

Виды сделок с недвижимостью



Гражданский кодекс РФ, часть 1, гл. 9 Сделки

Ст. 153. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Ст. 154. Договоры и односторонние сделки

1. Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

2. Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

3. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Все **виды сделок**, которые могут заключаться с объектами недвижимости, подразделяются на 2 группы:

1) Сделки, приводящие к смене собственника:

- 1.1 купля-продажа (в т.ч. предприятий как имущ. комплекса);
- 1.2 мена;
- 1.3 дарение;
- 1.4 наследование;
- 1.5 рента и пожизненное содержание с иждивением;
- 1.6 приватизация.

2) Сделки, без изменения собственника, лишь с изменением прав пользования и владения:

- 2.1. обмен;
- 2.2. аренда
 - А) наем – аренда жилых помещений;
 - Б) коммерческая аренда – аренда нежилых помещений;
 - В) финансовая аренда – лизинг.
- 2.3. безвозмездное пользование;
- 2.4. доверительное управление;

Всегда ли договор купли-продажи составляется в письменной форме? Или он может быть составлен, например, только в бездокументарной форме (в электронном виде)?

Купля-продажа (глава 30, §7, части 2 ГК РФ)

Статья 549. Договор продажи недвижимости

1. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество

Статья 550. Форма договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Как называется орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю

Обязательна ли государственная регистрация договоров купли-продажи недвижимости между физическими лицами?

Статья 551. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

1. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

2. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

3. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Допускается ли продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности без согласия собственника этого участка?

Да, допускается, если это не противоречит условиям пользования таким участком, которые установлены законом или обговорены в договоре.

Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Всегда ли установленная в договоре купли-продажи цена здания, сооруж-я или др. недвижимого имущества, находящегося на зем. участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответств-й части земельного участка или права на нее?

Нет, не всегда. В договоре по согласию сторон может быть отдельно выделена стоимость земельного участка.

Статья 555. Цена в договоре продажи недвижимости

1. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

3. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.



В чем состоит сущность МЕНЫ недвижимости?

Как называются стороны данной сделки?

Мена (глава 31, части 2 ГК РФ)

Статья 567. Договор мены

1. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.
2. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Обязательно ли нотариальное заверение договора мены?

Нет. Договор мены жилыми помещениями может быть заключен и в простой письменной форме и в нотариальной.



Может ли в договоре мены отсутствовать указание на цену или хотя бы сравнительную стоимость обмениваемых объектов недвижимости?

Может. В этом случае обмениваемые объекты недвижимости признаются равноценными.

Как определяется цена договора в договоре мены? Как она соотносится с инвентаризационной оценкой недвижимости БТИ?

Цена договора определяется в рублях. Инвентаризационная оценка не является существенным условием договора, она необходима для целей налогообложения, а цена недвижимости определяется соглашением сторон и может быть как выше, так и ниже оценки БТИ.

Статья 568. Цены и расходы по договору мены

1. Если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

2. В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором.



В чем отличие мены от обмена?

При обмене в отличие от мены происходит переход только права пользования, а не права собственности. Эта сделка мало распространена в настоящее время. Она имела место раньше, когда собственность была государственной и обмен жилыми помещениями происходил по ордерам.



Как называются субъекты сделки дарения?

Дарение (глава 32, части 2 ГК РФ)

Статья 572. Договор дарения

1. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 170 настоящего Кодекса.

2. Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения и связывает обещающего, если обещание сделано в надлежащей форме (пункт 2 статьи 574) и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности. Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

3. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании.

Может ли договор дарения недвижимого имущества между физическими лицами быть заключен в устной форме?

Статья 574. Форма договора дарения

1. Дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи.

Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

2. Договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда:

- дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей;
- договор содержит обещание дарения в будущем.

В случаях, предусмотренных в настоящем пункте, договор дарения, совершенный устно, ничтожен.

3. Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.



Может ли даритель отменить дарение?

Статья 578. Отмена дарения

1. Даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

2. Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

3. По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в нарушение положений закона о несостоятельности (банкротстве) за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица несостоятельным (банкротом).

4. В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

5. В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения.

Может ли одаряемый отказаться от дарения, если государственная регистрация уже совершена?

Статья 573. Отказ одаряемого принять дар

1. Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым.
2. Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. В случае, когда договор дарения зарегистрирован (пункт 3 статьи 574), отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.
3. Если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар.

Наследование (гл. 61-64 раздел 5 части 3 ГК РФ)

Сущность сделки?

Участники сделки?

Какие виды данной сделки существуют?

Всегда ли завещание должно быть заверено нотариально?

Какие существуют очереди наследования по закону?

Что такое вымороченное имущество?



Сущность сделки?

Участники сделки?

Рента и пожизненное содержание с иждивением (глава 33, части 2 ГК РФ)

Статья 583. Договор ренты

1. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.
2. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.



Обязательна ли регистрация договора ренты?

Статья 584. Форма договора ренты

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Статья 585. Отчуждение имущества под выплату ренты

1. Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.
2. В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30), а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, правила о договоре дарения (глава 32) постольку, поскольку иное не установлено правилами настоящей главы и не противоречит существу договора ренты.



Как обеспечивается выплата ренты?

Статья 587. Обеспечение выплаты ренты

1. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.
2. Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (статья 329) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.
3. При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

Какова ответственность плательщика ренты за просрочку выплаты ренты?

Статья 588. Ответственность за просрочку выплаты ренты

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные статьей 395 настоящего Кодекса, если иной размер процентов не установлен договором ренты.



Чем отличается постоянная и пожизненная рента?

<u>Постоянная рента</u>	<u>Пожизненная рента</u>
Получатель ренты	
Граждане и некоммерческие организации (ст. 589 ГК). Получателем ренты может быть только собственник имущества, передаваемого под выплату ренты (данный вывод можно сделать в результате анализа п. 2 ст. 589 ГК).	Только граждане (ст. 596 ГК). Получателем ренты может быть не только собственник имущества, но и другой указанный им гражданин либо несколько граждан (п. п. 1 и 2 ст. 596 ГК).
Сроки выплаты ренты	
Выплачивается по окончании каждого квартала, если иное не предусмотрено договором (ст. 591 ГК).	Выплачивается периодически в течение жизни получателя ренты. Периодичность платежей определяется договором (ст. 597 ГК).
Способ выплаты ренты	
Выплачивается в деньгах либо путем предоставления вещей, выполнения работ, оказания услуг и т.п. (ст. 590 ГК).	Выплачивается только в деньгах (ст. 597 ГК).



Право плательщика на выкуп ренты	
Плательщик ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты. Условие договора об отказе плательщика от права на выкуп ренты ничтожно (ст. 592 ГК).	Плательщик ренты не имеет права на выкуп ренты.
Наследование прав получателя ренты	
Права получателя ренты могут переходить по наследству, если иное не предусмотрено договором (ст. 589 ГК).	В случае смерти получателя ренты обязательство плательщика ренты по выплате ренты прекращается (ст. 596 ГК).

Можно ли прекратить постоянную ренту?

Статья 592. Право плательщика на выкуп постоянной ренты

1. Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа.
2. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.



АРЕНДА (§1 и §4 главы 34 части 2 ГК РФ)

Статья 606. Договор аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Статья 607. Объекты аренды

1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдачи которого в аренду не допускается или ограничивается.

2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.



Подлежит ли государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества?

Статья 609. Форма и государственная регистрация договора аренды

1. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.
2. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Статья 650. Договор аренды здания или сооружения

1. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.
2. Правила настоящего параграфа применяются к аренде предприятий, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об аренде предприятия.

Статья 651. Форма и госу. регистрация дог. аренды здания или сооружения

1. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами . Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.
2. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.



Статья 652. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения

1. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

2. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

3. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.



ВОПРОСЫ ПО АРЕНДЕ

Арендодатель не владеет правом собственности на земельный участок. Может ли он сдать в аренду находящийся на этом земельном участке офис без согласия собственника земельного участка?

Да, может, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

Арендодатель продал земельный участок, на котором находится взятое в аренду арендатором офисное помещение. Что произойдет с правами арендатора на землю?

Статья 653. Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при его продаже

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Арендатор два месяца подряд своевременно не вносит арендную плату за офисное помещение. Имеет ли право арендодатель расторгнуть договор аренды через суд?

Статья 619. Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.



Сущность сделки?

Участники сделки?

Статья 671. Договор найма жилого помещения

1. По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

2. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.



Статья 672. Договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования

1. В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

2. Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

3. Договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила статей 674, 675, 678, 680, пунктов 1 - 3 статьи 685 настоящего Кодекса. Другие положения настоящего Кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.



Статья 673. Объект договора найма жилого помещения

1. Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

2. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, указанным в статье 290 настоящего Кодекса.

Статья 674. Форма договора найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Статья 675. Сохранение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение

Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.



Статья 676. Обязанности наймодателя жилого помещения

1. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.
2. 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.

Статья 678. Обязанности нанимателя жилого помещения

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.



Статья 681. Ремонт сданного внаем жилого помещения

1. Текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.
2. Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.
3. Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается.



Статья 682. Плата за жилое помещение

1. Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.
2. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.
3. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статья 683. Срок в договоре найма жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.
2. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 677, статьями 680, 684 - 686, абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное.

Безвозмездное пользование (Глава 36 части 2 ГК РФ)

Статья 689. Договор безвозмездного пользования

1. По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.