Договор аренды жилого дома образец

Договор аренды жилого дома с точки зрения правовых документов является договором имущественного найма. Подобное название имеет и договор найма жилого помещения, поэтому очень важно различать эти два понятия. Каждому из них посвящена отдельная глава в Гражданском кодексе.

Правоотношения относительно договора аренды жилого помещения регулируются главной 34, а вот договора найма жилого помещения главой 35.

Оба договора очень схожи и главное их отличие заключается в том, кто снимает объект недвижимости. Если речь идет о физическом лице – заключается договор найма, если о юридическом лице – договор аренды.

Образец типового договора аренды жилого дома

Договор аренды является основным документом, на основании которого заключается сделка, а также, на основании которого решаются все споры между участниками соглашения. Именно поэтому необходимо максимально ответственно отнестись к составлению этого документа.

В первую очередь необходимо проверить достоверность всех предоставляемых документов, чтобы убедиться в том, что сделка «чистая».

Важно не забыть решить вопрос относительно участка, на котором стоит дом. Следует узнать, кому он принадлежит, и сдается ли он вместе с домом, ведь по факту это два разных объекта.

Рассмотрим структуру договора аренды жилого дома:

- Дата и место заключения договора;
- Информация о сторонах. Юридическим лицам, помимо паспортных данных, необходимо предоставить правоустанавливающие документы организации, которую они представляют;
- Максимально детальное описание предмета сделки (дома). Это должны быть описание, основанное на технических документах, но участники могут включить в описание и дополнительные пункты;
- Арендная плата. Участники должны договориться о сумме арендной платы, а также о периодичности и способу передачи денег. Чаще всего это ежемесячные платежи наличными владельцу. Но стороны могут выбрать любой удобный способ;
- Срок действия договора. Можно указать конкретную дату завершения действия договора, а можно её не указывать, тогда договор будет считаться заключенным на неопределенный срок;
- Дополнительные условия. Участники сделки имеют право списывать любые условия на свое усмотрение. Важно только, чтобы эти условия не противоречили действующему законодательству.

Настоятельно рекомендуется составлять договор при участии всех его участников, чтобы для каждого информация, прописанная в нем, была известна и понятна. Таким образом, участники еще на фазе составления документа смогут оговорить и указать максимум условий.

Скачать бланк договора аренды жилого дома.

Скачать образец договора аренды жилого дома с земельным участком между физическими лицами.

Скачать бланк договора аренды жилого дома с земельным участком

между физическими лицами.

Скачать бланк договора аренды жилого дома с земельным участком с последующим выкупом.

Скачать бланк договора аренды жилого дома между физическим и юридическим лицом.

Согласно действующему законодательству, существует ряд существенных условий в любом договоре. Если их не указать или указать неправильно, то договор в последствие можно будет признать недействительным, а значит, он не будет иметь никакой юридической силы.

Рассмотрим перечень существенных условий для договора аренды жилого дома:

- Описание предмета договора, а говоря точнее – объекта недвижимости. Описание дома должно быть максимально подробным, а также по предоставленным данным сразу должны быть понятно, о каком именно доме идет речь. Для дома необходимо указать как минимум точный адрес и площадь. Желательно также указать этаж, количество комнат, материал из которого построен дом. Предметом договора, помимо дома, часто является и участок, находящийся под ним. Его следует описывать отдельно. Указывается об участке следующая информация: общая площадь, кадастровый номер и категория земель по целевому назначению;
- Размер арендой платы. Вторым и последним условием является пункт относительно арендной платы. Самым главным здесь является указание точной суммы, которую арендатор регулярно должен выплачивать за пользование домом.

Рассмотрим перечень возможных конфликтных, а иногда даже опасных ситуаций, который могут возникнуть при заключении договора:

- Краткосрочные договора аренды могут стать головной болью для наемщика. Зачастую, с каждым новым краткосрочным договором растет арендная плата за пользование имуществом, при этом стоимость арендной платы может меняться очень сильно по желанию владельца. В случае с долгосрочными договорами таких ситуаций не бывает, ведь там речь идет о фиксированной арендной плате на длительный срок. Стороны и в такие договоры могут внести условия изменения цены, но в таком случае наниматель хотя бы будет понимать, на что ему стоит рассчитывать;
- Продажа дома в момент действия договора аренды может стать серьезным конфликтом между сторонами. Самой большой опасности подвергается владелец, так как он не может одновременно выполнять условия сразу двух договор и будет вынужден разорвать один, что может привести к серьезным последствиям и финансовым затратам;

- При передаче дома, необходимо сделать опись всего имущества. Это обезопасит владельца порчи или воровства его вещей арендатором;
- При заключении договора стороны должны четко определить, кто будет оплачивать коммунальные платежи, а также осуществлять ремонт. Например, ремонт может делать арендатор, но затраты на ремонт будут исключаться из арендной платы. На первый взгляд это кажется мелочью, но часто именно такие вопросы становятся камнем преткновения и решить их можно только при помощи юристов или судебных органов.