**ПАМЯТКА**

**гражданам - собственникам жилых помещений при сдаче их внаем**

Иногда в жизни случается возможность сдать внаём свою свободную квартиру или иную жилплощадь, в которой никто не проживает. Какие правила необходимо при этом соблюдать?

1. Составление договора в письменной форме Допустим, Вы уже нашли претендентов, готовых снять Ваше жилье – через знакомых, через коллег по работе, через объявление в газете, по сети Интернет и т.п. Прежде всего, необходимо помнить, что заключение договора в письменной форме, в котором Вы со своим квартиросъемщиком (арендатором) обговорите все существенные, самые важные для Вас и него условия, возможно, позволит Вам сэкономить время. Некоторые собственники, желающие сдать свое жилье за плату, наивно полагают, что если нанимателями являются их знакомые или друзья, то заключение с ними договора является проявлением недоверия. Среди желающих снять квартиру также немало тех, кто считает заключение договора необязательным. Люди не осознают всех последствий, к которым может привести отсутствие договора. Среди причин сложившейся ситуации можно назвать доверчивость людей, отсутствие у них необходимых юридических знаний и жизненного опыта, а также желание сэкономить время и деньги, многие вообще считают заключение договора формальностью. Помните, что только грамотно составленный договор поможет защитить интересы каждой стороны в случае возникновения конфликтных ситуаций. Например, письменная форма договора поможет Вам взыскать задолженность в случае, если наниматель откажется оплачивать наём жилья и (или) ЖКУ, а также в случае, если после окончания срока найма откажется добровольно покинуть принадлежащее Вам жилое помещение. В этом случае при обращении в суд с требованием о его выселении к исковому заявлению Вы хотя бы приложите копию договора найма.

2. Договор найма или аренды. Теперь необходимо определиться с формой договора, поскольку данные правоотношения, возникающие из договоров найма жилого помещения или договора аренды, относятся к отношениям договора имущественного найма. Но, постольку, поскольку договор аренды и договор найма - это разные договоры, отношения сторон в первом случае регулируются главой 34 Гражданского кодекса РФ части второй («Аренда»), а во втором случае — главой 35 Гражданского кодекса РФ части второй («Наём жилого помещения»). Так, согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В соответствии со ст.608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. По договору найма жилого помещения одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п.1 ст.671 ГК РФ). Следует иметь в виду, что юридическому лицу (например, для проживания его работника) жилое помещение может быть предоставлено только на условиях аренды. При этом арендатор обязан использовать его исключительно для проживания граждан. Следовательно, если квартира сдается юридическому лицу, заключается договор аренды. В нем недопустимо заменять наименование сторон и называть такой договор договором найма. Договор найма заключается только в том случае, если жилое помещение сдается физическому лицу, так как нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин (п.1 ст.677 ГК РФ), при этом объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания: квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома (п.1 ст.673 ГК РФ). Как показывает практика, если квартира сдается юридическому лицу, договор аренды заключается сторонами в большинстве случаев, если же квартира передается физическому лицу, договор найма в письменной форме заключается между сторонами намного реже.

3. Условия, которые необходимо включить в договор. Включайте в договор все существенные на Ваш взгляд условия. Можете также воспользоваться примерными формами договора найма и заполнить его от руки, в случае заключения договора аренды жилого помещения с юридическим лицом, договор может подготовить и сотрудник этого юрлица (юрист, завхоз). Например, Вы договорились о том, что в течение 10 календарных дней с момента предъявления устного (или только письменного) требования о выезде и расторжении договора наниматель обязан освободить жилое помещение в течение этого времени - это необходимо обязательно закрепить в договоре. В договоре также должны обязательно присутствовать Ваши фамилия, имя, отчество, паспортные данные. Также необходимо указать фамилию, имя, отчество, паспортные данные нанимателя и Ф.И.О. всех заезжающих вместе с ним лиц. Договор, составленный в двух экземплярах, необходимо обязательно скрепить подписями сторон, при этом регистрировать его в каком-либо государственном органе независимо от срока договора найма (в отличие от договора аренды жилого помещения, заключенного на срок более 1 года), законодательство РФ не предусматривает.

4. Ключи от жилого помещения. В заключаемом Вами договоре необходимо отдельно зафиксировать и пункт о том, сколько комплектов ключей от жилого помещения Вы передаете нанимателям (1,2 или 3 комплекта), а также определить – остается ли комплект ключей у Вас как хозяина квартиры для экстренного доступа в жилое помещение (пожар, затопление, обеспечение доступа аварийным службам, представителям ТСЖ, управляющей компании и т.п.). Это также поможет Вам избежать многих вопросов. Например, наниматель может утверждать, что из снимаемой квартиры пропали его вещи, при этом второй комплект ключей в то время находился у Вас. В связи с этим можно сразу же при заключении договора оговорить, сколько раз в месяц (неделю, год) Вы вправе проверять состояние жилого помещения и порядок в нем путем личных встреч.

Налоги при сдаче квартиры в аренду или внаем

Если Вы сдаете квартиру, как правило, по закону Вам надо подать налоговую декларацию и уплатить налоги. Если Вы сдаете квартиру не как предприниматель, декларация, которую Вам надо заполнять, - декларация 3-НДФЛ. А налог, который Вам надо уплатить с доходов, - НДФЛ (налог на доходы физических лиц). Иначе такой налог еще называют "подоходный налог".

Когда и куда подается декларация

Декларация 3-НДФЛ, как правило, подается по окончании календарного года, в котором Вы получали доход от сдачи квартиры. По окончании года, но не позднее 30 апреля года, следующего за тем, в котором Вы получили доход. Декларация, как правило, подается в налоговую инспекцию по месту Вашей постоянной регистрации (даже если жилье, которое Вы сдаете, находится в другом месте). Вы не обязаны подавать никаких документов с декларацией, но желательно приложить к декларации копию договора аренды (или найма). Так больше вероятность, что инспектору все в декларации будет понятно и он не запросит у Вас дополнительной информации. Но не отдавайте, пожалуйста, оригинал договора, так как его не вернут. Декларацию можно отправить по почте. Так Вам не придется ходить в налоговую инспекцию. Чаще всего, если документы сделаны и поданы правильно, никаких вопросов инспекция больше не задает.

Когда и в каком размере платятся налоги

Налог на доходы Вам нужно будет заплатить самостоятельно. То есть это - Ваша обязанность, и Вы должны заплатить налог сами, не дожидаясь, пока налоговая инспекция пришлет Вам уведомление. Сроки уплаты налога не такие, как для подачи декларации. Налог надо заплатить не позднее 15 июля года, следующего за тем, в котором Вы получили доход. Налог для так называемых налоговых резидентов составляет 13%. Как правило, налоговый резидент, независимо от гражданства, - это тот, кто постоянно живет в России (если точнее, провел в том календарном году, в котором был получен доход от сдачи жилья, больше полугода в России).

[**"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 19.02.2018)**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/)

**Статья 23. Обязанности налогоплательщиков (плательщиков сборов, плательщиков страховых взносов)**

1. Налогоплательщики обязаны:

1) уплачивать законно установленные налоги;

2) встать на учет в налоговых органах, если такая обязанность предусмотрена настоящим Кодексом;

3) вести в установленном порядке учет своих доходов (расходов) и объектов налогообложения, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах;

4) представлять в установленном порядке в налоговый орган по месту учета налоговые декларации (расчеты), если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах;

5) представлять в налоговый орган по месту жительства индивидуального предпринимателя, нотариуса, занимающегося частной практикой, адвоката, учредившего адвокатский кабинет, по запросу налогового органа книгу учета доходов и расходов и хозяйственных операций; представлять в налоговый орган по месту нахождения организации годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность не позднее трех месяцев после окончания отчетного года, за исключением случаев, когда организация в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286976/d7372b9bbb772927073ce566a64848b23aa14879/#dst100048) от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" не обязана вести бухгалтерский учет или является религиозной организацией, у которой за отчетные (налоговые) периоды календарного года не возникало обязанности по уплате налогов и сборов;

6) представлять в налоговые органы и их должностным лицам в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, документы, необходимые для исчисления и уплаты налогов;

7) выполнять законные требования налогового органа об устранении выявленных нарушений законодательства о налогах и сборах, а также не препятствовать законной деятельности должностных лиц налоговых органов при исполнении ими своих служебных обязанностей;

8) в течение четырех лет обеспечивать сохранность данных бухгалтерского и налогового учета и других документов, необходимых для исчисления и уплаты налогов, в том числе документов, подтверждающих получение доходов, осуществление расходов (для организаций и индивидуальных предпринимателей), а также уплату (удержание) налогов, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом;

9) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством о налогах и сборах.

**Статья 119. Непредставление налоговой декларации (расчета финансового результата инвестиционного товарищества, расчета по страховым взносам)**

1. Непредставление в установленный законодательством о налогах и сборах срок налоговой декларации (расчета по страховым взносам) в налоговый орган по месту учета

влечет взыскание штрафа в размере 5 процентов не уплаченной в установленный законодательством о налогах и сборах срок суммы налога (страховых взносов), подлежащей уплате (доплате) на основании этой декларации (расчета по страховым взносам), за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления, но не более 30 процентов указанной суммы и не менее 1 000 рублей.

2. Непредставление управляющим товарищем, ответственным за ведение налогового учета, расчета финансового результата инвестиционного товарищества в налоговый орган по месту учета в установленный законодательством о налогах и сборах [срок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291273/44cc7c3f3d71686b8e6b2c639eb5357e9a6eccc6/#dst2315)

влечет взыскание штрафа в размере 1 000 рублей за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для его представления.

**Статья 122. Неуплата или неполная уплата сумм налога (сбора, страховых взносов)**

1. Неуплата или неполная уплата сумм налога (сбора, страховых взносов) в результате занижения налоговой базы (базы для исчисления страховых взносов), иного неправильного исчисления налога (сбора, страховых взносов) или других неправомерных действий (бездействия), если такое деяние не содержит признаков налоговых правонарушений, предусмотренных [статьями 129.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291273/0dcad7fcba79ce0bdb98d2f907e49de1456a8985/#dst2022) и [129.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291273/ca391efb61a3012f873fbac5bb2fc1d7729d8909/#dst3258) настоящего Кодекса,

влечет взыскание штрафа в размере 20 процентов от неуплаченной суммы налога (сбора, страховых взносов).

2. Утратил силу. - Таможенный кодекс РФ от 28.05.2003 N 61-ФЗ.

3. Деяния, предусмотренные [пунктом 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291273/1bab8cfd8c4da82e8af44f7ebcbfa1716bac9586/#dst101189) настоящей статьи, совершенные [умышленно](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220597/908a136d43efe81264e642fb6f023cd9f5971dd3/#dst100022),

влекут взыскание штрафа в размере 40 процентов от неуплаченной суммы налога (сбора, страховых взносов).

4. Не признается правонарушением неуплата или неполная уплата ответственным участником консолидированной группы налогоплательщиков сумм налога на прибыль организаций по консолидированной группе налогоплательщиков в результате занижения налоговой базы, иного неправильного исчисления налога на прибыль организаций по консолидированной группе налогоплательщиков или других неправомерных действий (бездействия), если они вызваны сообщением недостоверных данных (несообщением данных), повлиявших на полноту уплаты налога, иным участником консолидированной группы налогоплательщиков, привлеченным к ответственности в соответствии со [статьей 122.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291273/050ce5ad60afdb4ab5145b54b41a6abba869ffda/#dst2295) настоящего Кодекса.

**Статья 198 Уголовного кодекса РФ.**

**Уклонение физического лица от уплаты налогов, сборов и (или) физического лица - плательщика страховых взносов от уплаты страховых взносов.**

1. [Уклонение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64996/#dst100010) физического [лица](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64996/#dst100016) от уплаты [налогов](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64996/#dst100006), [сборов](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64996/#dst100007) и (или) физического лица - плательщика страховых взносов от уплаты страховых взносов путем непредставления [налоговой декларации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64996/#dst100013) (расчета) или [иных](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64996/#dst100015) документов, представление которых в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291273/dfdebc3924e7af2bdd0afedcf17a119a7e191b07/#dst3853) Российской Федерации о налогах и сборах является обязательным, либо путем включения в налоговую декларацию (расчет) или такие документы заведомо ложных [сведений](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64996/#dst100023), совершенное в крупном размере, -

наказывается штрафом в размере от ста тысяч до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо принудительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до одного года.

2. То же деяние, совершенное в особо крупном размере, -

наказывается штрафом в размере от двухсот тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от восемнадцати месяцев до трех лет, либо принудительными работами на срок до трех лет, либо лишением свободы на тот же срок.

Примечания. 1. Под физическим лицом - плательщиком страховых взносов в настоящей статье понимаются индивидуальные предприниматели и не являющиеся индивидуальными предпринимателями физические лица, которые производят выплаты и иные вознаграждения физическим лицам и обязаны уплачивать страховые взносы в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

2. Крупным размером в настоящей статье признается сумма налогов, сборов, страховых взносов, составляющая за период в пределах трех финансовых лет подряд более девятисот тысяч рублей, при условии, что доля неуплаченных налогов, сборов, страховых взносов превышает 10 процентов подлежащих уплате сумм налогов, сборов, страховых взносов в совокупности, либо превышающая два миллиона семьсот тысяч рублей, а особо крупным размером - сумма, составляющая за период в пределах трех финансовых лет подряд более четырех миллионов пятисот тысяч рублей, при условии, что доля неуплаченных налогов, сборов, страховых взносов превышает 20 процентов подлежащих уплате сумм налогов, сборов, страховых взносов в совокупности, либо превышающая тринадцать миллионов пятьсот тысяч рублей.

3. Лицо, впервые совершившее преступление, предусмотренное настоящей статьей, освобождается от уголовной ответственности, если оно полностью уплатило суммы недоимки и соответствующих пеней, а также сумму штрафа в размере, определяемом в соответствии с Налоговым [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291273/#dst0) Российской Федерации.

**Статья 205.1. Содействие террористической деятельности**

3. Пособничество в совершении хотя бы одного из преступлений, предусмотренных [статьей 205](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_296536/0994b72ccab34fae773ced2c837691518a3e3dca/#dst2163), [частью третьей статьи 206](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_296536/3023e13509901f168fb24cd67654422cb4e93b13/#dst101334), [частью первой статьи 208](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_296536/e15b4807e0a41503c8101b28cb338b6938e5021b/#dst103243) настоящего Кодекса, -

наказывается лишением свободы на срок от десяти до двадцати лет.

Под пособничеством в настоящей статье понимаются умышленное содействие совершению преступления советами, указаниями, предоставлением информации, средств или орудий совершения преступления либо устранением препятствий к его совершению, а также обещание скрыть преступника, средства или орудия совершения преступления, следы преступления либо предметы, добытые преступным путем, а равно обещание приобрести или сбыть такие предметы.

**Статья 18.9 КоАП РФ. Нарушение правил пребывания в Российской Федерации иностранных граждан и лиц без гражданства.**

- влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.