

вещи, оставив необходимые для проживания квартирантов — базовая мебель, бытовая техника. Надо освободить места для хранения, например, одежды квартирантов. Сделать это, оставив все свои вещи дома, чаще всего невозможно. По опыту специалистов по недвижимости квартир стандартного размера, где семьи живут постоянно и просто так пустуют шкафы, практически не существует. Исключение — если квартира не однокомнатная и в одну комнату можно запереть свои пожитки. Владельцам однокомнатных квартир, скорее всего, понадобится склад временного хранения. Стоимость самой маленькой ячейки такого склада — около 1,8 тыс. руб., но на маленькие помещения высокий спрос. Поэтому придется ориентироваться на площадь побольше и сумму аренды повыше. Кроме прямых расходов сборы и транспортировка вещей требуют времени. Сразу все возможности — деньги и время — есть не у каждого. Из-за того что обеспечить достаточную степень готовности к аренде трудно или затратно, в этом сегменте можно найти предложение с дисконтом.

Помимо вывоза ценных вещей и запасных ключей стоит подумать о договоре. Договор найма при аренде на несколько месяцев необходимо составлять так же внимательно, как и при долгосрочной. «Надо более тщательно подойти к описи имущества, передаваемого внаем, ведь собственник вернется осенью и продолжит жить в этой квартире и пользоваться этими предметами. Практически все наймодатели единственного жилья очень ревностно относятся к сохранности порядка в нем», — указывает Оксана Полякова. Все, без чего могут обойтись жильцы и чем вы дорожите, надежнее увезти из квартиры. Опись составляется приложением к договору.

Образец договора можно найти в интернете. Но следует помнить, что в нем обязательно должны быть: наименова-

ГОРОДА С САМОЙ ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ ДИНАМИКОЙ ЦЕН НА АРЕНДУ*

ГОРОД	СТАВКА АРЕНДЫ	СТАВКА АРЕНДЫ	ДИНАМИКА (%)
	ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, ИЮНЬ 2017 ГОДА (ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ)	ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, ИЮНЬ 2021 ГОДА (ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ)	
ВОЛГОГРАД	11,3	12,3	9
ВОРОНЕЖ	12,7	12,9	2
ЕКАТЕРИНБУРГ	19,7	19	-4
КАЗАНЬ	16,4	16,6	1
КРАСНОДАР	16,1	14,9	-7
КРАСНОЯРСК	14,7	15,6	6
МОСКВА	35,3	38,1	8
НИЖНИЙ НОВГОРОД	13,5	15,2	13
НОВОСИБИРСК	19,3	17,4	-10
ОМСК	11,5	13	13
ПЕРМЬ	14	13,2	-6
РОСТОВ-НА-ДОНУ	15,3	14,9	-3
САМАРА	14,7	13,7	-7
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	25,8	23,4	-9
УФА	15	15	0
ЧЕЛЯБИНСК	10,8	11,6	7

* Долгосрочная аренда. Данные: Аналитический центр ЦИАН.

Разницы, вырученной от аренды, после оплаты коммунальных услуг может не хватить на восстановление квартиры

ДИНАМИКА СТАВОК КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ КВАРТИР В МОСКВЕ ПО ОКРУГАМ (ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ)

	2019 ГОД	2020 ГОД	ИЮНЬ 2021 ГОДА
ЦАО	71,7	61,4	80,2
ЗАО	42,4	49,8	58
ЮЗАО	37,6	39,6	43,8
СВАО	37,6	37	39,9
СаО	42,8	44,4	39,7
ЮАО	32,7	38,7	38,3
СЗАО	39,9	37,1	36
НАО (НОВОМОСКОВСКИЙ)	29,4	31,9	35,6
ВАО	31,6	33,8	33
ЮВАО	34,8	33,2	31,1
ТАО (ТРОИЦКИЙ)	16,4	16,2	26,2
ЗЕЛАО	18,5	23,7	25

Источник: Аналитический центр ЦИАН.

ние передаваемого внаем жилого помещения, его характеристики и точный адрес; данные нанимателя и наймодателя — ФИО, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства. Данные документов, подтверждающих права собственности наймодателя. Размер арендной платы, порядок и сроки расчетов. Срок действия договора найма, потому что в случае отсутствия срока найма договор будет считаться заключенным на пять лет. Данные о тех, кто будет проживать совместно с нанимателем. Подписи обеих сторон. Плюс порядок и основания досрочного расторжения договора, права и обязанности сторон, штрафные санкции для нанимателя и для наймодателя, порядок урегулирования споров.

Для хозяев, которые планируют вернуться жить в квартиру после каникул, имеет смысл подумать о страховке имущества и гражданской ответственности — на случай бытовых форс-мажоров в жизни краткосрочных квартиросъемщиков. Если ситуация выйдет из-под контроля и жильцы, например, зальют соседей, страховая компания покроет убытки. Еще один риск, который, обычно упускают из виду, опираясь на аргумент «это всего на два-три месяца», — это возможный штраф за неуплату налогов на доход от аренды. Он составляет около 40% от суммы неуплаченных налогов плюс возмещение налогов. С учетом текущей ставки аренды на среднюю однокомнатную квартиру в Москве в 35 тыс. руб. налог плюс штраф за три месяца обойдутся в 1,1 тыс. руб. Сумма небольшая. Но с учетом стоимости ячейки склада временного хранения для излишков вещей, возможного штрафа, квитанции за коммунальные услуги и возможных рисков ущерба, вплоть до косметического ремонта квартиры, в течение которого тоже нужно где-то жить, выручка от краткосрочной аренды может стать гораздо менее привлекательной ●

ПРОДАВЦЫ ХОТЯТ БОЛЬШЕГО

Цены на вторичном рынке в городах с населением до 500 тыс. человек выросли в среднем на 19% за год. Разница в цене между новостройками и жильем на вторичном рынке в пользу первых уже никого не удивляет. Вторичная недвижимость дорожает гораздо медленнее второй год подряд. Но средний темп роста цен остается высоким. В ЦИАН подсчитали — квартиры в городах вне столичных агломераций и миллионников, с населением от 100 тыс. до 500 тыс. человек, дорожают быстрее, чем в крупных городах. Динамика связана с ценовыми ожиданиями продавцов — зная о росте цен на недвижимость

в целом, они выходят на рынок с максимально высокой ценой. За пределами Московской и Ленинградской областей, которые лидируют по темпам роста цен на жилье, быстрее всего дорожает вторичная недвижимость в городах с населением 100–500 тыс. человек, подсчитали в ЦИАН. «Здесь продавцы менее аккуратно относятся к индексации цен», — говорится в материалах аналитического центра ЦИАН. Самые высокие темпы роста к июню (за предыдущий месяц) показали Новоросси́йск (5,4%), Сочи (+3,7%). Более 1,5% прибавили в цене квартиры в Костроме, Улан-Удэ и Обнинске. Максимальный набор за год продемонстрировал Калининград (41,6%). Показатель прироста цен в нем оказался значительным не

только в категории городов с населением 100–500 тыс. человек, но и в целом по выборке из 89 городов. Для сравнения: цены в миллионнике с самыми высокими темпами роста — Воронеже — за год прибавили 31,2%. В небольших городах замедляется спрос на жилье. Так, в городах с населением от 100 тыс. человек объем предложения к июню (за май) вырос на 11,3%, за год — на 24,5%. А во втором полугодии прошлого года объем постоянно сокращался, так как на рынке был повышенный спрос. «В этом году спрос ниже, сроки экспозиции выросли, так как на рынок выходят инвестиционные лоты и наследственные квартиры», — говорится в материалах ЦИАН. Среди всех городов с населением от 100 тыс. человек значитель-

ное снижение объема предложения зафиксировано только в десяти. Это города Южного ФО (Севастополь и Новороссийск), где сокращение составило в среднем 13%, города Центрального ФО (Владимир, Калуга, Белгород, Ковров и Кострома) с более сильным сокращением (в среднем -22%), а также города Северо-Западного ФО (Петрозаводск, Архангельск и Северодвинск), где снижение существенное (в среднем -37%). На рынок одновременно влияют высокая активность покупателей и невысокая активность продавцов. Квартиры, которые выходят в продажу на вторичном рынке, дороже, чем те, что уже на нем. Средняя цена квадратного метра нового предложения на вторичном рынке в июле 2021 года составила 91,1 тыс.

руб. В июне она была ниже на 1,9% (89,4 тыс. руб.). В годовой динамике (с июля 2020 года) прирост составил 26,9% (с 71,8 тыс. руб.). На вторичном рынке цены отражают желание продавца, которое формируется под влиянием просмотра аналогичных предложений в нужной локации. В итоге цены «новинок» увеличиваются быстрее, чем в целом по вторичному рынку. За год снижение стартовой стоимости не было зафиксировано ни в одном городе, а максимальный рост наблюдался в тех же городах, где максимально подорожала вторичка в целом — Сочи (+78,1%), Краснодаре (+55,5%), Новоросси́йске (+49,0%) и Калининграде (+47,0%). То есть цены в этих городах выросли в первую очередь за счет дорогих «новинок».