

ЧТО ВПИСАТЬ В ДОГОВОР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ

ДОГОВОР АРЕНДЫ

1



Сроки действия договора

Обычно договор заключают на год, а потом продлевают

2



Данные свидетельства о собственности и паспортные данные сторон

Владелец должен знать, кого он впускает в свою квартиру. Арендодатель, в свою очередь, должен быть уверен, что человеку, с которым он заключает сделку, эта квартира действительно принадлежит.

3



Стоимость аренды в месяц

Если есть договоренность о внесении депозита и арендатор при заключении сделки оплачивает сразу 2 месяца, это также нужно указать.

4



Порядок расчета

В договоре прописывают, по каким числам арендатор будет вносить арендную плату и каким образом (наличными, на карточку или как-то иначе).

5



Условия повышения платы

Иногда в договоре указывают периодичность повышения владельцем квартирплаты (например, не чаще 1 раза в год). Нередко арендную ставку привязывают к курсу евро или доллара – в этих случаях ставка увеличивается или уменьшается вместе с ростом или падением выбранной валюты.

6



Условия досрочного прекращения действия договора

Здесь можно указать случаи, когда договор может быть расторгнут в одностороннем порядке (задержка арендных выплат арендатором, отказ владельца в случае необходимости сделать ремонт), а также сопутствующие условия (предупреждение за 3 месяца, пребывание в квартире до конца оплаченного срока).

7



Условия оплаты коммунальных услуг

В этом пункте нужно указать, будет ли арендатор оплачивать все счета или только Интернет и междугородние звонки, а также воду и электричество по счетчикам.

НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ, но полезные пункты



Количество жильцов, которые будут проживать в квартире

Этот пункт вносят в договор владельцы, которые опасаются, что квартира будет пересдана или в ней поселятся 15 человек вместо оговоренных двух.



Порядок посещения квартиры хозяином

Этот пункт вносит арендатор, который опасается постоянного контроля со стороны владельцев. В договоре можно прописать, как часто владелец может посещать квартиру и будет ли это происходить в отсутствие жильцов.



Список ценных вещей в квартире

Можно составить список более или менее ценных вещей, которые передаются в пользование арендатору.



Домашние животные

Некоторые владельцы категорически против жильцов с домашними животными, поскольку опасаются за ремонт и мебель. Это требование также можно внести в договор.



Ответственность за порчу имущества

Если арендатор при заключении договора вносит депозит (страховую сумму), этот пункт можно опустить. Однако этой суммы иногда может не хватить для возмещения ущерба. Можно прописать ответственность сторон в случае пожара, затопления или иных непредвиденных случаев.

Данил

Петров

КАК МОЖНО КУПИТЬ КВАРТИРУ В НОВОСТРОЙКЕ

Напрямую у застройщика



Определяемся с параметрами будущего жилья и районом города, где оно будет расположено.



Через риелтора

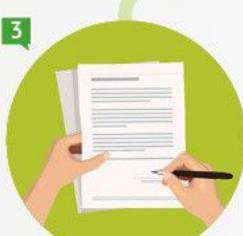


Выбираем агентство недвижимости, которое за ваши деньги будет искать жилье. Перед тем как заключить договор на оказание услуг, следует проверить риелтора, его «кредитную историю».

Изучаем репутацию застройщика. В первую очередь смотрим сайт Госинспекции Алтайского края. Также это могут быть соцсети и специализированные форумы.



Если все документы на недвижимость в порядке, можно оформлять договор. Оплата производится только после его заключения и госрегистрации документа.



С момента сдачи дома в эксплуатацию до подписания акта приема-передачи может пройти до 3 месяцев. **Выявленные недочеты нужно требовать, чтобы исправил сам застройщик.**



Важно уточнить, является ли агентство участником программы страхования профессиональной ответственности, чтобы убытки, которые может понести покупатель по вине или ошибке риелтора, были возмещены.

Проверяем договор с агентством на наличие скрытой комиссии за свои услуги. Неправомерными будут такие пункты как:

A
Агентство вправе иметь разницу между ценой продажи жилья и стоимостью, которая будет прописана в соглашении;

B
Запрете для покупателя общаться с продавцом, его представителями;

C
Клиент не вправе обращаться к другим посредникам.



Самый долгожданный момент - получаем ключи и квартиру по акту приема-передачи; затем оформляем недвижимость в собственность и делаем прописку.

Дожидаемся подходящего варианта, предложенного риелтором, и ставим свою подпись в прилагаемых посредником документах. После чего происходит уплата суммы за оказание услуг и собственно за само жилье.



Требования к содержанию договора купли-продажи земельного участка



1

Согласно российскому Земельному кодексу (статья 37), объектом соглашений купли-продажи могут выступать только участки земли, прошедшие кадастровый государственный учет.

2



Одним из существенных условий соглашения является ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, то есть сведения о продаваемом земельном участке. Определяя предмет договора, стороны соглашения должны уделить внимание ИДЕНТИФИКАЦИИ этого предмета.

3



В качестве адреса отчуждаемого участка земли указывается обычно почтовый адрес этого участка

5



Для покупателя важно еще до заключения соглашения купли-продажи участка земли выяснить наличие (либо отсутствие) обременений прав продавца-собственника земельного участка.

4



В договоре должны содержаться следующие идентификационные сведения отчуждаемого участка:

- местоположение;
- площадь этого участка земли;
- кадастровый номер земли;
- категория земель;
- имеющиеся обременения.

6



Вносимый в договор кадастровый номер отчуждаемого земельного участка должен содержать следующие данные о земле:

- номер кадастрового округа, где находится соответствующий участок земли;
- номер кадастрового района;
- нумерацию кадастрового квартала;
- номер продаваемого участка земли в кадастровом квартале.

7



Без указания в тексте соглашения ЦЕНЫ договор также нельзя считать заключенным. Продавец может устанавливать цену и за весь объект (земельный участок) в целом, и за единицу площади участка земли или другого показателя ее размера.



Бухучет для
чайников

Заключение договора купли-продажи земельного участка



Форма договора купли-продажи земли может быть и простой, и нотариальной (по обоюдному желанию сторон), поскольку обязательного нотариального удостоверения соглашения по продаже участков земли российское гражданское законодательство не предусматривает.



Договор продажи земли, включая участки земли, заключается в письменной форме.

Договор по продаже участков земли считается заключенным не с момента достижения сторонами купли-продажи согласия по всем существенным условиям с подписанием договора, а лишь после проведения регистрации



Переход права собственности на конкретный участок земли к покупателю в дальнейшем подлежит государственной регистрации.