



СТАНДАРТЫ

АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО РЫНКА



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИШНАЯ
КОМПАНИЯ

СОДЕРЖАНИЕ



| | |
|----|---|
| 3 | 1. ВВЕДЕНИЕ |
| 4 | 2. СТАНДАРТЫ ОБУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 2.1. Материалы, оборудование и мебель 2.2. Техническое оснащение |
| 8 | 3. ПОИСК КВАРТИРЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПЕРЕД ПОДПИСАНИЕМ ДОГОВОРА АРЕНДЫ 3.1. Самостоятельный поиск квартиры 3.2. Использование услуг риэлторской компании 3.3. Рекомендации перед подписанием договора аренды для арендатора 3.4. Рекомендации перед подписанием договора аренды для арендодателя |
| 11 | 4. ПРАВОВЫЕ СТАНДАРТЫ 4.1. Условия аренды, права и обязанности сторон |
| 13 | 5. СТАНДАРТЫ ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ 5.1. Оплата арендных платежей 5.2. Эксплуатация жилого помещения 5.3. Эксплуатация мест общего пользования 5.4. Рекомендации при поломке бытовой техники и оборудования 5.5. Рекомендации по проверке жилого помещения 5.6. Рекомендации при возникновении форс-мажорных обстоятельств 5.7. Действия при затоплении квартиры |

1. ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время арендное жильё – это ключевая альтернатива покупке квартиры на определенном этапе жизни для человека. Сегодня в Казахстане собственное жильё имеют около 6,3 млн. человек¹. Учитывая, что экономически активное население составляет порядка 10 млн. человек¹, можно сделать вывод, что в стране порядка 37% работающих граждан проживают в арендном жильё.

Процесс аренды жилья в стране регулируется Гражданским кодексом РК и Законом «О жилищных отношениях». В то же время, согласно социологическим опросам, теневой рынок арендного жилья в Республике Казахстан занимает порядка 60-70%². Квартиры часто сдаются без заключения договоров в целях уклонения уплаты налогов, поэтому права как арендаторов, так и арендодателей остаются незащищенными.

Вместе с тем наблюдается слабая информированность о правах и обязанностях сторон, возникающих при заключении договора аренды жилья между арендодателем и арендатором. При этом само качество и оснащённость сдаваемого жилья оставляет желать лучшего.

В зарубежной практике широко распространены стандарты сдачи жилья в аренду, которые включают ряд рекомендаций, помогающих более эффективно эксплуатировать арендное жильё. Таким образом арендодатель получает возможность минимизировать издержки от эксплуатации жилья арендаторами, а арендатор – проживать в более комфортных условиях.

В этой связи АО «Казахстанская жилищная компания» разработало настоящие Стандарты арендного жилья для коммерческого рынка, которые несут рекомендательный характер, и призваны стать важным шагом на пути к институционализации рынка арендного жилья.

Соблюдение настоящих Стандартов позволит вывести рынок арендного жилья в стране на качественно новый уровень и обеспечить население современным жильём, отвечающим высоким стандартам качества и комфорта, а также четко определить права и обязанности арендаторов и арендодателей.



¹ Данные НАО «Правительство для граждан» из открытых источников.

² Из Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы.

2. СТАНДАРТЫ ОБУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

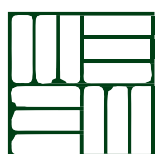
Стандарты обустройства жилых помещений для арендаторов включают в себя основные рекомендации по выбору строительных материалов для отделки, а также советы по техническому оборудованию помещения и обеспечению безопасности. В этом разделе также приведен перечень минимально необходимых бытовых предметов и технических приспособлений, которые рекомендуется устанавливать в арендном жилье. Нижеприведенные рекомендации ориентированы на обеспечение максимального комфорта для арендаторов и уменьшение будущих расходов арендодателя при эксплуатации жилого помещения.

2.1. Материалы, оборудование и мебель

Ниже приводится перечень сантехнического оборудования, бытовой техники и мебели. Данный перечень является минимально необходимым для обеспечения комфортного проживания арендатора

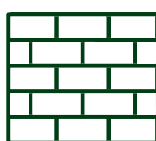


и возможности его незамедлительного заселения без дополнительных вложений и затрат. Все предметы техники, сантехнического оборудования, мебели должны быть в исправном состоянии. Арендодатель обязан предоставить арендатору инструкцию по эксплуатации для всего оборудования.



Пол

- Для напольного покрытия в комнатах, прихожей, коридоре, кухне следует использовать ламинат (минимум 32 класс) или линолеум (в бюджетных помещениях);
- Для ванной комнаты, санузла, лоджии и балкона рекомендуется использовать керамическую плитку / керамогранит.



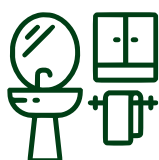
Стены

- Поверхность стен должна быть окрашенной либо обклеенной обоями. Для покраски стен следует использовать высококачественную матовую водоэмульсионную краску. Цвет обоев должен быть нейтральным;
- Для ванных комнат и санузлов целесообразно использовать керамическую плитку под потолок.



Потолок

- Рекомендуется установить натяжной потолок либо потолок из гипсокартона белого цвета (под водоэмульсионная покраску);
- При необходимости покраски потолка используется высококачественная матовая водоэмульсионная краска. В ванных комнатах используется влагостойкая краска.



Сантехническое оборудование

- Ванные комнаты и туалет должны быть оборудованы необходимым сантехническим оборудованием (туалет, раковина, ванна или душ);
- Сантехническое оборудование должно быть комфортно расставлено, чтобы ничто не мешало открыванию дверей;
- Наличие зеркала и полотенцесушителя;
- Датчики протечки в нижних точках мокрых зон.



Бытовая техника

- Холодильник (с морозильной камерой);
- Плита (варочная панель с духовым шкафом);
- Чайник;
- Кондиционер;
- Стиральная машина;
- Телевизор;
- Микроволновая печь;
- Пылесос;
- Фен;
- Утюг.



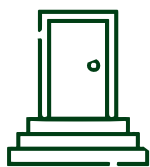
Мебель и оборудование

- Диван из плотной ткани (прослужит дольше, чем искусственная кожа) с чехлом;
- Кровать с матрасом, наматрасником и постельным набором;
- Стол с толстой ламинированной столешницей;
- Стулья на металлической основе;
- Шторы (тюль/жалюзи);
- Гладильная доска;
- На ножках столов и стульев рекомендуется предусмотреть защитные накладки во избежание порчи напольного покрытия.



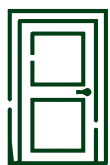
Кухня

- Удобные системы хранения, ящики с доводчиками, а также минимальный комплект посуды и столовых приборов;
- Мойка;
- Датчики протечки в нижних точках мокрых зон.



Двери входные

- При необходимости установить дверные ограничители;
- Установить надежные, качественные замки, соответствующие высокому уровню обеспечения безопасности арендаторов и имущества.



Двери межкомнатные

- Рекомендуемый материал – экошпон, шпон, массивы дерева. Внешний вид структуры дверей должен сочетаться с общим стилистическим решением (не рекомендуется использовать бюджетные двери с пленочной отделкой, они быстро придут в непригодность);
- Двери одно- или двустворчатые с рекомендуемой высотой полотна не менее 2,0 м, с высококачественной дверной фурнитурой;
- При необходимости установить дверные ограничители;
- Все двери должны быть с наличниками, при необходимости используются доборы.



Встроенный свет

- В прихожей, ванной, туалете и на балконе устанавливаются встраиваемые светильники (количество подбирается исходя из норм освещенности помещения), в остальных комнатах должны присутствовать люстры.

2.2. Техническое оснащение



Данный раздел содержит перечень обязательного оборудования и рекомендации по функционированию основных технических систем в арендном помещении.



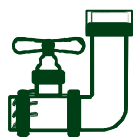
Рекомендации по электротехническим системам

- В арендном помещении должно присутствовать достаточное количество розеток и выключателей. Над рабочей поверхностью кухни должно быть не менее 2 розеток для использования мобильной бытовой техники (чайник, блендер, соковыжималка и пр.);
- В местах штатной установки ТВ должны быть предусмотрены электрическая розетка и розетка антенного типа для подключения ТВ-кабеля.



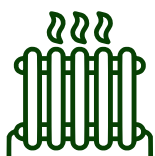
Рекомендации по слаботочным системам

- Наличие домофонной системы;
- Наличие дверного звонка;
- Наличие Wi-Fi-роутера.



Рекомендации по системам водопровода и канализации

- Арендные помещения должны иметь исправный хозяйственно-питьевой водопровод холодной и горячей воды, а также установленные приборы учета расхода воды. Все краны, вентили и смесители должны быть без подтеков, в исправном состоянии и надежно закреплены;
- Система бытовой канализации, предназначенная для отвода сточных вод от санитарно-технического оборудования в санитарных узлах и кухнях, также должна быть без подтеков и в исправном состоянии.



Рекомендации по системе теплоснабжения

- Для наибольшей энергоэффективности и достижения комфортного микроклимата в арендном помещении внутриквартирные приборы отопления следует оснащать регуляторами температуры.



Рекомендации по системе противопожарной защиты

- В помещении рекомендуется установить систему предотвращения пожара;
- В прихожей рекомендуется установить автоматический тепловой пожарный извещатель.



3. ПОИСК КВАРТИРЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПЕРЕД ПОДПИСАНИЕМ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

3.1. Самостоятельный поиск квартиры

При выборе помещения для аренды необходимо учитывать следующие факторы:



Бюджет

- При планировании бюджета учитывайте, что зачастую арендодатели не указывают дополнительные расходы, такие как коммунальные услуги и услуги интернет-провайдера.



Расположение

- Не всегда самый дешевый вариант квартиры является самым выгодным. Рассчитайте сколько денег и времени вы ежедневно тратите, чтобы добраться до основных мест пребывания (работа, образовательные учреждения, места досуга). Выбор района, который соответствует вашим потребностям, поможет сэкономить ваши временные и финансовые ресурсы.



Доступность общественного транспорта

- Проверьте, насколько удобно квартира расположена от остановок общественного транспорта, если вы пользуетесь им.



Безопасность

- Изучите карту уголовных правонарушений на сайте Комитета по правовой статистике генеральной прокуратуры РК (<https://gis.kgp.kz>). Проведите исследование о безопасности района и самого жилого дома, обратитесь к районному участковому.

3.2. Использование услуг риэлторской компании



Определите свои потребности

- Сформулируйте требования к арендуемой квартире, включая количество комнат, бюджет, желаемое месторасположение и другие важные параметры.



Выберите надежного риэлтора

- Проверьте отзывы о компании на интернет-ресурсах. Желательно, чтобы компания состояла в общественных объединениях, ассоциациях риэлторов.



Подписание договора

- В договоре с риэлтором должны быть четко описаны права и обязанности сторон, в том числе порядок оплаты комиссионных услуг. Никогда не вносите предоплату, не имея на руках подписанного договора.



Связь с риэлтором

- Поддерживайте связь с риэлтором в случае возникновения вопросов или проблем в процессе аренды.

3.3. Рекомендации перед подписанием договора аренды для АРЕНДАТОРОВ:



- **Убедитесь** о взаимодействии с надежными арендодателями или агентствами, избегайте сомнительных предложений (слишком низкие цены с требованием предоплаты).



- **Убедитесь**, что перед вами действительно владелец квартиры, попросите его предъявить удостоверение личности и справку с еgov о зарегистрированных правах на квартиру.



- **Попросите** арендодателя показать справку о количестве зарегистрированных в квартире людей (от этого зависит сумма оплаты коммунальных услуг).



- **Снимите** первоначальные показания счетчика.



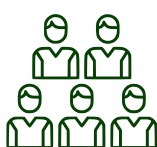
- **Изучите** условия договора аренды, чтобы понимать свои права и обязанности.



- **Не раскрывайте** личные или финансовые данные до тех пор, пока не убедитесь в законности и надежности сделки.



- **Проведите** полный осмотр жилья: перед подписанием договора аренды необходимо удостовериться, что все оборудование соответствует описанию (рекомендуется делать фотографии для доказательств).



- **Попросите** арендодателя включить арендатора в общедомовой групповой чат для своевременного получения общественной информации.



- **Вносите** оплату только по реквизитам, указанным в договоре аренды.

3.4. Рекомендации перед подписанием договора аренды для АРЕНДОДАТЕЛЯ:



- **Заключайте** только письменный договор аренды, в котором четко оговорены все условия.



- **Застрахуйте** имущество и ответственность, чтобы защитить себя от непредвиденных обстоятельств.

4. ПРАВОВЫЕ СТАНДАРТЫ



В данном разделе представлены рекомендации по действиям, предшествующим заключению договора аренды, а также правовые стандарты, которые регламентируют условия аренды, права и обязанности сторон, возникающие при заключении договора аренды жилья между арендодателем и арендатором.

4.1. Условия аренды, права и обязанности сторон

Договор аренды (*Приложение 1 – Типовой шаблон к настоящим Стандартам*) оформляется письменно и подписывается обеими сторонами как единый документ – по одному экземпляру для каждой из сторон.

В Договоре аренды рекомендуется отразить следующие основные условия:

- 1) Предмет договора аренды;
- 2) Дату подписания договора аренды;
- 3) Срок аренды;
- 4) Дату окончания срока аренды;
- 5) Дату вступления в силу договора аренды;
- 6) Описание помещения, его индивидуальных параметров (номер, общая площадь, количество комнат);
- 7) Порядок передачи / возврата помещения;
- 8) Разрешенное использование помещения – исключительно для проживания граждан, запрет на использование помещения в целях ведения предпринимательской деятельности;
- 9) Размер платы за аренду помещения;
- 10) Размер депозита, уплачиваемого арендатором;
- 11) Порядок списания сумм задолженности арендатора из суммы депозита;
- 12) Условия, при которых арендодатель производит / не производит возврат суммы депозита арендатору;
- 13) Порядок осуществления расчетов между сторонами договора аренды;
- 14) Порядок ремонта / замены оборудования, техники, мебели;
- 15) Порядок уведомления арендатором арендодателя о наличии (заселении) жильцов, о наличии животных;
- 16) Порядок направления уведомлений сторонами по договору аренды;
- 17) Права и обязанности арендодателя:
 - по посещению помещения в установленных договором аренды случаях;





- по досрочному расторжению договора аренды по инициативе арендодателя;
 - по регистрации арендатора;
 - по передаче помещения и принадлежностей, ключей;
 - по осуществлению ремонта помещения;
 - по оснащению дополнительными принадлежностями;
 - по оповещению арендатора при проведении работ (плановых/внеплановых) ресурсоснабжающими и сервисными организациями.
- 18) Права и обязанности арендатора:
- по приемке помещения и принадлежностей, ключей;
 - по срокам и порядку внесения арендной платы;
 - по срокам и порядку внесения депозита;
 - по получению информации о количестве зарегистрированных людей в помещении;
 - по разграничению обязательств по оплате коммунальных расходов и налога на имущество;
 - по условиям дальнейшего проживания при смене собственника арендованного помещения;
 - по праву голоса на собраниях жильцов дома;
 - по соблюдению правил проживания;
 - по соблюдению запрета (если иное не установлено договором) на осуществление перепланировки и производство неотделимых улучшений в помещении и местах общего пользования;
 - по возмещению сумм штрафов, наложенных на собственника надзорными органами, если штрафы вынесены в результате действий/бездействия арендатора;
 - по соблюдению запрета на курение в арендованном помещении;
 - по передаче помещения третьим лицам;
 - по размещению и хранению имущества в местах общего пользования;
 - по производству текущего ремонта и отделимых улучшений в помещении;
 - по досрочному расторжению договора аренды по инициативе арендатора;
- 19) Порядок индексации (ежегодного автоматического увеличения) фиксированной арендной платы для долгосрочных договоров аренды;
- 20) Ответственность сторон договора аренды за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору;
- 21) Обстоятельства, при которых стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по договору (обстоятельства непреодолимой силы);
- 22) Порядок урегулирования споров и разногласий и применимое право.

5. СТАНДАРТЫ ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ



5.1. Оплата арендных платежей

Взаиморасчеты между арендатором и арендодателем должны производиться исключительно в рамках договора аренды и только после его заключения во избежание недоразумений и конфликтов между сторонами. Следите за сроками оплаты арендной платы и своевременно уведомляйте о задержках. Важно соблюдать договоренности в рамках договора аренды и иметь надежные доказательства оплаты, чтобы избежать возможных споров в будущем.



Порядок оплаты

- Арендатор оплачивает арендную плату арендодателю в соответствии с условиями, указанными в договоре аренды. Обычно это ежемесячная или квартальная оплата;
- Если в договоре аренды предусмотрены дополнительные расходы, такие как коммунальные услуги или услуги интернет-провайдера, арендатор по договоренности может оплачивать их арендодателю или непосредственно поставщикам услуг. В случае их самостоятельной оплаты арендатором, арендодатель должен предоставить соответствующие реквизиты для оплаты (номер лицевого счета, личного кабинета и т.д.), при этом арендатор обязуется отправлять арендодателю все квитанции об оплате.



Способы оплаты

- **Банковский перевод** на реквизиты арендодателя, указанные в договоре. Это наиболее безопасный и удобный способ;
- **Наличный расчет.** В этом случае арендодатель должен предоставить арендатору расписку получения средств. В расписке должна быть указана полученная сумма, дата оплаты, период, за который совершена оплата, адрес арендуемой квартиры, а также реквизиты арендодателя и арендатора.

5.2. Эксплуатация жилого помещения

АРЕНДАТОР ОБЯЗАН



- Жилое помещение должно быть использовано только для проживания в нем, арендатор обязуется не причинять дискомфорт соседям, не нарушать действующее законодательство и условия договора;



- Арендатор обязан содержать жилое помещение в чистоте и порядке, обеспечивать сохранность жилого помещения и принадлежностей, отделки, мебели, техники, предметов интерьера и иного имущества собственника жилья, бережно относиться к занимаемому жилому помещению и местам общего пользования. Все принадлежности жилого помещения должны передаваться и возвращаться по соответствующему акту приема-передачи/возврата имущества (*Приложение 2 и 3 – Типовой шаблон к настоящим Стандартам*);



- Арендатор обязан использовать сантехническое оборудование только по его прямому назначению, не спускать в сливные отверстия (раковины, унитазы и т. д.) ядовитые и вредные химические вещества, а также твердые бытовые отходы, из-за сброса которых может произойти нарушение работы канализации;



- Арендатор обязан согласовать с арендодателем порядок проживания домашних животных (при наличии).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ



- Хранить в жилом помещении опасные вещи, такие как горючие, радиоактивные, взрывоопасные, ядовитые вещества или оружие;



- Производить перепланировку квартиры, демонтаж установленного оборудования и встроенной мебели, замену замков входной двери, вмешиваться в работу индивидуальных приборов учета (счетчиков), самостоятельно ремонтировать принадлежности, не являющиеся собственностью арендатора. При поломке необходимо незамедлительно сообщить арендодателю и заполнить дефектный акт (*Приложение 4 – Типовой шаблон к настоящим Стандартам*);



- Нарушать спокойствие соседей, тем или иным способом превышая допустимый уровень шума, в ночное время (в будние дни – с 22:00 до 9:00, в выходные и праздничные дни – с 23:00 до 10:00).

5.3. Эксплуатация мест общего пользования

АРЕНДАТОР ОБЯЗАН



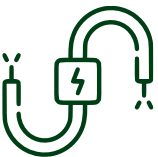
- Бережно обращаться с местами общего пользования и общим имуществом дома, такими как зоны благоустройства, зеленые насаждения и детские площадки. Поддерживать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, придомовой территории и других местах общего пользования.



ЗАПРЕЩАЕТСЯ



- Разжигать огонь, а также использовать пиротехнические средства, которые могут представлять опасность для возникновения пожара. Блокировать пути эвакуации, а также ограничивать доступ к огнетушителям и пожарным кранам/шлангам;



- Вмешиваться в работу автоматических средств противопожарной защиты, систем оповещения о пожаре, автоматических устройств обнаружения пожара, электрооборудования;



- Хранить различные предметы в местах общего пользования, включая этажные и лифтовые холлы (велосипеды, самокаты, детские коляски, мусорные пакеты и т.д.);



- Осуществлять производственную, коммерческую, предпринимательскую или рекламную деятельность в местах общего пользования, которая не связана с проживанием в доме.

5.4. Рекомендации при поломке бытовой техники и оборудования



- При выходе из строя бытовой техники и оборудования арендодателю необходимо произвести их замену. Арендатор имеет право на уменьшение суммы арендной платы по договору либо расторжение договора аренды в случае непредставления замены сломанной принадлежности;



- При поломке принадлежности по вине арендатора необходимо заполнить дефектный акт, отражающий выявленные обнаружения и сумму причиненного ущерба. В случае бездействия арендатора, арендодатель имеет право взыскать стоимость причиненного ущерба с депозита арендатора либо обратиться в суд.

5.5. Рекомендации по проверке жилого помещения

Проверка состояния квартиры при взаимодействии арендатора и арендодателя также является важной составляющей и может помочь избежать недоразумений. Вот некоторые рекомендации:



Определите четкие правила и сроки

- В договоре аренды укажите, как часто и в какие сроки арендодатель может проводить проверки состояния квартиры. В целях оптимизации временных затрат по договоренности возможно осуществлять осмотр состояния квартиры в режиме видеозвонка.



Уведомите о предстоящей проверке

- Арендодатель должен уведомить арендатора заранее (не менее чем за 24 часа) о намерении провести проверку квартиры.



Зафиксируйте неисправности

- Если в результате проверки выявляются какие-либо неисправности или проблемы, они должны быть документированы и оговорены сроки и условия их исправления.

5.6. Рекомендации при возникновении форс-мажорных обстоятельств

Форс-мажорные ситуации могут включать в себя различные непредвиденные обстоятельства, такие как природные катастрофы, пожары, военные конфликты, эпидемии и другие чрезвычайные события. Придерживайтесь следующих принципов:



Незамедлительное уведомление

- При необходимости обратитесь в экстренные службы, а также уведомите арендодателя о факте форс-мажора и его воздействии на вас и арендуемое помещение.



Безопасность

- Соблюдайте меры безопасности в помещении с целью предотвращения дополнительных повреждений и обеспечения вашего собственного здоровья.



Сохранение доказательств

- Сохраните документы и материалы, связанные с форс-мажорным событием (фотографии, описания ущерба, а также квитанции обо всех связанных расходах). Эти данные будут полезны для дальнейшего урегулирования.



Переговоры

- Если форс-мажор серьезно повлиял на ваше материальное положение, попробуйте договориться с арендодателем о временной реструктуризации платежей или пересмотре условий договора.

5.7. Действия при затоплении квартиры



- 1) Остановить источник протечки, если это возможно сделать самостоятельно, либо вызовите специалистов для устранения аварии. Если источник протечки находится в запертой квартире, вызовите представителей ОСИ, слесарей, которые смогут перекрыть воду в стояке либо во всем подъезде. Телефоны специалистов нужно попросить заранее у арендодателя и всегда хранить на видном месте;
- 2) Важно избегать контакта с электрическим оборудованием, если оно находится в зоне затопления. В целях безопасности необходимо отключить электроэнергию в квартире;
- 3) Приступите к уборке скопившейся воды;
- 4) Свяжитесь с арендодателем, чтобы сообщить о произошедшем событии;
- 5) Сфотографируйте и задокументируйте последствия затопления, необходимо составить соответствующий акт о причинении материального ущерба;
- 6) В акте необходимо указать:
 - дату, время и адрес происшествия;



- последствия аварии – указать все видимые повреждения, перечень поврежденного имущества;
- предполагаемые причины с указанием виновных;
- данные свидетелей (ФИО, номер удостоверения личности, адрес, телефон);
- заверить акт подписями свидетелей;

7) Если квартира застрахована от затопления арендодателю необходимо в последующем обратиться в страховую компанию для оценки ущерба и выплаты компенсации. В случае если страховки нет, нужно договориться с виновником о сумме возмещения. Если виновник готов возместить ущерб, необходимо составить смету предстоящих работ и подписать соглашение о возмещении убытков. Эти документы рекомендуется заверить у нотариуса.



