

ЧЕК-ЛИСТ · АНГЛИЯ

Аренда в Великобритании: чек-лист от тех, кто знает изнутри

Хорошие квартиры в Лондоне часто сдаются за несколько дней. С 1 мая 2026 года действует закон Renters' Rights Act, который изменил правила в пользу арендаторов, и многие советы в интернете уже устарели. Этот список актуален.

7 этапов

Начните за 6–8 недель до переезда

1 Соберите «пакет арендатора» до начала поиска

Агенты выбирают того, кто готов первым. Сложите всё в один PDF и отправляйте его вместе с первым сообщением.

- ☐ **Паспорт и подтверждение права на аренду.** Если у вас eVisa, получите share code на GOV.UK («Prove your right to rent»). Коды действуют ограниченное время, поэтому делайте новый для каждой заявки.
- ☐ **Подтверждение дохода.** Трудовой договор или оффер с зарплатой, последние 3 расчётных листа (payslips) или банковские выписки за 3–6 месяцев с накоплениями.
- ☐ **Письмо от работодателя** на бланке компании: должность, зарплата и дата начала работы. Это сильно ускоряет проверку (referencing).
- ☐ **Рекомендация от текущего арендодателя** на английском, даже если вы снимаете за границей.
- ☐ **План, если у вас нет британской кредитной истории:** поручитель (guarantor) в Великобритании или компания-поручитель, которая выступает гарантом за плату.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Большинство компаний, проверяющих арендаторов, хотят, чтобы ваш годовой доход был не меньше **30 месячных арендных плат** (у поручителя — 36). Для квартиры за £2,000 это £60,000 в год. Узнайте свою цифру до того, как влюбитесь в квартиру.

УСТАРЕВШИЙ СОВЕТ

«Предложите оплату за 6 месяцев вперёд» больше не работает. С 1 мая 2026 года арендодатель **не может взять больше одного месяца аренды вперёд**.

2 Нет британской зарплаты? Найдите свою ситуацию

Большинство арендодателей проверяют доход в Великобритании через специальные компании. Если это не про вас, вот что работает вместо этого. Оплатить несколько месяцев вперёд больше нельзя (максимум 1 месяц с мая 2026), поэтому поручитель и правильные документы важны как никогда.



Вы студент без дохода

- ☐ **Поручитель в Великобритании**, обычно родитель или родственник, живущий в стране. Как правило, его годовой доход должен быть около 36 месячных арендных плат.
- ☐ **Нет поручителя в УК? Используйте компанию-поручителя.** Она подписывается гарантом за плату, а ваши родители за границей выступают её страховкой. Сначала узнайте, нет ли у вашего университета скидочной программы с такой компанией.
- ☐ **Докажите, что можете платить:** оффер из университета или CAS, подтверждение оплаты обучения, письмо о стипендии или спонсорстве и выписки со средствами на проживание.
- ☐ **Рассмотрите студенческие резиденции** (университетские или частные). Для них действуют другие правила, и они обычно принимают иностранных студентов без поручителя в УК.



Ваш доход из-за границы

- ☐ **Письмо от работодателя и договор на английском**, где указана зарплата и что вы можете работать из Великобритании.
- ☐ **Расчётные листы и выписки за 6 месяцев**, где видно поступление зарплаты. Если они не на английском, добавьте официальный перевод.
- ☐ **Налоговая декларация из вашей страны**, если она есть. Она показывает, что доход стабильный.
- ☐ **Всё равно будьте готовы к компании-поручителю.** Многие британские проверяющие компании не могут проверить иностранный доход и попросят гаранта.



Вы самозанятый или владелец бизнеса

- ☐ **Британские налоговые декларации за 2 года:** расчёты SA302 и Tax Year Overview из вашего аккаунта HMRC.
- ☐ **Письмо от бухгалтера** с подтверждением дохода плюс выписки бизнес-счёта за 6–12 месяцев.
- ☐ **Вы директор компании?** Добавьте последнюю отчётность компании и документы о дивидендах, потому что одна зарплата часто выглядит маленькой.
- ☐ **Бизнесу меньше 2 лет или он только за границей?** Рассчитывайте на поручителя или компанию-поручителя.



У вас только накопления

- ☐ **Покажите сбережения, которые покрывают аренду.** Многие проверяющие компании вместо зарплаты принимают накопления на сумму аренды за 12 месяцев.
- ☐ **С британским банковским счётом:** выписки на ваше имя за 3–6 месяцев. Это самый простой вариант.
- ☐ **Без британского счёта:** выписки иностранного банка с суммой в фунтах, при необходимости с переводом. А ещё лучше — откройте британский онлайн-банк до начала поиска и переведите туда часть накоплений: выписка будет в фунтах, и её легко проверить.
- ☐ **Объясните, откуда накопления** (продажа недвижимости, годы зарплаты). Крупные суммы без объяснения тормозят весь процесс.

ЗАЛОЖИТЕ В БЮДЖЕТ

Если арендодатель требует поручителя, а его нет в УК, компания-поручитель обычно стоит **3–5 недель аренды**. Для квартиры за £1,500 это примерно **£1,040–£1,730**. Узнайте цену заранее и получите одобрение до того, как найдёте квартиру, чтобы действовать быстро.

СТУДЕНТАМ: КАК ОБОЙТИ КОНКУРЕНТОВ

Начинайте поиск **рано**: в студенческих городах лучшие дома на сентябрь часто разбирают уже весной. Ищите **компанией друзей** — арендодатели любят, когда весь дом снимает одна группа. Сложите одобрение поручителя, письмо из университета и подтверждение средств в один PDF и отправляйте с первым сообщением. Если можете, предложите начать аренду на несколько недель раньше. И загляните в жилищный офис университета: там часто есть списки проверенных арендодателей.

3 Ищите с умом и проверяйте район

- ☐ **Включите мгновенные уведомления** на Rightmove, Zoopla и OnTheMarket (агентства), OpenRent (напрямую от владельцев) и SpareRoom (комнаты и совместная аренда). Звоните, а не только пишите, в первый же час.
- ☐ **Проверьте категорию council tax** на GOV.UK. В соседних районах Лондона налог для одной и той же категории может отличаться на сотни фунтов в год.
- ☐ **Проверьте улицу, а не только район**: преступность на police.uk, интернет через сервис Ofcom, риск затопления на GOV.UK и реальную дорогу до работы в час пик.
- ☐ **На видеопросмотре попросите агента** включить душ (напор воды), открыть окна, заглянуть за мебель и в углы окон в поисках плесени и назвать возраст бойлера.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Торги за квартиру теперь запрещены: агент обязан указать одну цену и не может взять больше. Поэтому соревнуйтесь **готовностью**: полный пакет документов, гибкая дата заезда и быстрые ответы.

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ

Никогда не платите ничего до просмотра (вживую или по видео с агентом) и до того, как увидели договор. «Хозяин за границей, ключи пришлёт почтой» — это всегда мошенничество.

4 Знайте, что с вас могут взять по закону

Платёж	Лимит по закону
Holding deposit (бронь)	Не больше 1 недели аренды
Депозит	Не больше 5 недель аренды (6 недель, если аренда за год от £50,000)
Оплата вперёд	Не больше 1 месяца (новое правило с 1 мая 2026)
Комиссии за оформление, проверку, просмотр, заезд	Запрещены
Компания-поручитель (только если арендодатель требует поручителя)	Это не плата арендодателю. Обычно 3–5 недель аренды, платится компании-поручителю

Как посчитать «одну неделю аренды»

Месячная аренда $\times 12 \div 52$. Для £2,000 в месяц одна неделя = £461, значит максимальный депозит — £2,307.

- ☐ **Сверяйте каждый платёж с таблицей выше** до оплаты. Разрешено лишь несколько сборов, например за просрочку аренды больше 14 дней или замену потерянных ключей.

Пример: сколько вы платите до заезда в квартиру за £2,000

Депозит (5 недель): **£2,307** · Аренда за первый месяц: **£2,000** · Компания-поручитель, только если её требует арендодатель: около **£1,385–£2,310** (3–5 недель аренды) · Плюс страховка имущества, подключение интернета и переезд. Holding deposit (£461) обычно засчитывается в первую оплату.



Компания-поручитель: что важно знать

- ☐ **Когда она нужна.** Арендодатель просит поручителя, если ваш доход, кредитную историю или проживание нельзя проверить в УК: студенты, только что приехавшие, иностранный доход, самозанятые и те, у кого только накопления.
- ☐ **Сколько стоит.** Обычно 3–5 недель аренды, платится напрямую компании-поручителю, а не арендодателю или агенту. Некоторые позволяют платить частями, но чуть дороже.
- ☐ **Спросите до оплаты:** Вернут ли деньги, если арендодатель откажет? Действует ли гарантия на весь срок аренды или на 12 месяцев? Сколько стоит продление на следующий год?
- ☐ **Получите одобрение заранее.** Письмо о предварительном одобрении в вашем пакете документов позволяет сразу согласиться на квартиру.

СКОЛЬКО СТОИТ НАША ПОМОЩЬ

JJ Agency — платный сервис. Цена зависит от города, вашего бюджета и выбранного пакета (Базовая поддержка или Полная релокация). **Обратитесь к нашему менеджеру**, чтобы узнать точную стоимость и как мы можем помочь. Первая консультация бесплатная.

5 Перед подписанием

- ☐ **Разберитесь в своём договоре.** У новых договоров аренды в Англии больше нет фиксированной даты окончания. Вы можете съехать, предупредив за 2 месяца. Арендодатель может расторгнуть договор только по законным основаниям и не может ссылаться на «продажу» или «собственный въезд» в первые 12 месяцев.
- ☐ **Знайте правила повышения аренды.** Повышать можно только раз в год, предупредив минимум за 2 месяца на официальной форме. Вы можете оспорить повышение в трибунале, и он не может назначить больше, чем просил арендодатель.
- ☐ **Спросите про питомцев сейчас и письменно.** Арендодатель не может необоснованно отказать и обязан объяснить причину.
- ☐ **Получите документы о безопасности:** Gas Safety Certificate, EPC (сдавать можно жильё с рейтингом не ниже E) и отчёт по электрике (EICR).
- ☐ **Проверьте лицензию арендодателя.** Во многих районах Лондона она обязательна. Ищите в реестре лицензий на сайте council.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Если у жилья, которому нужна лицензия, её нет, арендатор может через трибунал вернуть часть аренды (Rent Repayment Order). Об этом знают немногие.

6 Неделя заезда

- ☐ **Сделайте свою опись при заезде.** Фото и видео каждой комнаты, и отправьте их агенту по почте в первую неделю. Дата письма — ваше доказательство при выезде.
- ☐ **Защита депозита.** В течение 30 дней вы должны получить данные государственной схемы, где хранится депозит (DPS, TDS или mydeposits). Проверьте его на сайте схемы.
- ☐ **Сфотографируйте счётчики в первый день** и отправьте показания поставщикам энергии и воды.
- ☐ **Закажите интернет за 2–3 недели до приезда.** Подключение занимает время. 4G/5G-роутер выручит на это время.
- ☐ **Зарегистрируйтесь для council tax** в местном council.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Живёте один? Попросите **скидку 25% для одиночного проживания** на council tax. Студенты очной формы обычно освобождены, но заявление нужно подать.

7 Первый месяц

- ☐ **Банковский счёт:** онлайн-банки (например, Monzo, Starling, Revolut или Wise) часто открывают счёт за минуты по паспорту и eVisa. Их выписку можно использовать как подтверждение адреса для всего остального.
- ☐ **SIM-карта:** тарифы pay-as-you-go не требуют проверки кредитной истории, а месячные контракты обычно требуют.
- ☐ **Запишитесь к GP** онлайн или в клинике. NHS-стоматолога начинайте искать заранее — их бывает трудно найти.
- ☐ **National Insurance number:** подайте заявку на GOV.UK, если будете работать. Обычно можно начать работать до того, как номер придёт.
- ☐ **Начните кредитную историю в UK:** зарегистрируйтесь в списках избирателей, если имеете право, оформите кредитную карту для построения истории и платите всё вовремя.
- ☐ **TV Licence:** нужна только для прямого эфира или BBC iPlayer. Если не смотрите ни то ни другое, сообщите об этом TV Licensing онлайн, чтобы письма перестали приходить.
- ☐ **Страховка имущества.** Страховка арендодателя ваши вещи не покрывает.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Чтобы записаться к GP, **не нужны подтверждение адреса или документы**. По правилам NHS клиника не должна отказывать из-за их отсутствия. А в поездах Railcard (16–25, 26–30, Two Together или Network) экономит треть стоимости большинства билетов.

Хотите, чтобы всё это сделали за вас?

Мы найдём жильё, проверим договор, организуем встречу в аэропорту, SIM-карту и банковский счёт.

Чтобы узнать больше о том, как мы можем помочь, напишите нашему менеджеру в WhatsApp или Telegram: +44 7466 916641.

Правила указаны для Англии по состоянию на октябрь 2026 года. В Шотландии, Уэльсе и Северной Ирландии свои системы. Общая информация, не юридическая консультация.