

Нюансы найма жилой недвижимости. Права и обязанности сторон

Цифровые сервисы по подбору и сдаче в найм жилья популярны у граждан. Сервисы помогают подобрать варианты для долгосрочного или краткосрочного найма. Зачем составлять договор найма, как он поможет защитить права сторон и что следует в нем указать, рассказали эксперты в сфере недвижимости.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается между гражданами, когда один гражданин сдает другому для проживания квартиру, комнату или дом, взывая за это плату. При этом договор найма, заключенный на год и более, подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

«Граждане предпочитают сдавать и снимать жилье, без заключения договора найма недвижимости, считая это не обязательным. На самом деле, договор найма – это документ, который защищает права наймодателя от недобросовестных квартирантов и нанимателя от необоснованных требований хозяина жилья. Зарегистрировав договор в Росреестре, стороны сделки надежно защищены законом и нарушить установленные договоренности не получится», – поясняет руководитель Управления Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике **Беслан Соблиров**.

«Для защиты своих интересов стороны должны не просто договориться о приемлемых условиях, но и соблюсти юридическую сторону сделки. К примеру, договорились – переложите свои договоренности на бумагу, составили договор – зарегистрируйте его в Росреестре, произвели оплату по договору – возьмите расписку в получении денег, произошла порча имущества – составьте акт», - рекомендует директор филиала ППК «Роскадастр» по Кабардино-Балкарской Республике **Анна Тонконог**.

Составить договор можно самостоятельно или обратившись к посредникам. Главное отразить в нем важные для сторон моменты, которые в последующем помогут разрешить спорные ситуации, если такие возникнут.

В документе следует отразить полное описание жилья, иначе при возникновении спора, разрешаемого в судебном порядке, защитить права не получится. Общее и неточное описание жилья может привести к признанию договора не заключенным, так как идентифицировать жилье однозначно нельзя. Поэтому в договоре следует более детально отразить передаваемое в пользование имущество, указать сумму оплаты, порядок расчета и изменения размера платы. Отсутствие в договоре пункта, регулирующего увеличение

платы, приведет к тому, что наймодатель не сможет увеличить стоимость проживания без согласия нанимателя жилья.

Кстати, потребовать изменение стоимости проживания может и наниматель жилого помещения, при условии, что он внес улучшения в жилье и договором найма это предусмотрено. К примеру, произвел ремонт или приобрел новую сантехнику или мебель.

«Если в квартире помимо нанимателя планируется проживание еще кого-то из членов его семьи, лучше сразу отразить это в договоре, иначе придется брать дополнительно согласие на проживание родственников или знакомых», – уточнил юрисконсульт филиала ППК «Роскадастр» по Кабардино-Балкарской Республике **Владислав Озермегов**.

Наймодателю целесообразно в договоре предусмотреть обеспечительный платеж в виде депозита, который покроет издержки в случае поломки оборудования и порчи мебели или будет возвращен нанимателю.

Не забудьте указать срок договора. Если этого не сделать, то такой договор считается заключенным на пять лет.

Заключенный договор следует подтвердить актом приема-передачи и описью передаваемого имущества. Например, в акте прописывается, что нанимателю переданы жилое помещение и ключи от него, также в акте можно указать, в каком состоянии передавалось жилое помещение. Можно составить опись передаваемого имущества отдельным документом, который будет приложением к договору найма. Опись поможет сторонам сделки разрешить разногласия, если они возникнут.

Не редки случаи, когда собственники сдают в найм жилые помещения, выставленные на продажу. Если сданная в найм недвижимость сменила собственника, наниматель вправе остаться жить в ней, при этом оплату по договору передавать новому собственнику. Это возможно при условии, что договор найма заключен, на момент сделки купли-продажи его срок не истек и в нем отсутствует пункт, устанавливающий взаимоотношения между наймодателем и нанимателем жилого помещения при отчуждении имущества.

Покупателю также следует проявить бдительность при покупке недвижимости, сданной в найм. Попросите продавца предоставить копию договора найма жилого помещения и выписку из ЕГРН.