

Договор аренды жилого помещения между физическими лицами



Владельцы квартир, домов или комнат часто задумываются о вопросе аренды. Действительно, аренда достаточно выгодная сделка, которая помогает не только покрыть затраты на коммунальные услуги, но также и позволяет получить дополнительный доход.

Чтобы аренда жилья прошла успешно и без лишних неприятностей, обязательно необходимо заключать договор аренды жилого помещения.

Давайте разберемся, как правильно заключать подобный документ, какую информацию следует в него включить, а также узнаем ряд особенностей относительно расторжения подобного договора.

Образец типового договора аренды жилого помещения между физическими лицами

Изначально стоит разобраться с понятиями договора аренды и найма. В быту практически никогда не используется словосочетание «договор найма», но вот согласно законодательным актам разница есть. Договор найма заключается в том случае, если все участники являются физическими лицами.

Если хотя бы один из участников является юридическим лицом, заключается договор аренды. По своей сути оба понятия очень схожи, но следует знать, каким вариантом в каком случае следует пользоваться.

Типовой договор аренды жилого помещения включает в себя ряд следующих пунктов:

- Название договора, дата и место заключения. В названии обязательно следует указать, что это договор аренды/найма конкретного жилого помещения (квартиры, дома, комнаты). Также указывается дата подписания и населенный пункт, где подписывается договор (важно, что место указывается не по расположению объекта, а именно по месту подписания);
- Информация об участниках. В случае с физическими лицами достаточно просто паспортных данных, которые включают в себя ФИО, дату рождения и прописку;
- Описание объекта, который сдается. Оно включает в себя адрес, площадь, этаж и другие особенности. Важно также указать вид недвижимости (квартира, дом, комната);
- Права и обязанности сторон. В этом разделе описывается, какими правами обладает наймодатель и наниматель. Например, как часто владелец может посещать помещение, какие условия проживания должен соблюдать наниматель и прочее;
- Стоимость и порядок оплаты. Указывается фиксированная стоимость за определенный промежуток времени. Также указывается, каким образом и когда оплата будет поступать владельцу. В этом разделе важно уточнить, кто будет оплачивать коммунальные платежи;
- Ответственность сторон. Описывается решение конфликтных ситуаций, а также «наказания» за невыполнение своих обязательств;
- Акт описи имущества. Он необходим для того, чтобы в случае пропажи или порчи каких-либо вещей, владелец мог доказать факт того, что ответственность лежит на нанимателе, который должен возместить ущерб;
- Подписи и реквизиты сторон.

Примерно так выглядит типовый образец договора, но это не значит, что он всегда будет выглядеть именно так. По желанию сторон может быть указана дополнительная информация. Главное,

чтобы она не противоречила действующему законодательству РФ.



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

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

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

[Скачать образец договора аренды комнаты между физическими лицами.](#)

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

Рассмотрим несколько особенностей данного документа:

- Договор составляется исключительно в письменной форме;
- Договор найма между физическими лицами может быть заключен максимум на 5 лет. Если дата завершения действия договора не указана, считается, что договор заключен на максимальный срок.
- Документ не требует нотариального заверения;
- Если договор заключается сроком более 11 месяцев, то его необходимо регистрировать в Росреестре;
- Существенными условиями, без которых договор считается недействительным, являются цена и описание объекта недвижимости.

Если договор составлен правильно, то он имеет полную юридическую силу и может быть использован в суде и других государственных органах.

Расторгнуть договор куда сложнее, чем его заключить. В случае если оба участника хотят этого, то проблем нет, достаточно просто составить дополнительный документ, в котором описывается, что действие договора прекращается.

Расторгнуть договор по инициативе одного из участников сложнее. Для этого должны быть веские доказательства.

Со стороны наймодателя это может быть:

- Жилое помещение стало непригодным для жизни. Как в результате действий нанимателя, так и по другим независящим ни от кого причинам;
- Если наниматель не вносит арендную плату более 2 раз подряд;
- Если наниматель причинил ущерб имуществу;
- Если помещение используется не по назначению.

Наниматель может расторгнуть договор в таких случаях:

- Наймодатель не выполняет своих обязательств;
- Жилье оказалось не пригодным для жизни.