

Договор найма дома между физическими лицами



Большинство людей не видят разницы между договорами найма и аренды. Подобное не странно, ведь суть обоих договоров практически одна и та же, но существует одно существенное различие между данными договорами.

Договор аренды помещения заключается в том случае, если хотя бы один из участников сделки является юридическим лицом. В свою очередь договор найма имеет место в ситуациях, когда все участники сделки являются физическими лицами.

Исходя из этого, договор найма жилого помещения это договор, заключенный между физическими лицами, суть которого заключается в законности документальном подтверждении факта сделки. Сама же сделка, это передача собственником жилого имущества в распоряжение нанимателю за оговоренную плату, на определенных условиях.

Образец типового договора найма дома между физическими лицами

Договор найма дома является достаточно простым документом, который заключается в письменной форме между участниками и подтверждается их личными подписями.

Правила заключения договора найма дома прописаны в Гражданском кодексе Российской Федерации. Именно на основе данного законодательного документа регулируются правоотношения между контрагентами, а также решаются все спорные и конфликтные ситуации.

Договор найма может составляться в печатном виде, по образцу,

либо просто может быть написанным от руки. В последнем случае важно, чтобы текст был написан понятно и разборчиво. Подтверждать договор у нотариуса не обязательно, он и так будет иметь полную юридическую силу.

Договор обязательно должен иметь два существенных условия (обязательные пункты), без которых он будет считаться незаключенным, а значит, не будут иметь юридической силы.

Существенные условия в договоре следующие:

- Описание предмета договора;
- Описание стоимости (цены).

Существует множество различных образцов, по которым составляется договор найма дома. Но важно знать, что участники могут дополнять договор своими условиями, а также прописывать дополнительные пункты.

Так или иначе, договор найма включается в себя следующие пункты:

- Название договора. Правильней всего написать «Договор найма жилого помещения»;
- Дата и место подписания договора;
- Информация о сторонах сделки. В случае с физическими лицами, достаточно просто паспортных данных (ФИО, дата рождения, прописка). Также паспорта участники должны взять с собой на сделку, чтобы данные можно было подтвердить;
- Описание предмета договора. Предметом договора выступает дом, поэтому описывать следует именно его характеристики. В описание следует включить информацию из технических документов (адрес, площадь, количество комнат, кадастровый номер и прочее). Помимо этих характеристик, хорошо будет указать и другие особенности. Например, из каких материалов сделан дом, если ли в доме вода, каково общее состояние дома. В этом пункте также можно описать все имущество имеющиеся на

- жилой площади, которое сдается вместе с домом;
- Стоимость. Следует указать точную стоимость (цифрой и прописью), которую наниматель должен выплачивать владельцу, за пользование имуществом. Если стоимость может поменяться в дальнейшем, это также нужно указывать в тексте;
 - Права и обязанности сторон;
 - Ответственность сторон. Этот пункт важно описать для того, чтобы каждый из участников понимал, какие последствия его ожидают в случае, если он не будет выполнять свои обязательства;
 - Дополнительные условия. Их можно указывать по желанию участников сделки;
 - Перечень прилагаемых документов к договору. Это могут быть копии паспортов, копия документа подтверждающего право собственности владельца на дом, акт приема-передачи имущества, расписка о получении денежных средств от нанимателя и прочее;
 - Подписи сторон.



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

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

[Скачать образец соглашения о расторжении договора аренды нежилого помещения.](#)

[Скачать бланк соглашения о расторжении договора аренды нежилого помещения.](#)

Суть договора найма – передача дома нанимателю, поэтому очень важно максимально детально описать предмет договора.

Следует знать, что жилой дом обязательно должен соответствовать всем стандартам и быть пригодным для проживания в нем. Если частный дом не отвечает всем

необходимым стандартам, то заключить договора на него нельзя. А точнее, это уже будет не договор найма жилого дома.

Часто в наем сдается не только дом, но и участок под ним (или вокруг него). В таком случае обязательно необходимо в договоре описать сам участок, а также условия пользования им.

Составлять дополнительный договор на участок не нужно, но при этом описания для дома и участка должны быть отдельными. В тексте договора прописывается то, каким образом земля может быть использована нанимателем и с какими целями.

Многих мучает вопрос относительно государственной регистрации договора найма жилых помещений между физическими лицами. Давайте попробуем внести ясность.

Для начала следует сказать, что максимальный срок, на который можно заключить договор найма – 5 лет. При этом если договор заключен на срок менее 1 года, то он является краткосрочным, если же срок действия договора превышает год, то договор является долгосрочным.

Согласно действующему законодательству, государственной регистрации подлежат только долгосрочные договора найма. Исходя из этого, делаем вывод, что если длительность договора превышает 1 год, его необходимо нести в Росреестр для процедуры государственной регистрации. В противном случае договор не будет считаться действительным.

Краткосрочные договора найма не нуждаются в государственной регистрации, при этом даже без регистрации они имеют полную юридическую силу и могут быть использованы для решения любых вопросов в любых государственных инстанциях.

Государственная регистрация договора предполагает оплату государственной пошлины. Поэтому если речь идет про долгосрочный договор, в тексте документа следует уточнить, кто будет оплачивать данный налог.

Часто, чтобы не оплачивать государственную пошлину наймодатель и наниматель заключают новый договор каждый год. Это вполне законно, а также такой вариант позволяет менять или указывать в договоре новые условия, что очень сложно сделать во время действия документа.