

Договор аренды жилого помещения между физическим лицом и юридическим



Законодатель обязывает оформлять официально факт проживания лица в жилом помещении.

Если жилой объект предоставляется для проживания лицам, то должно быть заключено соглашение об аренде или о найме помещения.

В связи с этим стоит наиболее подробно рассмотреть процедуру составления соглашения об аренде, которое может быть заключено между физическим и юридическим лицом

Образец типового договора аренды жилого помещения между физическим лицом и юридическим

В соглашении об аренде жилого помещения должна быть отражена следующая информация:

- Сведения о каждой стороне соглашения. Для физического лица должна быть указана его персональная информация, а также реквизиты паспорта. О юридическом лице указываются его правовой статус, а также учредительные документы юридического лица;
- Сведения о предмете соглашения. К таким данным относится сведения о месте нахождения объекта, его площадь, технические характеристики. Дополнительно можно указать кадастровые данные объекта;
- Документы о собственности на сдаваемый объект,

указывается лицо, которое обладает правом собственности на помещение. Обратите внимание на то, что в случае, когда собственник не является арендодателем, от него должна быть предоставлена доверенность лицу, выступающему в качестве стороны договора;

- Период, в течение которого действует соглашение;
- Сведения о правах и обязанностях сторон;
- Сведения о процедуре составления акта о приеме-передаче жилого помещения;
- Перечень лиц, которые будут проживать в указанном помещении;
- Арендная плата, а также обязанности по уплате коммунальных платежей;
- Меры ответственности, применяемые к стороне, нарушающей положения соглашения;
- Порядок расторжения правоотношений по соглашению;
- Процедура разрешения спорных ситуаций;
- Перечень обстоятельств, признаваемых форс-мажорными, а также механизм распределения расходов в случае порчи имущества, находящегося в жилом объекте;
- Перечень документов, которые являются приложениями к договору. В качестве таких документов могут быть акт о приеме-передаче помещения, опись имущества, находящегося в помещении;
- Сведения о сторонах, их подписи.



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

При составлении соглашения об аренде жилого помещения, необходимо учитывать следующие рекомендации:

- Соглашение выгоднее заключать сроком менее чем один год, иначе документ придется регистрировать в Росреестре;
- В оформляемый документ рекомендуется включать положение, в котором указан перечень лиц, которые получают право

проживания в данной квартире;

- В документе стоит определить порядок внесения коммунальных платежей, а также распределить обязанности по их внесению.

Положение о распределении обязанности по уплате коммунальных платежей, в первую очередь имеет значение для юридического лица, поскольку зачастую проводить оплату коммуналки для бухгалтерии бывает неудобно.

В случае установления размера ежемесячного платежа, а также закрепления обязанности арендатора вносить денежные средства, упростят процедуру оплаты.

Обратите внимание на то, что смена собственника жилого помещения не является основанием для расторжения ранее заключенного договора.

Это означает, что все права и обязанности собственника переходят к лицу, которое получило права на жилой объект.

Собственник помещения, которое передано в аренду, имеет право расторгнуть соглашение в следующих обстоятельствах:

- Когда арендатор не вносит в течение двух месяцев арендную плату, установленную соглашением (когда соглашение заключено на срок, менее года). А также в том случае, если у него имеется задолженность сроком не менее полугода по оплате (когда соглашение заключено на срок более года);
- Если арендатор не соблюдает правила использования имущества собственника и причинил ему ущерб;
- В случае, когда арендатор систематически нарушает общественный порядок или использует предоставленное жилое помещение не в соответствии с его назначением.

Процедура досрочного расторжения соглашения, устанавливается в самом соглашении, посредством согласования между двумя сторонами.

Зачастую стороны вносят положение в соответствии, с которым, арендатор должен заранее уведомить собственника. Как правило, срок устанавливается равный 90 дням.

Когда состояние жилого помещения ухудшилось по причинам, которые не зависели от арендатора, расторжение осуществляется в судебном порядке.