**Договор аренды квартиры от SmartArenda**

**И не только. Расскажем про все необходимые документы, о которых нужно знать собственнику при сдаче квартиры.**

**Основные понятия**

**Договор найма**

Договор между собственником жилья или его доверителем и человеком, который хочет использовать жилое помещение для проживания на определённое время.

#### Наймодатель

Физическое лицо, которое хочет сдать жилое помещение.

#### Наниматель

Физическое лицо, которое хочет снять жилое помещение.

#### Аванс

Часть платы за аренду, которую наниматель может дать заранее, и которая будет учтена при дальнейших расчётах с наймодателем. Если договор не будет подписан, собственник должен вернуть аванс.

#### Обеспечительный платёж

Также может называться «залоговый депозит», «страховой депозит» или «гарантийный взнос». Обычно, это сумма равная оплате жилья за месяц, которая страхует наймодателя в случае ущерба. Размер депозита может быть определён на усмотрение участников договора или вовсе отсутствовать.

**Договор аренды квартиры – зачем он нужен**

## Легальный доход с квартиры

С договором вы можете легально зарабатывать с вашей недвижимости. Оформление документов будет зависеть от того, кто заключает договор — физические или юридические лица.

## Договор аренды спасёт от конфликтов

Договор не влечёт за собой серьёзных расходов, зато может спасти от конфликтов, решение которых может довести до суда. А попытка сэкономить может рано или поздно столкнуть с налоговой и привести к неприятным штрафам.

## Договор найма и договор аренды – в чём разница

Если в сделке участвуют два физлица — это договор найма. Если хотя бы одна из сторон

юрлицо — заключается договор аренды. В договоре аренды предметом договора может быть как жилая, так и коммерческая недвижимость.

**Всегда обращайте внимание на заголовок документа**

Если вместо найма там будет указана аренда или наоборот, возникнут проблемы при возникновении спорных моментов.

**Что должно быть в договоре аренды**

В интернете множество бланков для договоров аренды и найма. Будьте внимательны — иногда там нет важных пунктов. Вот, что обязательно надо указать в договоре:

- Паспортные данные наймодателя и нанимателя.

- Документы – основания права собственности.

- Адрес, кадастровый номер, метраж квартиры.

- ФИО всех, кто будет проживать в квартире. Если пока вы не планируете жить с кем-то, такое право всё равно лучше предусмотреть.

- наличие домашних животных или право их завести.

- Сроки. Как правило договор аренды заключают на 11 месяцев, и далее продлевают. Договор, действующий менее 1 года не надо регистрировать в Росреестре. Так или иначе документ будет иметь такую же юридическую силу, независимо от регистрации.

- Права и обязанности сторон.

*Чем более подробно договор будет регулировать различные аспекты найма, тем лучше вы будете застрахованы от непредвиденных обстоятельств.*

**Досрочный выход из договора аренды**

**Как изменить условия договора**

**Письмо**

Если нужно изменить договор, надо направить арендодателю электронное письмо с предложением изменить или добавить пункты.

#### 30 дней на ответ

По закону — статьи 452 и 453 ГК — на ответ арендодателю даётся 30 дней, но можно предусмотреть свой срок — например, неделю.

#### Дополнительное соглашение

Если вторая сторона согласна изменить договор — каждое изменение или дополнение вносится пунктами в виде дополнительного соглашения — это отдельный документ, который должен быть подписан собственником и жильцом.

#### Суд

Если собственник не захочет поменять договор, жилец может обратиться в суд.

## Внимательно прописывайте в договоре условия его досрочного прекращения

Договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон, по требованию собственника в суде или в одностороннем порядке — если это предусмотрено договором.

## Жилец имеет право расторгнуть договор без причины

По статье 687 Гражданского кодекса, наниматель имеет право расторгнуть договор без причины — но об этом нужно предупредить собственника за 3 месяца. Эта же статья регулирует прекращение договора через суд: например, если квартира перестала быть пригодной для проживания.

## Что делать, если жилец не платит?

Собственник в судебном порядке может расторгнуть договор только за его нарушения — например, при невнесении платы за проживание.

**Формулировка в договоре, которая поможет сэкономить время и нервы**

Чтобы при необходимости максимально быстро выйти из договора, можно использовать в документе формулировку «в одностороннем внесудебном порядке» — с описанием случаев, в которых так можно будет поступить.  
  
Лучше всего договориться на бумаге, что жилец может съехать с квартиры предупредив собственника за 1 месяц. Можно предусмотреть и более короткий срок на те случаи, если возникнет что-то серьёзное.

**Акт приема передачи квартиры**

К договору должен быть приложен акт приёма-передачи. Как только акт будет подписан, жилец начинает платить и нести ответственность за жильё.

В акте обязательно указываются

- Дата — с какого числа жилец может жить в квартире, а собственник получать за это плату.

- Полное описание квартиры — такое же, как в договоре аренды. Нужно указать кадастровый номер, адрес, площадь, этаж и количество комнат.

- Состояние жилья. Важно отметить все нюансы, которые вы обнаружили при осмотре квартиры.

- Вещи собственника, которые есть в квартире. Составьте отдельную опись имущества с тщательным описанием предметов в квартире и приложите опись к акту.

- Перечислить все ключи, которые передаёт собственник.

[**Права и обязанности наймодателя и нанимателя  
в договоре аренды квартиры**](https://arenda.yandex.ru/dogovor-arendy/#prava-i-obyazannosti-naymodatelya-i-nanimatelya-v-dogovore-arendy-kvartiry)

Важно помнить, что договор может предусматривать совершенно любые правила и нюансы взаимодействия между собственником и жильцом.  
  
Приведенные ниже основные моменты, которые важно отметить в документе — нужны, чтобы обезопасить обе стороны от непредвиденных ситуаций.

### Собственник

### - Предоставляет нанимателю свободное жилое помещение и имеющееся там имущество в пользование.

### - гарантирует, что квартира не сдана другим людям и не заложена. А сам наймодатель имеет право сдавать квартиру и у него самого есть где жить на протяжении всего срока сдачи.

### - Обязан поддерживать квартиру, все её элементы и оборудование в исправном и безопасном состоянии, и быстро всё чинить за свой счёт при поломках — если они не были вызваны нанимателем или проживающими в квартире лицами.

### - Обеспечивает предоставление коммунальных услуг.

### - Может посещать квартиру, предупредив нанимателя об этом за сутки по телефону или электронной почте.

- Может посещать квартиру, предупредив нанимателя об этом за сутки по телефону или электронной почте.

### Жилец

### - Обязан использовать квартиру только для проживания, содержать помещение и всё имущество в надлежащем состоянии.

- Обязан своевременно сообщать наймодателю обо всём, что относится к квартире.

- Не может делать ремонт или что-то менять в квартире без письменного разрешения наймодателя.

- Обязан своевременно вносить арендную плату в нужном размере и проводить иные платежи согласно договору.

## Опись имущества

Опись — это приложение к акту приёма-передачи квартиры. Она пригодится при разрешении ситуаций в непредвиденных случаях, связанных с порчей или пропажей вещей. Опись защищает интересы и арендодателя, и нанимателя**.** Собственник с жильцом составляют опись вместе. В описи нужно отразить всю технику и остающиеся в доме хозяйские вещи, с указанием их износа и другими важными нюансами. Лучше всего провести подробную фото фиксацию всех вещей, которые вы хотели бы зафиксировать перед сдачей квартиры. Также опись можно составить обычным списком, как приложение к договору, с указанием имён и паспортных данных участников. Чем подробнее будут описаны предметы, тем меньше проблем может возникнуть при выселении.

**Частые вопросы о договоре аренды квартиры**

**Почему аренда, а не найм?**

Сдать в наём можно только жилое помещение. Например — квартиру. Но в SmartАrenda — не только квартиры. Сдаются также и апартаменты, а для них нужен договор аренды.

**Когда договор аренды вступает в силу?**

После подписания и оплаты.

**Что можно изменить в доп. соглашениях?**

Дополнительное соглашение нужно для оформления изменений или дополнений к договору. Например, в договоре сразу не было прописано, когда и насколько можно повышать плату за квартиру — тогда это фиксируется в виде доп. соглашения.

**Когда нужно подписывать договор, опись, акт-приёма передачи и другие документы?**

Документы могут быть подписаны когда вам удобно. Но взаимные обязательства у собственника и жильца начинаются с даты, указанной в документах.

**Почему срок аренды на 11 месяцев?**

Договор аренды на 11 месяцев не нужно регистрировать в Росреестре. Когда срок закончится, он автоматически продлится ещё на 11 месяцев, если собственник или жилец не решат его расторгнуть. При этом срок аренды в договоре не влияет на обязанность платить налоги. По закону это нужно делать, даже если вы сдадите квартиру на 1 месяц и получите за это арендную плату.

**Согласно договору в квартире имеют право проживать все члены семьи арендатора. А если там будут жить те, кого мы не обсуждали?**

Да, жилец может пригласить своих родственников для совместного проживания. Но для этого он должен обязательно получить согласие владельца квартиры. Без согласия — нет.

**Как повысить стоимость аренды, если договор аренды уже заключен?**

Повысить стоимость без согласия жильца — нельзя, пока не истёк срок договора. Если, к примеру, вы решите повысить стоимость после второго месяца проживания жильца и он согласится на это — придётся заключить новый договор аренды или подписать дополнительное соглашение. А если жилец не согласится — придётся расторгнуть договор аренды и искать новых жильцов на новых условиях. Расторгнуть договор аренды можно с предупреждением за 30 календарных дней.

**Что делать, если я не хочу, что бы договор пролонгировался?**

Вы вправе расторгнуть договор в любой момент, предупредив за 30 дней. Договор продлевается автоматически, если ни одна из сторон не выразила желание его прекратить.

**Прочему я не могу расторгнуть договор в одностороннем порядке и выселить жильца из квартиры, если он задерживает оплату?**

Если неплательщик сам не желает расторгнуть договор аренды и выселиться из квартиры, выселить его можно только через суд. По закону у вас есть право расторгнуть договор досрочно — если жилец больше двух раз не внёс арендную плату вовремя. То есть — не внёс совсем или задержал оплату на любое количество дней. Это прописано в статье 617 Гражданского кодекса.

**Сдаю квартиру как ИП – нужно выставлять чеки арендатору?**

Не нужно. Индивидуальный предприниматель, который получает доход от сдачи квартиры в аренду, не обязан выдавать чеки арендаторам. Об этом говорится в абзаце 17 пункте 2 статьи 2 Федерального закона от 22.05.2003 N 54-ФЗ (ред. от 26.07.2019) «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации».

**Апартаменты – это нежилое помещение. А что, если при аренде жилец захочет зарегистрировать там свою организацию?**

Да, в апартаментах можно зарегистрировать юридическое лицо. Но сделать это без вашего участия не получится.

Чтобы налоговая зарегистрировала юрлицо в ваших апартаментах, жилец должен предоставить в налоговую «гарантийное письмо» от собственника. В нём должно быть прописано, что вы обязуетесь после регистрации юридического лица по этому адресу заключить с будущей организацией договор аренды нежилого помещения. Без этого письма — налоговая вынесет отказ в регистрации.

Принести в налоговую ваш договор аренды, который вы подписали тоже не получится  — в нём арендатором выступает физическое лицо, а не организация.

**Сдаю квартиру как ИП. Получил для этого бизнес карту и хотелось бы знать, как на неё будут зачисляться деньги?**

Деньги на карту собственника поступают без назначения платежа. Без разницы, какая это карта: физлица или предпринимателя.

**Начнем искать жильцов?**

Оставьте заявку, мы всё расскажем.

Ответим на все вопросы и поможем.