**Агентство** **недвижимости** — это специализированная компания, которая подбирает квартиры и дома для снятия и сдачи в аренду, а также для купли-продажи. Снять квартиру напрямую у **агентства** **недвижимости** не получится, договор на аренду всё равно придется подписывать с собственником. Основная задача **агентств** — подбор и показ квартир. Также **агентства** могут предоставлять сопутствующие услуги — например, подготовку договора аренды.

**Что такое агентство недвижимости**

Агентство недвижимости — это специализированная компания, которая подбирает квартиры и дома для снятия и сдачи в аренду, а также для купли-продажи. Снять квартиру напрямую у агентства недвижимости не получится, договор на аренду всё равно придется подписывать с собственником. Основная задача агентств — подбор и показ квартир. Также агентства могут предоставлять сопутствующие услуги — например, подготовку договора аренды.

**Зачем обращаться к агентству**

Главный плюс обращения к агентству — арендатору не нужно прилагать много усилий и времени для поиска подходящих вариантов. Но есть и другие преимущества.

**Быстрый результат.**Если искать жильё от хозяина, можно потратить много времени. В агентстве недвижимости сразу предлагают варианты под запросы клиента и его бюджет. Также риелтор сам договаривается с собственником о просмотрах. Чтобы сэкономить время, риелтор назначает несколько просмотров разных квартир в один день, без перерывов. Благодаря такой схеме уже через несколько дней можно заселиться в новое жильё.

**Проверенные квартиры.** Агентства проверяют потенциальных арендодателей и недвижимость. В итоге ощутимо снижается вероятность того, что собственник окажется мошенником и сдаст чужую жилплощадь.

Вот что должен проверить риелтор:

* паспорта собственников квартиры;
* правоустанавливающие документы, например, [договор купли-продажи](https://realty.ya.ru/journal/post/dogovor-kupliprodazhi-oformlyaem-rastorgaem-osparivaem/) квартиры. Этот документ означает, что квартира принадлежит арендодателю. Данные владельца в договоре должны совпадать с данными паспорта арендодателя;
* свидетельство о регистрации права собственности или выписку из ЕГРН, чтобы убедиться, что на квартиру нет обременений. Например, что в квартире проживают другие жильцы, которые не давали согласие на сдачу. Они могут выгнать жильца в любой момент, даже если он оплатил несколько месяцев аренды вперёд.

**Больше вариантов.**Во многих открытых базах объявления о сдаче размещают именно агентства недвижимости. Например, если искать однокомнатные квартиры в Екатеринбурге, по запросу найдётся 439 вариантов. Если поставить фильтр «Частные», квартир от собственников будет всего 124.

Также часто агентства имеют закрытые и постоянно пополняемые базы недвижимости, в которых можно найти объект под требования клиента.

**Квартиры дешевле**. В то же время арендная плата для квартир с комиссиями от риелторов ниже, чем для квартир без комиссии от собственников. Если одну и ту же квартиру можно снять от собственника и от агентства по одной цене, то арендатор, что логично, выберет квартиру без комиссии. Поэтому агентства снижают стоимость квартплаты, деля комиссию на срок аренды по договору (чаще всего на год).

**Переговоры с собственником ведёт риелтор.** Нет необходимости напрямую общаться с потенциальными арендодателями. Риелтор поможет провести переговоры об условиях проживания и договориться о более выгодных условиях и цене. Например, если в квартире нет стиральной машины, арендатор может купить её в счёт квартплаты.

Часто арендаторам с домашними животными бывает трудно найти съёмное жильё. Если собственник боится за сохранность ремонта и отказывается заселить такого арендатора, риелтор может договориться об увеличенном залоге за квартиру.

**Договор составлен с участием риелтора**. Непроверенные шаблоны договора из интернета могут доставить неприятности. Также владельцы квартир могут составлять договоры с невыгодными для арендатора условиями — например, прописать пересмотр платы раз в несколько месяцев. Агентства умеют адаптировать договор под запросы каждой из сторон. Например, прописать, что владелец не может поднимать стоимость чаще, чем, например, раз в год.

**Что в итоге**

* В агентство недвижимости есть смысл обращаться, когда нужно как можно быстрее найти квартиру, отвечающую вашим требованиям. Квартиры от агентства могут стоить чуть дешевле. Добросовестные агентства всегда проверяют квартиры, так что при работе с ними меньше вероятность наткнуться на мошенников.
* При работе с агентством нужно обязательно подписать отдельный договор на предоставление риелторских услуг и внимательно ознакомиться с его условиями.
* Если есть время и желание самостоятельно искать подходящий вариант, проверять документы и общаться с собственниками — то можно обойтись без услуг агентства.