

Защита прав участников рынка аренды жилой недвижимости

1. Что такое аренда жилой недвижимости?

Договор аренды жилой недвижимости – ничто иное как договор найма жилого помещения.

По договору найма жилого помещения собственник или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Нужно отметить, что наймодателем может быть любой субъект гражданских правоотношений в то время как нанимателем может только физическое лицо в силу прямого указания ст. 677 ГК РФ.

Ст. 672 ГК РФ разграничивает понятия договора найма жилого помещения (коммерческого найма) и договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (социального найма).

Объектом договора найма жилого помещения может быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома.

Договор найма жилого помещения заключается в простой письменной форме.

Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Пригодность жилого помещения для проживания определяется требованиями, установленными Порядком о признании помещения жилым помещением, жилым помещением непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства № 47 от 28.01.2006 г.

Права и обязанности сторон договора.

Все права и обязанности наймодателя и нанимателя можно разделить на 3 группы:

1. Права и обязанности, установленные законом, которые не могут быть изменены по соглашению сторон. К ним относятся:

Права и обязанности наймодателя:

- передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания;
- осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг;
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, если договором данная обязанность не возложена на нанимателя;
- обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.
- предложить нанимателю не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем.

Права и обязанности нанимателя:

- использовать жилое помещение только для проживания;
- обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- своевременно вносить плату за жилое помещение (плата за наем).
- получать согласие наймодателя на переустройство, переоборудование и реконструкцию жилого помещения.
- ответственность нанимателя перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения;
- обязанность освобождения жилого помещения после расторжения (истечения срока договора) (ст. 688 ГК РФ);
- преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ);
- право расторжения договора найма в одностороннем порядке с обязательным уведомлением наймодателя о расторжении договора за 3 месяца (ст. 687 ГК РФ)

Это общие обязанности наймодателя и нанимателя, императивно закрепленные гражданским законодательством. Они не могут быть отменены или изменены условиями договора. Невключение их в договор найма не означает отсутствия у сторон соответствующих обязательств. Тем не менее, учитывая, что чаще всего договоры найма жилых помещений заключаются между физическими лицами, включение указанных условий в договор может служить дисциплинирующим фактором для сторон.

2. Права и обязанности, установленные законом, которые могут быть изменены договором:

- Обязанность осуществления текущего ремонта законом возлагается на нанимателя. Договором может быть установлено, что обязанность производить текущий ремонт возлагается на наймодателя;
- Обязанность проведения капитального ремонта жилого помещения, в соответствии с ч. 2 ст. 681 ГК РФ, лежит на наймодателе, если договором не предусмотрено иное.
- Оплата коммунальных платежей, по общему правилу, осуществляется нанимателем. Договором может быть предусмотрено, что коммунальные услуги оплачивает наймодатель либо оплата коммунальных платежей может быть распределена между сторонами договора (ст. 678 ГК РФ);
- Возможность одностороннего изменения платы за жилое помещение (ч.2 ст. 682 ГК РФ);
- Срок и периодичность внесения наймодателю платежей за наем жилого помещения. Если он не указан, оплата производится ежемесячно согласно Жилищному кодексу — до 10-го числа за предыдущий месяц (ч.3 ст. 682 ГК РФ, ч. 1 ст. 155 ЖК РФ);
- Срок невнесения нанимателем платежей за наем, дающий право наймодателю требовать расторжения договора. Закон устанавливает 6 месячный срок, который по соглашению сторон может быть увеличен. При краткосрочном найме наймодатель вправе обратиться в суд в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.
- Определение срока договора. Отсутствие в договоре условия о сроке означает, что он заключен на 5 лет – максимальный срок договора найма жилого помещения (ст. 683 ГК РФ).

Указанные условия должны быть включены в договор, если стороны определили их иначе, чем установлено главой 35 ГК РФ.

3. Права и обязанности не предусмотренные законом, но которые стороны вправе включить в договор.

К ним можно отнести:

- Обязанность нанимателя по внесению наймодателю залоговой суммы и обязанность наймодателя вернуть нанимателю указанную сумму после расторжения договора найма.
- Право наймодателя удержать из залоговой суммы денежные средства в счет погашения задолженности нанимателя по оплате платежей за наем, коммунальных услуг, возмещения причиненного имуществу наймодателя ущерба.
- Ответственность наймодателя за недостатки сданного в наем жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им.
- Право наймодателя на односторонний отказ от исполнения договора;

Не забудьте включить в договор!!!

В договоре найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Если таких условий в договоре нет, то вселить граждан в это помещение впоследствии возможно только с согласия наймодателя, нанимателя и проживающих с ним лиц. Исключение составляют несовершеннолетние, для вселения которых не требуется получение согласия других лиц.

Это правило не применяется, если договор заключен на срок менее года – краткосрочный договор. Кроме того, в случае заключения краткосрочного договора не применяются правила о вселении временных жильцов, преимущественном праве нанимателя на заключение с ним договора найма на новый срок, о праве нанимателя на заключение договора поднайма, о замене нанимателя в договоре.

К особенностям заключения краткосрочных договоров найма относится и условие о периоде просрочки платежей, который дает право наймодателю обратиться в суд с требованием о расторжении договора и выселении, в соответствии с п.п. 1 п.2 ст. 687 ГК РФ).

Целесообразно включить в договор условия ограничивающие право нанимателя устанавливать какое-либо дополнительное оборудование в жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализации, замков, охранных систем и т.д.), поскольку по общему правилу законодательство не устанавливает запрета на такие действия.


2. Налогообложение доходов наймодателя – физического лица.

Налогообложение дохода наймодателя – физического лица зависит от того зарегистрирован ли он в качестве индивидуального предпринимателя.

Если наймодатель не является индивидуальным предпринимателем. Возникает обязанность уплаты налога на доходы физических лиц (НДФЛ). Объектом налогообложения являются доходы, полученные налогоплательщиком от источников в Российской Федерации или от источников за пределами Российской Федерации.

- Налоговая ставка устанавливается [ст. 224 НК РФ](#) и зависит от того является наймодатель резидентом РФ или нет. Для наймодателей – резидентов ставка составляет 13% от дохода полученного в соответствующем налоговом периоде. Для наймодателя нерезидента – 30%.
- Налоговые резиденты, согласно [п. 2 ст. 207 НК РФ](#), это физические лица, которые фактически находятся в РФ не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев.
- Налоговый период для НДФЛ составляет 1 год.

- Сумма налога, подлежащая уплате в соответствующий бюджет, исчисляется исходя из налоговой декларации, которая должна быть представлена в налоговый орган по месту жительства наймодателя в срок не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом, за исключением следующих случаев:
 - Если наймодатель прекращает деятельность связанную со сдачей в наем жилого помещения (договор найма расторгается и новый договор не заключается до конца налогового периода) декларация должна быть представлена в течение 5 дней;
 - Если наймодателем является иностранец, получающий доход от сдачи в наем жилого помещения, находящегося на территории РФ, прекращает деятельность по сдаче в наем жилого помещения и выезжает его за пределы территории Российской Федерации налоговая декларация должна быть представлена им не позднее чем за один месяц до выезда за пределы территории России.



Если физическое лицо, сдающее в наем жилое помещение, зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя, то налогообложение его доходов осуществляется в зависимости от выбранного налогового режима. Это может быть общий режим либо упрощенная система налогообложения.

Если индивидуальный предприниматель применяет общую систему налогообложения, что маловероятно, то помимо НДФЛ он уплачивает:

- страховые взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации - 14386,32 руб и Федеральный фонд обязательного медицинского страхования – 2821,93 руб. (цифры приведены по состоянию на 2012 г). Общая налоговая нагрузка по страховым взносам в 2012 г. для ИП составляет 17208,25 руб ;
- НДС по ставке 18%.

При применении упрощенной системы существует два объекта налогообложения: доходы (для определения налоговой базы учитываются только доходы. Налоговая ставка 6%) или доходы минус расходы (для определения налоговой базы учитываются доходы, уменьшенные на величину расходов). Налоговая ставка 15%. (ст. 346.14 НК РФ). Для УСН с объектом налогообложения доходы минус расходы субъекты Российской Федерации могут устанавливать дифференцированные налоговые ставки в пределах от 5 до 15 процентов в зависимости от категорий налогоплательщиков (п. 2 ст. 346.20 НК РФ).

Кроме обычно применяемой УСН существует УСН на основе патента, предусмотренная ст. 34.25.11 НК РФ.

Выселение жильцов, не выполняющих обязательства по оплате платежей за наем.

По общему правилу, установленному ст. 687 ГК РФ, право на односторонне внесудебное расторжение договора найма имеет только наниматель. Наймодатель, в случае нарушения нанимателем условий договора, должен обращаться в суд с требованием о расторжении договора. Одним из оснований для такого расторжения является невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

В договор целесообразно включить условие о праве наймодателя расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке с предварительным уведомлением нанимателя и предоставлением срока для устранения допущенных нарушений. А также установить обязанность нанимателя и срок, в течение которого он должен освободить жилое помещение, в случае расторжения договора по инициативе наймодателя.

Кроме того, при заключении краткосрочного договора найма, стоит определить периодичность платежей как 2 раза в месяц. Поскольку в краткосрочных договорах основанием для обращения в суд является невнесение нанимателем платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа, указание в договоре, что платежи вносятся нанимателем два раза в месяц, обеспечивает наймодателю возможность принять меры к расторжению договора в случае просрочки платежей уже за один месяц. Такое условие – серьезный стимул для своевременной оплаты нанимателем установленных договором платежей.