

Решили снять квартиру? Заключите договор!

Автор: Ольга Слесарчук
10.02.2010 00:48

Собираясь снимать квартиру, переговорите с собственником о заключении договора найма жилого помещения. Наличие такого договора, подписанного обеими сторонами, защитит вас от многих возможных неприятных последствий, например: частое повышение арендной платы, досрочное расторжения договора с последующим вашим выселением и другие мало радостные перспективы.

Итак, договор найма жилого помещения заключается между собственником помещения или его представителем (по доверенности) и собственно вами в простой письменной форме. Максимальный срок, на который может быть заключен договор – пять лет. При этом, если срок его действия не указан, то договор считается заключенным на пять лет.

По договору найма помещение предоставляется только для проживания. Причем договор должен содержать перечень граждан, постоянно проживающих в жилом помещении, вместе с нанимателем. В случае необходимости изменения состава или количества проживающих такие изменения следует согласовать с наймодателем и внести их в договор путем составления дополнительного соглашения. Стоит отметить, что данное условие не является существенным и при невключении его в договор, он не будет признан недействительным. Однако лучше перестраховаться. Также стоит знать, что при вселении несовершеннолетних детей согласие наймодателя не требуется.

Закон накладывает на наймодателя и нанимателя определенный круг обязанностей по содержанию жилого помещения.

Так, наймодатель «обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении».

Наниматель в свою очередь «обязан обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии».

Если вы захотите произвести перепланировку арендованного жилища, не получив согласия собственника, то вам грозит вероятность восстановления помещения в прежнее состояние, либо компенсация стоимости работ по такому восстановлению. Прежде чем что-либо делать в такой квартире, согласуйте свои действия с собственником, и желательно получить письменное согласие, которое потом вы всегда сможете предъявить в качестве доказательства в суде.

Обязательно пропишите в договоре размер арендной платы, а также условия, при которых она может изменяться. По общему правилу, относящемуся к договорам аренды, арендная плата не может изменяться чаще одного раза в год. Договором вы можете определить более длительный срок и, в случае если наймодатель изъявит желание повысить вам арендную плату ранее установленного договором срока, вы сможете отстоять свои права в суде, ссылаясь на условие, прописанное в договоре.

А теперь стоит разобрать самое важное. Закон наилучшим образом защитил

Решили снять квартиру? Заключите договор!

Автор: Ольга Слесарчук
10.02.2010 00:48

нанимателя, если последний заключил договор найма.

По истечении срока действия договора наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. При этом закон обязал наймодателя, а не нанимателя, предлагать заключить договор на новый срок. Такое предложение должно быть сделано наймодателем не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора. И только в случае несогласия нанимателя на продление договорных отношений договор будет считаться окончившим свое действие. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель собирается продолжать жить в съемной квартире, то договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. И при этом наймодатель не сможет выгнать нанимателя, ссылаясь на окончание срока действия договора.

Дополнительно закон обязует наймодателя предупредить опять же не позднее, чем за три месяца до окончания срока действия договора найма, об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года данное жилое помещение внаем. Если же наймодатель нарушит вышеуказанное обязательство, то бывший наниматель вправе требовать признания заключенного договора с новым нанимателем недействительным и (или) возмещения причиненных убытков.

Еще более лояльно закон подошел к недобросовестному выполнению нанимателем своих обязательств по внесению арендной платы. Так, наймодатель может предъявить иск в суд о расторжении договора за невнесение арендной платы за жилое помещение только по истечении шести месяцев, и то, если договором не установлен более длительный срок. В том случае если между сторонами действует краткосрочный договор (договор, заключенный на срок менее года), то наймодатель имеет право на расторжение договора в судебном порядке в случае невнесения нанимателем арендной платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Таким образом, для наймодателя выгоднее заключать краткосрочный договор, а для нанимателя – долгосрочный.

Безусловно, законом предусмотрены и иные условия, по которым договор может быть расторгнут в судебном порядке. Но и тут все на стороне нанимателя. Так, рассматривая дело о расторжении договора из-за нарушения нанимателем условий договора, суд может предоставить нанимателю год для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора. И только в случае неустранения нарушений, наймодатель может повторно обратиться в суд с иском о расторжении договора.

При этом стоит отметить, что закон предусматривает право наймодателя на расторжение договора найма исключительно в судебном порядке. А нанимателю предоставляется право на отказ от договора при условии, что он предупредит наймодателя за три месяца до даты предполагаемого расторжения договора.

Таким образом, если вы решили снимать квартиру, то подстрахуйтесь в наше беспокойное время и заключите договор найма жилого помещения. Заключив его, вы не

Решили снять квартиру? Заключите договор!

Автор: Ольга Слесарчук
10.02.2010 00:48

рискуете в один прекрасный день оказаться на улице. А если такое и случится, то вы всегда можете обратиться за защитой своих интересов в суд. Только помните, что в суд необходимо идти с оригиналом договора!