

# Съём жилья

Найм жилого помещения осуществляется традиционно с помощью **двух типов контрактов - временного и постоянного.**

**Временный**, сезонный контракт - ориентируется на сдачу посуточно жилого помещения, в первую очередь в период выходных и праздников. Часто используется в курортных, туристических городах. Особенности: срок, сниженные требования к документации, не всегда требуется заверение в каториио, отсутствие необходимости перевода счетов на имя нанимателя.

**Длительный контракт** - как правило заключается на 30 месяцев,

**ВАЖНО:**

- Внимательно читать условия договора и не забывать принцип свободы договора.
- Стандартный договор найма жилого помещения предусматривает переход обязанности по уплате налога на недвижимое имущество, обслуживания жилья (кондо) и иных коммунальных и обязательных платежей.
- В случае осуществления реформ в кондоминимуме вы не обязаны оплачивать расходы, связанные со структурными улучшениями - фактически вы платите и запрашиваете возмещение этой части расходов у агентства или собственника напрямую. Резервные сборы - также.
- Вы можете расторгнуть контракт без штрафа после года проживания в помещении или при переводе по работе в иную местность

(письменное уведомление за 30 дней!).

- Договор не может предусматривать платеж в иностранной валюте или быть привязанным к изменению курса валют - такой договор будет считаться ничтожным.
- Договор может и будет предусматривать годовую индексацию (три показателя, лучше индексировать по IPCA).

### **Документы для подписания договора найма:**

- Документ, удостоверяющий личность всех нанимателей.
- CPF и подтверждение его регулярности.
- Свидетельство о браке или свидетельство о рождении (опционально).
- Документ, подтверждающий наличие дохода.
- Страховка от пожара (или страховка квартиры, включающая в себя страхование от пожара).
- Гарантийный документ (способ обеспечения обязательств по договору найма - поручительства, гарантийная страховка, обеспечительный чек на три месяца платежей, заблокированные инвестиционные инструменты).
- Иные документы.

Около 90% сделок на рынке осуществляется при помощи риэлторов, это регламентированная профессия, с индивидуальным гильдейским номером. Наниматель не оплачивает услуги риэлтора. Большая часть жилых помещений сдающихся на длительный срок сдается без мебели.

При подписании договора найма жилого помещения наниматель совместно с агентством или собственником осуществляет осмотр и инспекцию жилого помещения, о чем составляется акт - *vistoria de entrada*, с указанием объектов, являющихся неотъемлемой частью жилого помещения, и описания их состояния (могут быть с фото и без). Важно проверить все объекты и сделать помечания об их состоянии (не верить обещаниям о починке).

© Анастасия Плоцкая