

Как составить договор аренды жилья (образец, бланк)?



Договор аренды в настоящее время получает все большую распространенность. Многие владельцы недвижимости начинают переходить от договора найма к договору аренды. Это и не странно, ведь при аренде существует множество плюсов.

Одними из главных является полная юридическая защищенность, а также можно получить, куда большую прибыль, чем при простом договоре найма. Но давайте обо всем по порядку.

Как оформить договор аренды жилья?

Для начала разберемся, как правильно оформлять договор аренды жилья. Сделать это не сложно, если знать главные особенности. Такими особенностями являются существенные условия договора, которые следует обязательно указать. В случае если такие условия будут опущены в договоре, он будет считаться не заключенным, и не будет иметь никакой юридической силы.

К таким существенным условиям относятся следующие пункты договора аренды:

- Информация о сторонах. Точнее говоря, это информация об арендодателе и арендаторе. В случае с физическими лицами речь идет исключительно о паспортных данных. Если речь идет о юридических лицах, то необходимо предоставить документы организации, которая участвует в сделке;
- Предмет договора. Точное описание объекта, который будет сдаваться в аренду. Необходимо написать его детальные характеристики согласно технической документации;
- Арендная плата. В случае если она будет неуказанна, то получится договор безвозмездного пользования. Чтобы

такого не произошло важно указывать точную сумму платежей за конкретный период времени, а также даты, когда эти платежи должны осуществляться. Чаще всего в аренду сдают помещения ежемесячно, но никто не запрещает сдавать помещения на кварталы или года. Так или иначе, необходимо указать точную сумму, которую должен платить арендатор за единицу времени.

Теперь, разобравшись с существенными условиями, с существенными условиями, следует разобраться со структурой всего договора аренды жилья:

- **Преамбула.** В ней указывается название договора («Договор найма жилого помещения»), дата подписания договора и населенный пункт, в котором подписывается документ. Важно понимать, что следует указать именно место подписания договора, а не место, где находится жилое помещение. Также в преамбуле указывается полная информация о сторонах договора. В случае с юридическими лицами, в преамбуле указывается как полное название, так и сокращенное, которое далее будет использоваться по тексту документа;
- **Предмет договора.** Полностью описывается жилое помещение, которое будет сдаваться в аренду. Следует указывать не только площадь помещения и его адрес, а также кадастровый номер, информацию из технической документации. Часто арендаторы также требуют приложить к договору копию документа, который подтверждает право собственности на жилье арендодателя;
- **Размер арендной платы.** Как уже говорилось ранее, необходимо указывать фиксированную стоимость за определенный временной промежуток;
- **Права и обязанности сторон.** Описывается, какие права получает арендатор и как может распоряжаться жилой площадью. Также описывается ответственность сторон. По факту, этот пункт является основой договора, где стороны могут уточнить все нюансы относительно аренды;

- Ответственность сторон. Многие опускают этот пункт, но делать этого не стоит. Здесь можно указать, какую ответственность понесет каждый участник в случае невыполнения данных в договоре обязательств;
- Срок аренды. Указывается точная дата, до которой жилье сдается в аренду физическому или юридическому лицу. Также этот срок является сроком действия самого договора, по прошествии которого договор считается недействительным. Важно знать, что если в договоре не указан срок аренды, то согласно статье 683 Гражданского кодекса, считается, что сделка заключена на 5 лет. Это максимальный срок, на который можно сдавать жилье в аренду;
- Реквизиты сторон и подписи участников. В случае если подпись ставит доверенное лицо, необходимо предоставить соответствующую доверенность, которая обязательно должна быть заверена нотариально. Также копия этой доверенности прикрепляется к договору.



[Скачать бланк договора аренды жилья.](#)

[Скачать бланк договора аренды жилья с описанием имущества.](#)

[Скачать бланк договора аренды жилья с последующим выкупом.](#)

Сам договор аренды жилья свидетельствует о том, что собственник за определенную плату передает арендатору в пользование определенное жилое помещение.

Арендатор в свою очередь должен заплатить оговоренную стоимость и принять данное жилье в свое пользование на указанное время.

Стоит не забывать и о качестве передаваемого жилья. Оно обязательно должно соответствовать тем характеристикам, которые прописаны в законе (статья 673 ГК РФ).

Рассмотрим несколько особенностей, на которые следует обратить внимание, чтобы не попасться в руки мошенникам:

- Наличие у арендодателя правоустанавливающих документов на жилье. Если собственник отказывается их предоставлять, то лучше отказаться от данного варианта;
- Обязательное наличие нотариально заверенной доверенности, если договор оформляется с участием доверенного лица. С этой доверенностью также следует ознакомиться и узнать, может ли человек на основе этого документа подписывать договор;
- В случаях, когда речь идет об аренде жилья сроком более 12 месяцев, договор нуждается в государственной регистрации. Такая же регистрация необходима и в случаях, когда срок аренды не указан в тексте.