

Как правильно составить договор по аренде дачного участка?



К сожалению, не каждый желающий имеет возможность отдыхать за городом, так как приобретение дачи требует серьезных финансовых затрат. Однако это нельзя считать серьезной проблемой, так как такую недвижимость можно арендовать.

Обычно аренда дачи происходит совместно с землевладением, на территории которого она расположена. Объясняется это тем, что использование таких объектов отдельно друг от друга, не всегда представляется возможным.

Независимо от того, кто является арендодателем – друг или родственник, подобные правоотношения желательно сопровождать заключением договора аренды. Лишь таким способом можно исключить вероятность возникновения негативных последствий и защитить свои интересы в случае, если они нарушены.

Как правильно составить договор аренды дачного участка

Процедура передачи землевладения с возведенной на нем дачей, предполагает совершение сделки между владельцем имущества и нанимателем, порождающей определенные юридические последствия и устанавливающей условия, предусмотренные сторонами. В качестве обязательного требования к такому соглашению можно назвать его письменную форму, ведь только таким образом сделка является юридически значимой.

Кроме того, договор аренды дачи с земельным участком, характеризуется и другими важными положениями.

Характеристика недвижимости

Данный вопрос играет немаловажную роль при аренде имущества, так как перед оформлением отношений, участники сделки должны четко понимать, что из себя представляет конкретная недвижимость. Подробная характеристика (данные о местоположении, площади, сведения по кадастру, технические особенности) позволит исключить возможные спорные моменты.

Статьей 607 Гражданского кодекса РФ установлен перечень информации, которую необходимо обязательно отобразить в тексте договора аренды.

Правоведы отмечают, что характеристики загородного имущества (дачного дома и землевладения) важно указывать внимательно и точно. В случае, если приведенные сведения не позволяют однозначно идентифицировать объекты, последствием этого может стать ничтожность заключенного соглашения, а это означает, что такой документ не порождает юридических последствий и выполнение его условий не является необходимым для участников.

Данные о сумме арендных платежей

Такие сведения необходимо зафиксировать в соглашении по той причине, что в случае возникновения конфликта, они будут выступать в качестве основания для обращения в суд.

Содержание договора должно отражать информацию:

- о размере арендной платы;
- о сроках ее внесения;
- о порядке осуществления расчетов (наличными деньгами, безналичным путем и прочее);
- об ответственности за неисполнение условий об оплате и нарушении установленных сроков.

Период действия соглашения

Серьезное значение имеет обозначение срока, на протяжении которого будут длиться данные правоотношения. Если такие

сведения не зафиксировать, то согласно нормам гражданского законодательства, соглашение считается заключенным на неопределенный срок, что чревато неприятностями для хозяина арендуемого имущества.

Форма соглашения

При составлении указанного документа руководствуйтесь действующими положениями закона: пропишите все существенные условия сделки, укажите характеристики недвижимости и прочую важную информацию. В итоге вы получите грамотный с правовой точки зрения договор, наделенный юридической силой и порождающий определенные последствия для участников сделки. Соглашение составляйте в количестве двух экземпляров. Приведите личные данные сторон, и завершите документ своими подписями.

Если срок действия заключаемого договора составляет более одного года, он подлежит обязательной государственной регистрации. Если же соглашение будет действовать менее года, регистрировать такой документ нет необходимости.

Чаще всего заключение договора аренды предполагает необходимость оформления дополнительной документации. К примеру, сопутствовать совершению сделки может опись имущества, характеризующая находящиеся на даче предметы мебели и их качественные характеристики. Также процесс предоставления недвижимости и ее возврата можно оформить передаточным актом. Возможна подготовка и других бумаг, но при этом в соглашении обязательно делайте соответствующие ссылки.

Недостаточно серьезное отношение арендаторов, как правило, становится причиной возникновения определенных затруднений. Бывает так, что граждане, пользующиеся имуществом на праве аренды, уклоняются от внесения платы, установленной договором.

Также распространенной является ситуация, когда по вине нанимателя происходит ухудшение состояния предоставленных ему объектов. Именно поэтому необходимо составлять соглашение

внимательно и грамотно.

Пакет документации, необходимой для совершения сделки по аренде, состоит из:

- правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на недвижимость;
- документов, удостоверяющих личности сторон;
- доверенностей на передачу имущества в аренду от других совладельцев (если собственник не один).

Участники сделки вправе предусмотреть право арендатора на выкуп коттеджа после окончания срока аренды. Договориться об этом можно как заранее, так и позже, но второй вариант предполагает оформление соответствующего документа. При составлении договора обязательно учитывайте нормы законодательства, регламентирующие порядок совершения сделок купли-продажи. В связи с этим указывайте в документе точную цену недвижимости и право на оформление зачета посредством арендной платы.

После смены собственника выкупленной недвижимости, обратитесь в органы Росреестра для внесения изменений в ЕГРН и подтверждения перехода права собственности на дачу и земельный участок. Процедура регистрации происходит в общем порядке.

Условие о продолжительности соглашения об аренде не рассматривается в качестве существенного. Если в документе не обозначен срок пользования недвижимостью, полагается, что договор аренды заключен на неопределенный срок.

Для расторжения указанного соглашения по желанию одного из участников, требуется известить другую сторону. Согласно пункту 2 статьи 610 Гражданского кодекса РФ, сделать это нужно минимум за три месяца, однако не в каждом случае это актуально при аренде дачного дома ввиду эксплуатации такого имущества.

От продолжительности действия соглашения зависит необходимость его регистрации в уполномоченных органах. Договор, оформленный

на срок менее года, регистрировать не нужно.

Нюансы аренды участка

Сделка по аренде землевладения с расположенной на нем дачей имеет свои отличительные черты. К примеру, его коттедж оформлен в частную собственность, а земля – в долгосрочную аренду, то собственник не правомочен передать землю в аренду без согласия ее владельца. Сделать это без разрешения владельца можно при наличии определенных причин, но они обязательно прописываются в договоре.

Также особенностью является то, что в договоре необходимо прописать право нанимателя на использование продуктов, растущих на данной территории. К примеру, может ли он пользоваться плодами и кустарниками, выращенными на арендуемой земле, заниматься выращиванием различных культур и тому подобное.

Распределить ответственность в отношении серьезнейших ситуаций (например, на случай пожара) в тексте соглашения нельзя.

Даже если предусмотреть обязанность нанимателя нести ответственность в указанном случае, такое условие не имеет юридической силы, если судебным органом будет установлено, что вины нанимателя нет, так как причина возгорания – старая проводка, которую следовало заменить собственнику.

В тексте стандартного соглашения не предусматривается ответственность арендатора на случай поломок техники и прочего. В нем указывается только то, что наниматель обязан нести ответственность перед собственником и третьими лицами за виновное нанесение ущерба имуществу, а также в случае невнимательности. Также документ предполагает пункт о том, что спорные ситуации должны разрешаться переговорами, а при недостижении согласия – на основании соответствующих предписаний закона.

Тем не менее, если продолжительность аренды, а также сумма и порядок платежей в договоре предусмотрены, серьезные обстоятельства можно предусмотреть посредством раздела с дополнительными условиями.

Оформлять договор аренды желательно в любом случае, даже если стороны сделки – родственники или друзья. Если же стороны – люди посторонние, то оформление соглашения можно назвать необходимым.