Нужно снять квартиру? Как сдать квартиру? Как застраховать себя от неприятных сюрпризов? На какие нюансы договора аренды или договора найма стоит обратить внимание?

Надеюсь, что следующая информация Вам пригодится.

**Обязательные пункты договора найма**

1. Стороны договора:

При заключении с юр.лицом – Арендодатель и Арендатор

При заключении с физ.лицом – Наймодатель и Наниматель

1. Обязательно указывается точный адрес сдаваемой квартиры
2. Указываются документы-основания возникновения права собственности.
3. Прописываются характеристики квартиры: площадь и количество комнат.
4. Права и обязанности сторон:

Со стороны Наймодателя – предоставление квартиры Нанимателю, оборудования и мебели в надлежащем виде (список можно прописать в приложении к договору или Акту приема-передачи) в указанный срок; гарантия того, что квартира не фигурирует в судебных процессах, не находится под арестом и не обременена правами третьих лиц.

1. Подписание акта приема-передачи квартиры при заезде нанимателя и указание обязательности этого документа в договоре.
2. Кто и в какой мере осуществляет техническое обслуживание квартиры и оборудования в ней.
3. Сторона, ответственная за оплату коммунальных платежей на период действия договора. Здесь отдельным пунктом можно прописать оплату счетов за электроэнергию, междугородние и международные переговоры.
4. Факт того, что собственник на момент въезда нанимателя не имел задолженностей по оплате коммунальных счетов (Можно попросить предоставить выписку из лицевого счета. А предоставит ли собственник?).
5. График посещения квартиры наймодателем – в договоре можно прописать право собственника на визиты, их периодичность и порядок предупреждения нанимателя в случае внеплановых визитов.
6. Сумма страхового депозита и порядок ее использования наймодателем в случае нанесения ущерба квартире, мебели или оборудованию, а также компенсации третьим лицам в случае порчи имущества по вине нанимателя. (Этот пункт в Чебоксарах встречается крайне редко).
7. Наниматель обязуется: принять квартиру в определенный срок с момента подписания договора, проверить состояние мебели и оборудования для оформления акта приема-передачи квартиры. (На практике часто подписание договора найма и акта приема-передачи происходят одновременно). Чтобы застраховать себя от лишних рисков, собственник может прописать в договоре, что наниматель обязуется использовать квартиру только для проживания и обеспечить сохранность имущества и надлежащий порядок в квартире.
8. Подписывая договор, наниматель также обязуется своевременно и в полном размере вносить установленную договором арендную плату, а также оплачивать коммунальные услуги (если это не входит в стоимость аренды и не является обязанностью наймодателя).
9. В договоре можно прописать право нанимателя сдавать квартиру в поднайм (если Вы доверяете Нанимателю).
10. Отдельным пунктом можно указать возможность или невозможность для нанимателя заводить домашних животных или прописать такую возможность только с письменного согласия наймодателя.
11. Проведение ремонтных работ – также прописывается в договоре найма.
12. По истечении срока действия договора, Наниматель обязуется передать Наймодателю квартиру в соответствии с актом приема-передачи со всем имеющимся оборудованием и мебелью. Нормальный износ имущества – также отражается в этом пункте договора.
13. Информационное взаимодействие нанимателя и наймодателя тоже отражаются в договоре найма.
14. Важное условие договора – сроки и внесение оплаты, первая оплата, включая депозит и дальнейший график платежей, а также штрафные санкции (на случай просрочки).
15. Порядок расторжения договора, порядок оплаты в случае расторжения и порядок предупреждения сторон о расторжении.
16. Срок действия договора, реквизиты сторон.

Нужно сказать, что вышеперечисленные условия и нюансы должны рассматриваться индивидуально, желательно вместе с опытным специалистом, чтобы и собственник жилья и наниматель были застрахованы от неожиданностей.