

Чем отличается договор найма от договора аренды жилого помещения?



Не редко владельцы недвижимости не используют его самостоятельно, но при этом хотят получать доход. В таком случае владельцы начинают искать возможности сдать свое имущество, но тут возникает следующий вопрос, сдавать все по договору найма или по договору аренды.

На первый взгляд эти два договора очень схожи, но если разобраться с каждым из них более подробно, то можно найти множество отличий.

Давайте попробуем разобраться, что собой представляют оба договора, какие между ними есть отличия и какой вариант выбрать в том или ином случае.

Какие есть отличия договора найма от договора аренды жилого помещения?

Оба договора предполагают под собой имущественный наём жилья. Значит, согласно договору, владелец имущества передает его во владение другому человеку на определенный срок за оговоренную плату. По истечению данного срока владелец вновь получает возможность полностью распоряжаться своим имуществом.

В договорах существует ряд достаточно существенных отличий, которые выглядят следующим образом:

- Информация о сторонах договора. Когда речь идет о сдаче жилья физическим лицам, необходимо заключать договор

найма. Согласно нему владелец становится наймодателем, а человек, снимающий помещение нанимателем. Договора аренды не используются, когда речь идет о физических лицах. В случае с юридическими лицами ситуация другая и используется наоборот исключительно договор аренды. В таком договоре собственник становится арендодателем, а организация, которая снимает жилье арендатором. Важно обратить внимание на то, что юридическое лицо может использовать жилое помещения только по прямому назначению. Например, организация может снять квартиру для проживания в ней своего сотрудника. Организовывать офисное помещение в такой квартире или использовать его для других нужд запрещается законодательством. Это связано с тем, что аренда офисов или нежилых помещений осуществляется при помощи других договоров, которые имеют другие условия;

- Форма договора и процедура государственной регистрации. Согласно действующему законодательству для обоих договоров используется исключительно письменная форма. Сделано это для того, чтобы в случае спорных или конфликтных ситуаций можно было объективно рассмотреть ситуацию и узнать все условия, которые были прописаны в договоре. Следует разобраться и с процедурой государственной регистрации, которая иногда необходима. А необходима государственная регистрация в случае с подписанием договора аренды, а также договора найма, срок действия которого превышает один год. Процедура регистрации договора осуществляется после его подписания. Для этого следует обратиться в Росреестр с договором, а также данными о сторонах. В случае с физическими лицами необходимо брать паспорта, а в случае с юридическими – документы юридического лица;
- Срок договора. Тут тоже есть существенное отличие. Договор найма может быть заключен на определенный или неопределенный срок. То есть стороны могут указать дату завершения действия договора, а могут её не указывать и в таком случае этот договор будет неограниченным во

времени. Чтобы расторгнуть договор, заключенный на неопределенный срок, одна из сторон должна сообщить другой (желательно в письменном виде), о том, что желает расторгнуть договор. Но следует знать, что с момента заявления до момента фактического окончания действия договора должно пройти три месяца. В случае с договором найма все гораздо проще. Максимальный срок, на который можно заключить договор, равен 5 годам. В случае если в договоре не указывается срок действия договора, он считается заключенным на максимальный срок. Часто договора найма заключаются на срок до одного года, чтобы избежать государственной регистрации;

- Расторжение договора. Расторжение договора аренды осуществляется исключительно через суд. Чаще всего в договорах аренды описываются условия, при которых договор будет расторгнут. Стоит также сказать, что если расторжение договора аренды происходит по согласию сторон, никто не понесет никаких убытков, это скорее формальность.

В случае с договором найма все немного сложнее. Разорвать договор найма в любой момент может только наниматель. Для этого не нужно обращаться в суд, а достаточно просто предупредить наймодателя за три месяца.

Сам наймодатель также может расторгнуть договор только через суд и только при определенных условиях:

- Наниматель не вносит плату согласно договору. Следует уточнить, что обращаться можно только тогда, когда плата не была внесена минимум 2 раза подряд;
- Разрушение или порча имущества наймодателя. Чаще всего в таких случаях помимо расторжения договора выдвигаются претензии о компенсации;
- Использование помещения не по прямому назначению. Например, если человек снял жилое помещение и использует его, как место для производства, это может послужить причиной разрыва договора. Но следует сказать, что самое

сложное в данной ситуации доказать то, что человек не использует помещение по назначению.

Согласно данному договору наймодатель (владелец) обязан передать нанимателю жилое помещение по пользование на оговоренный срок за оговоренную цену.

В случае если наниматель является юридическим лицом, то речь уже идет не о найме, а об аренде. Детальная информация по данному вопросу описана в статье 671 ГК РФ.

Стоит также указать, что договор найма касается исключительно жилых помещений. То есть нельзя составить договор найма на аренду гаража, склада или офиса. Также необходимо знать, что по договору найма сдаются жилые помещения, которые обязательно должны использоваться по прямому назначению.



[Скачать образец договора найма жилого помещения между физическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора найма жилого помещения между физическими лицами.](#)

[Скачать бланк акта приема-передачи к договору найма жилого помещения.](#)

[Скачать бланк договора найма жилого помещения в общежитии.](#)

[Скачать бланк договора безвозмездного найма жилого помещения.](#)

[Скачать бланк договора аренды квартиры с залогом.](#)

Договор аренды заключается в том случае, если один или оба участника являются юридическими лицами. Сам договор подразумевает под собой то, что арендодатель передает в собственность арендатору жилое помещение на определенных условиях, прописанных в договоре.

Если говорить проще, то договор аренды представляет собой

своеобразную расписку о том, что жилое помещение было передано во владение другого человека, а так договор указывает на то, что стороны согласны с условиями договора и будут выполнять свои обязательства.

Сам документ служит доказательством факта заключенной сделки и вступает в силу после подписания его обеими сторонами. После подписания документ имеет юридическую силу и может быть использован в суде или других государственных инстанциях.

Часто при аренде жилья участвуют риэлторы, которые предлагают сторонам стандартные договоры. Это удобно, но не всегда в таких бланках есть все необходимые условия, поэтому иногда лучше составлять договор самостоятельно.

Риэлторы также часто ставят свои печати на документах, но важно понимать, что это не добавляет никакой юридической силы. Подобные печати не могут использоваться, как замена государственной регистрации договора. По факту печать риэлтора вообще ничего не значит и её можно даже не ставить.



[Скачать бланк договора аренды жилого помещения.](#)

[Скачать бланк договора аренды жилого помещения с последующим выкупом.](#)

[Скачать бланк договора аренды жилого помещения между юридическим и физическим лицом.](#)

[Скачать бланк договора аренды жилого помещения между юридическими лицами.](#)