

Договор аренды квартиры



Договор аренды квартиры это документ, который подтверждает факт сдачи квартиры. Говоря точнее, владелец (арендодатель) передает в собственность свою недвижимость арендатору на определенное время, за оговоренную стоимость.

По факту данный документ не является слишком сложным, но его заключение требует определенных знаний. Правильно составленный договор поможет решить любые возникающие спорные ситуации, а также даст юридическую защищенность участникам сделки.

Типовой образец договора аренды квартиры

В Гражданском кодексе РФ прописаны пункты договора, которые должны присутствовать в договоре обязательно. Их еще называют существенными условиями.

В случае с арендой квартиры это следующие условия:

- Описание предмета договора. Четкое и максимально детально описание квартиры, которое включает в себя точный адрес, площадь, состояние помещений, этаж, количество комнат и так далее. Информация должна быть максимально полной, в первую очередь это необходимо для того, чтобы квартиру можно было индивидуализировать;
- Арендная плата или цена. Вторым и последним существенным условием является указание точной арендой платы за указанный промежуток времени (чаще всего за месяц). Стоимость должна быть фиксированной, а значит, она не может меняться после подписания договора. Цену в договоре необходимо написать не только цифрами, но и прописью;

Без указания этих существенных условий договор будет считаться незаключенным, а значит, не будет иметь никакой юридической силы, и его невозможно будет использовать.

Помимо существенных условий существуют и другие. Их также рекомендуется включать в договор, но многие из них не являются обязательными. То есть если они будут не указаны, договор все равно будет считаться заключенным.

- Пreamбула. Это часть, в которой указывается название договора, дата и место заключения, а также информация об участниках. Изначально следует разобраться с названием. Правильно будет написать «Договор найма жилого помещения». После этого указывается дата подписания и населенный пункт, где заключается сделка. После указывается информация о сторонах. В случае с арендой помещений, речь всегда идет о юридических лицах. Необходимо указать информацию об организациях, их полные названия, а после сокращенные, которые будут использоваться по тексту;
- Предмет договора;
- Размер арендной платы;
- Права и обязанности сторон. В этом разделе описываются все права каждого участника сделки, которые они получают после подписания договора. Помимо этого описываются обязанности, например, внесение арендной платы ежемесячно;
- Ответственность сторон. В этом разделе описывается, какие последствия будут иметь участники, если нарушат свои обязанности или захотят досрочно расторгнуть договор;
- Срок действия документа. В случае с арендой, в отличие от найма, договор, не имеющий точного срока действия, считается заключенным на неопределенный срок;
- Реквизиты и подписи сторон.

[Скачать бланк договора аренды квартиры.](#)

[Скачать бланк договора аренды квартиры с мебелью и бытовой техникой.](#)

[Скачать образец договора посуточной аренды квартиры.](#)

[Скачать бланк договора посуточной аренды квартиры.](#)

[Скачать бланк договора аренды квартиры между физическими лицами.](#)

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

Рассмотрим несколько основных особенностей, которые следует учитывать:

- Договор обязательно заключается в письменной форме;
- Договор не нуждается в заверении нотариуса или других лиц. Вне зависимости от того есть такие печати или нет, документ имеет одинаковую юридическую силу;
- Договор, который заключается на срок более 1 года, обязательно должен быть зарегистрирован в государственных органах (Росреестр). Регистрировать необходимо и бессрочные договоры (заключенные на неопределенный срок).

Досрочное расторжение договора возможно как по инициативе двух сторон, так и по инициативе одного из участников.

В случае, когда договор расторгается по согласованию сторон, проблем не возникает. Но вот случаев расторжения договора одним из участников не так много.

Договор может быть расторгнут арендодателем в таких случаях:

- Арендатор не вносил плату более 2 раз подряд;
- Сдаваемое помещение используется не по назначению;
- Нарушаются условия договора или не выполняются данные в договоре обязательства.

Арендатор может расторгнуть договор в таких случаях:

- Жилье оказалось непригодным для использования. Необходимо доказать, что оно не соответствует государственным нормам;
- Арендодатель нарушает условия договора.

Арендодатель отказывается проводить капитальный ремонт.