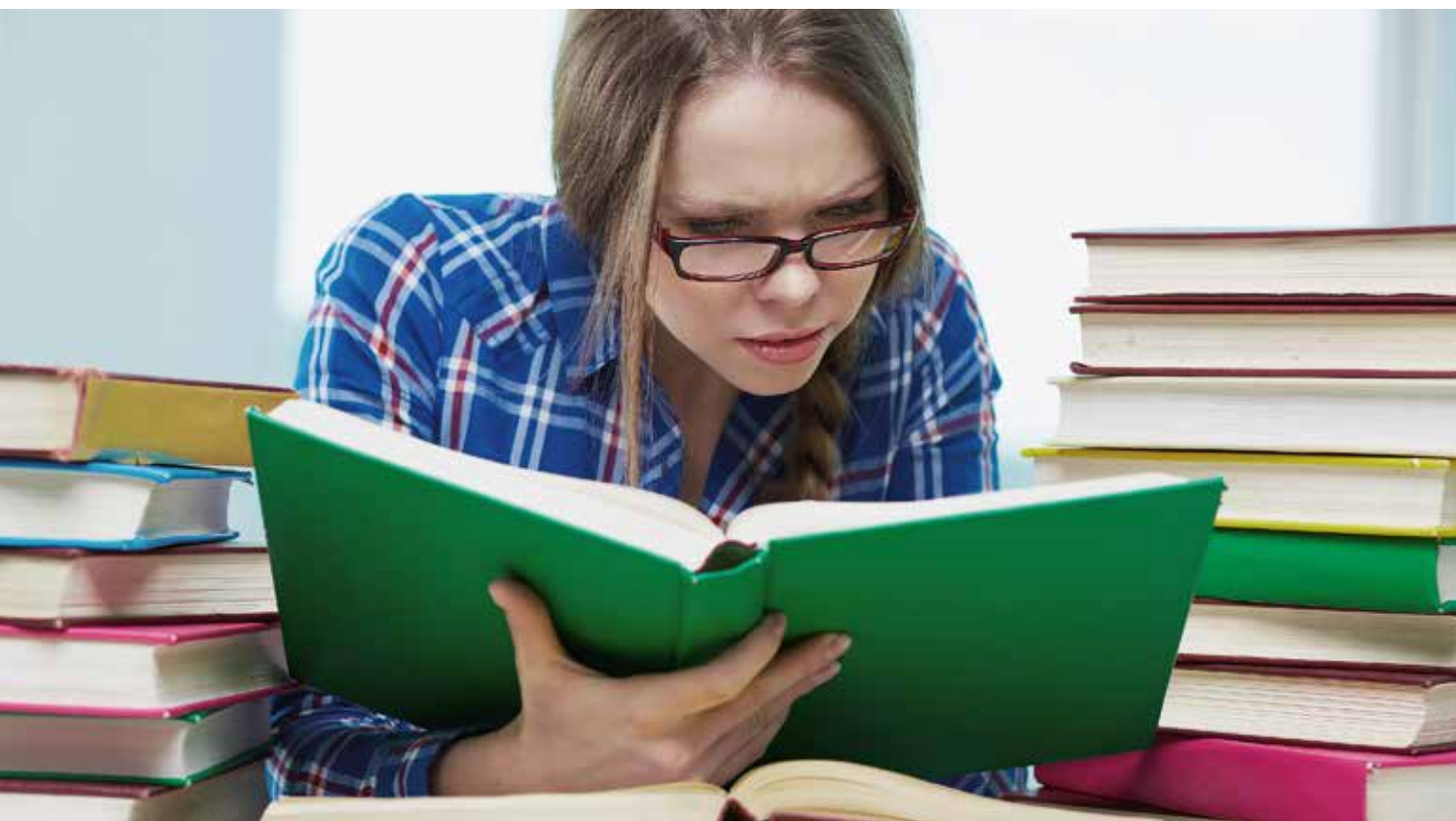
НЕ МОЖЕШЬ УБЕЖАТЬ
ОТ ШУМА
УЛИЦЫ
?



НО МОЖЕШЬ КУПИТЬ ДРУГУЮ КВАРТИРУ

morton.ru
(495) 921-22-02

 **МОРТОН**
ИНВЕСТ



Даже если предположить, что квартира простаивает треть времени, владелец на посуточной аренде заработает вдвое больше, чем на долгосрочной

на любой срок менее полугода и предписывает оформлять сделку аналогично долгосрочной. В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса РФ, наниматель «обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии». Договор найма должен заключаться в письменной форме. По идее, в документе указываются срок аренды, размер оплаты и депозита, условия досрочного расторжения и штрафные санкции за порчу имущества.

На деле так происходит далеко не всегда. Некоторые интернет-сервисы размещают лишь базы данных сдающихся квартир и прямо заявляют: «Администрация сайта не занимается заселением и подбором вариантов. По таким вопросам обращайтесь к арендодателям по их

контактным телефонам». Сами же владельцы квартир чаще всего предпочитают не связываться с оформлением каких-либо документов: лишние хлопоты, да и делиться доходами с государством хотят не все.

В итоге от проблем не застрахованы ни хозяин жилья, ни наниматель — последнему, например, никто не гарантирует, что квартира будет соответствовать перечисленным в объявлении параметрам. «Бывает, что человек специально берет квартиру в аренду на долгий срок, а затем сдает ее посуточно, не сообщая об использовании помещения настоящему хозяину. Так что при найме жилплощади очень важно попросить документы, подтверждающие права на квартиру», — напоминает генеральный директор портала Domofond.ru Эрик Сегерборг.

Иное дело, если брокерская компания заключает договоры с собственниками на управление их недвижимостью и берет на себя содержание, обслуживание, контроль и общение с арендаторами. Дополнительные риски и хлопоты для хозяев жилья заметно снижаются, а наниматель вправе рассчитывать на подписание договора и предоставление различных услуг. Бывает и так, что компания выкупает

Подавляющее большинство арендаторов сервисных квартир — туристы, командированные, абитуриенты столичных вузов и студенты-заочники, снимающие жилье на время сессии

НЕ МОЖЕШЬ УБЕЖАТЬ
ОТ СОСЕДСКИХ
ДЕТЕЙ
?



НО МОЖЕШЬ КУПИТЬ ДРУГУЮ КВАРТИРУ

morton.ru
(495) 921-22-02

 **МОРТОН**
ИНВЕСТ



Хозяин квартиры, не связанный долгосрочными договоренностями, в любой момент может выйти из игры на время (если надо приютить «понаехавших» родственников или сделать ремонт) или насовсем (если он решает продать жилье)

у владельцев квартиры и выступает в качестве не посредника, а собственника, но таких пока немного.

Эксперты в один голос прочат российскому (и особенно столичному) рынку сервисных квартир большое будущее. И. о. руководителя департамента аренды компании «НДВ-Недвижимость» Роман Зеленский уверен, что для мегаполиса сегмент краткосрочного найма постоянно остается актуальным. «С ростом экономики и увеличением деловой активности такой вид аренды жилых помещений всегда востребован».

Пример большинства западных стран подтверждает это высказывание. Там нет проблем с гостиницами (в том числе и недорогими), однако посуточная аренда квартир остается популярной услугой и прочно занимает свою нишу на рынке. Ну а благодаря созданию и расширению таких сервисов, как Airbnb, краткосрочная аренда жилья принимает глобальные масштабы.

Краткосрочный наем все чаще используется не только в сфере жилья. В последнее время стремительно развивается аренда офисов на час или на день. Особенно востребованной эта услуга стала во время кризиса, когда предприниматели всеми силами оптимизируют

Недавно жилплощадь на короткий срок сдавали только бабушки, стоявшие с табличками на вокзале. Об уровне сервиса и других «потребительских характеристиках» арендуемого жилья говорить не приходилось



свои расходы. Для многих содержание постоянного офиса — непозволительная роскошь. Компаниям, в которых сотрудники работают удаленно, интернет-магазинам, людям искусства постоянное представительство ни к чему, но периодически офис нужен. Надо где-то проводить совещания, переговоры, собеседования и презентации, консультации, семинары, тренинги и мастер-классы. Краткосрочная аренда офиса становится практически единственным выходом.

Компаний, предоставляющих помещения на день или час, все больше: офисы сдаются в разных районах, с разной площадью



и отделкой — от небольших и скромных до самых пафосных. Клиент запросто подберет помещение, оснащенное только стандартной мебелью, или располагающее полным набором современной офисной техники, с собственной парковкой и другими опциями.

Еще одна все более популярная услуга — кратковременная аренда складов. Далеко не всем компаниям помещения для хранения требуются постоянно — зачастую они используются лишь непродолжительное время, пока прибывшая партия товара ждет перегрузки на другой вид транспорта или оформляются необходимые документы. Некоторые виды продукции вообще не предназначены для долгосрочного хранения и выдаются заказчикам буквально в течение нескольких часов. Нередко складские помещения арендуют на непродолжительный срок и частные лица, если надо где-то хранить вещи во время ремонта, переезда или в других ситуациях.

На сегодняшний день в Москве и области уже десятки компаний сдают склады посуточно. Можно снять как небольшое помещение, так и огромное по площади хранилище, оборудованное холодильными камерами, системами сигнализации, вентиляции и кондиционирования воздуха, погрузочной техникой.

Цена простенькой «однушки» не изменилась и составляет от 2,5 до 3,5 тыс. руб. в сутки в зависимости от района. Обеспечивать бесперебойный поток «краткосрочных» жильцов нереально — иногда квартира будет пустовать

Нередко вместе с арендой склада предоставляются услуги грузчиков и кладовщиков, что позволяет существенно экономить, не нанимая собственный персонал.

Интересно еще одно направление краткосрочной аренды — торговые площадки. Для многих предпринимателей это оптимальный способ протестировать бизнес, изучить спрос, продать тематический или сезонный товар. Актуальна эта услуга и для владельцев интернет-магазинов, которые хотят показать товар лицом, провести рекламную акцию и повысить узнаваемость своего бренда.

Чаще всего они рассматривают мини-площадки (столы, киоски) в общественных зонах крупных торговых или развлекательных комплексов. В Европе и США компании, которые специализируются на посуточной аренде торговых площадок, начали создаваться еще 20 лет назад. В России действует пока лишь один офис крупной международной сети, который занимается сдачей в аренду общих зон крупных торговых центров. Нет сомнений в том, что этот бизнес будет набирать обороты. Не исключено, что со временем он серьезно потеснит существующие форматы торговли — так же, как сервисы посуточной аренды квартир уже изменили индустрию гостеприимства. 