

Формирование правовой финансовой грамотности

Тема: «Сдача в аренду ипотечной квартиры: дорожная карта»

правовой ликбез

Ипотека почти всегда становится серьезной нагрузкой для семейного бюджета. И многие часто задумываются о том, чтобы сдавать залоговую квартиру в аренду и гасить кредит из полученных средств. Однако на практике в этом вопросе есть некоторые ограничения и тонкости.

**Сдавать жилье без договора
нельзя**

Изначально любую квартиру, даже ту, которая не находится в ипотеке, сдавать неофициально закон не разрешает.

Потенциальные риски: доначисление налогов за все время, пока сдавалось жилье, а также начисление штрафов и пеней.

В случае с ипотечной квартирой добавляется риск — банк может досрочно истребовать с заемщика всю сумму кредита.

Не выполнение требования может привести к взысканию заложенного имущества в судебном порядке (ст. 78 102-ФЗ от 16.07.1998).

Проверка банка

У банка есть право без получения согласия заемщика провести проверку состояния предмета залога, то есть, ипотечной квартиры.

В том числе ее сдача в аренду.

Запрет на сдачу жилья в договоре

посмотреть ипотечный договор с банком на предмет наличия возможности сдачи ипотечной квартиры в аренду

Изначально у заемщика есть право на передачу заложенного имущества во временное владение и пользование без согласия банка, если в договоре ипотеки не указано иное (статья 346 ГК РФ)

Если договор ипотеки содержит в себе соответствующие пункты, то требуется или предварительно оповестить банк, или получить у него разрешение

Получение разрешения в случае отсутствия запрета

в ипотечном договоре нет ограничений на сдачу в аренду приобретаемого объекта недвижимого имущества

в этой ситуации при сдаче квартиры в аренду необходимо попросить у кредитора официальное согласие

в договоре аренды рекомендуется отдельно указать, что сдаваемое жилье является залоговым

один экземпляр договора аренды надо отдать в банк

А что, если банк не оповестить?

Предположим: квартира сдана, банк не оповещен
Например: возникнет конфликтная ситуация с квартиросъемщиками или соседями - банк может узнать, что жилье сдано без его ведома

Банки в основном разрешают сдавать ипотечное жилье в аренду

аренда до 1 года

повышает платежеспособность и стабильность заемщика

дополнительный доход от арендаторов

налоги с аренды надо платить, чтобы избежать штрафов или изъятия квартиры за нарушение условий договора