



ЗАКОННЫЕ АФЕРЫ с арендой квартиры

АВТОР: Андрей КОКОРЕВ, сотрудник агентства недвижимости «Константа-Глобал», член Союза писателей России

В начале XX века мытарства москвичей, связанные с поиском подходящей квартиры, заканчивались подписанием контракта с домовладельцем. Документ содержал перечень всего, что предоставлял хозяин дома: помещения (с подробным описанием их состояния), отопление, освещение, а также реестр имущества, принадлежавшего жильцу. С особой тщательностью прописывались обязанности квартиранта.

Известная в то время шутка, что предусмотрительный собственник вписывал в договор и следующий пункт: «Я, такой-то, обязан уведомлять домовладельца о появлении чертей за неделю до прибытия таковых в снимаемую мною квартиру». Если говорить серьезно, то условия контрактов можно разделить на две группы. К первой относятся разумные требования домовладельца — не допускать порчи жилья, соблюдать противопожарные правила (например ходить на чердак не со свечой, а с фонарем), не стирать белье на кухне, не выбрасывать сор из окон во двор, не позволять домашним животным гадить на па-

радной лестнице, не шуметь в ночное время и т.д.

Вторую группу составляют пункты, отражающие «ндрав» владельца дома. Скажем, фабрикант Бостонжогло требовал от жильцов, чтобы они предоставляли фотографии своих знакомых, которые намереваются приходить к ним в гости. Некоторые без обиняков указывали в контракте: «Детей и собак не держать».

Один из домовладельцев вставил в договор выражение «политических дел не производить». По его мнению, к нарушителям этого правила относились и засидевшаяся допоздна компания, и музицирующая ночной по-



рой дама, и жильцы, ругающие пьяного дворника.

Кроме того, домовладельцы старались с помощью контракта застраховать себя от потери доходов во время дачного сезона. Для этого они настаивали, чтобы договор подписывался на год, и оговаривали размер неустойки, которую можно было бы взыскать с жильца при досрочном оставлении квартиры.

Но даже в таких условиях ушлые москвичи умудрялись находить лазейку. Не желая платить лишнего домовладельцу, они прибегали к помощи так называемого «нарушителя контрактов».

— Милостивый государь! — в один прекрасный день обращался квартирант к домовладельцу. — В последнее время мои денежные дела пришли в некоторое расстройство, поэтому я не могу позволить себе столь дорогое жилье. Памятуя, что в договоре, заключенном между нами, имеется пункт, который позволяет мне переуступить квартиру другому лицу, хочу рекомендовать вам своего хорошего знакомого. Он готов в любой момент подписать на себя все обязательства по моему контракту.

При знакомстве новый квартирант выглядел вполне солидно и важно и производил на домовладельца самое приятное впечатление. Арендодателю было и невдомек, что «солидный» господин найден специально для него. Подряжаясь на проведение этой мистификации, мастер перевоплощений уверял своего нанимателя:

— За свои услуги беру всего пятнадцать процентов суммы, которую вам пришлось бы заплатить домовладельцу. Я даже вселяться не стану после подписания контракта. А если ваш хозяин попытается обратиться в суд, то все равно получить с меня ничего не сможет. Живу я на квартире у гражданской жены, собственным имуществом не обременен, так что взыскивать с меня нечего.

«Нарушитель контрактов» заставлял домовладельца горевать об упущенной прибыли, но был явлением сравнительно редким. А вот злостные неплательщики лишали его реальных доходов и встречались гораздо чаще. Впрочем, тех, кто не платил за квартиру, всегда можно было выселить с помощью полиции и взыскать с них арендную плату через суд. ■

Домовладельцы старались застраховать себя от потери доходов во время дачного сезона: они настаивали, чтобы договор подписывался на год, и оговаривали размер неустойки при досрочном оставлении квартиры



+7 (495) 937-75-74

+7 (495) 937-75-65

+7 (495) 797-57-56

www.cgl.ru