

Договор найма жилого помещения

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Гр. (Ф.И.О.) _____,
именуемый(-ая) в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гр. (Ф.И.О.) _____
_____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой
стороны, в дальнейшем именуемые Стороны заключили настоящий договор найма о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Наймодатель передает во временное возмездное пользование Нанимателю и постоянно проживающим с ним лицам:

1. _____
2. _____
3. _____

жилое помещение, находящееся по адресу: _____

состоящее из _____ комнат(-ы), общей площадью - _____ кв.м, жилой площадью - _____ кв.м, кухня - _____ кв.м (далее – жилое помещение) с целью использования для проживания.

1.2. Наличие стационарного телефона с номером _____ право временного пользования предоставляется Нанимателю и лицам, указанным в п.1.1. настоящего договора (при отсутствии внести «-»).

1.3. Недостатки жилого помещения на момент передачи указываются в Приложении № 1 к договору найма — Передаточном акте, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора найма.

1.4. Жилое помещение принадлежит Наймодателю на основании (документ о праве) _____

1.4.1. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего договора найма указанное жилое помещение никому не продано, не заложено, не обременено другими договорами найма на срок найма по настоящему Договору, в споре или под арестом не состоит, а также не обременено другими обязательствами по отношению к третьим лицам и к ней не существует претензий со стороны третьих лиц.

1.4.2. Наймодатель сдает принадлежащее ему жилое помещение с согласия всех лиц, постоянно зарегистрированных в данном жилом помещении.

1.5. Наймодатель передает жилое помещение с имуществом согласно Приложению № 1.

1.6. Срок найма жилого помещения устанавливается с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

2. Обязанности и права Наймодателя

Трудом.РФ

2.1. Наймода́тель обяза́ется:

2.1.1. При подписании настоящего договора найма представить документы, необходимые для заключения данного договора.

2.1.2. Передать Нанимателю благоустроенное жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям по передаточному Акту в момент подписания договора.

2.1.3. Возвратить Нанимателю залог за междугородние телефонные переговоры и сохранность имущества, переданного внаем при выезде Нанимателя из жилого помещения при предъявлении оплаченных счетов и сохранности переданного имущества согласно пункту 7.1. договора найма.

2.1.4. Нести ответственность за недостатки сданного внаем жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора не знал об этих недостатках.

2.1.5. Предупредить Нанимателя о готовящемся отчуждении жилого помещения (мене, продаже, дарении и т.д.) за три месяца до отчуждения другим физическим или юридическим лицам.

2.1.6. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя, своими силами.

2.1.7. Предоставить Нанимателю возможность проживать в жилом помещении в течение ___ календарных дней со дня получения Нанимателем извещения о досрочном расторжении настоящего договора найма, при этом вернуть плату за непрожитое время больше вышеуказанного срока в данном пункте, если такая плата была произведена. Извещение должно быть оформлено письменно.

2.1.8. В случае несоответствия действительности любого из подпунктов пункта 1.4. настоящего договора найма выплатить Нанимателю штраф в размере месячной платы за найм жилого помещения, а также возместить все полученные по договору найма денежные средства.

2.2. Наймода́тель вправе ___ раз(а) в месяц осуществлять проверку порядка использования Нанимателем состояния жилого помещения и сохранности имущества, переданного во временное пользование Нанимателя.

2.3. Передать не менее ___ комплект(ов) ключей для беспрепятственного доступа и эксплуатации жилого помещения.

2.4. По окончании срока действия настоящего договора, либо при досрочном его расторжении, принять от Нанимателя жилое помещение, переданные комплекты ключей и находящееся в нем имущество Наймода́теля по передаточному Акту.

3. Обязанности и права Нанимателя

3.1. Наниматель обязан:

Трудом.РФ

- 3.1.1. Использовать жилое помещение только для собственного проживания и проживания лиц, указанных в пункте 1.1. договора найма.
- 3.1.2. Своевременно вносить плату за пользование жилым помещением оплачивать соответствующую часть расходов по использованию жилого помещения согласно пункту 4 настоящего договора.
- 3.1.3. Содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 3.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.
- 3.1.5. Устранять последствия аварий, произошедших в жилом помещении по вине Нанимателя.
- 3.1.6. Соблюдать правила проживания в доме, в котором находится жилое помещение.
- 3.1.7. Беспрепятственно допускать Наймодателя в жилое помещение с целью проверки ее использования в соответствии с пунктом 2.2. настоящего договора аренды.
- 3.1.8. Возвратить жилое помещение и имущество Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы внаем с учетом естественного физического износа.
- 3.1.9. Перед выездом, если счета за телефонные переговоры еще не получены, справиться в АТС об их сумме и оставить Наймодателю необходимую сумму для их оплаты.
- 3.1.10. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба в результате пожара, противоправных действий третьих лиц, незамедлительно известить об этом Наймодателя, а при его отсутствии – заявить об этом в соответствующие компетентные органы.
- 3.2. Наниматель не вправе без письменного предварительного согласования с Наймодателем:
- 3.2.1. Устанавливать оборудование в жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализаций и охранных систем и т.д.).
- 3.2.2. Передавать жилое помещение третьим лицам, а также сдавать жилое помещение в поднаем.
- 3.2.3. Осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения.
- 3.3. Наниматель вправе беспрепятственно пользоваться переданным внаем жилым помещением в течение всего срока действия найма совместно с указанными в пункте 1.1. настоящего договора найма лицами.
- 3.4. Наниматель имеет право преимущественного заключения договора найма по истечении срока его действия на новый срок.

4. Платежи и порядок расчетов

- 4.1. Ежемесячная плата за наем жилого помещения составляет _____ рублей (_____ рублей).
- 4.2. Плата за наем жилого помещения производится _____ (ежемесячно, ежеквартально) не позднее _____ числа текущего месяца за _____ вперед (месяц, квартал).

Трудом.РФ

4.3. Установленная плата за наем жилого помещения не подлежит изменению в течение всего срока найма, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон. Если стороны пришли к соглашению об увеличении месячной платы, то такое увеличение происходит через один месяц после заключения соответствующего соглашения.

4.4. Оплата платежей за пользование жилым помещением распределяется следующим образом:

4.4.1. Абонентскую плату за телефон оплачивает _____ (Наниматель / Наймодаель)

4.4.2. Междугородние и международные телефонные переговоры оплачивает _____ (Наниматель / Наймодаель)

4.4.3. Счета за электроэнергию оплачивает _____ (Наниматель / Наймодаель)

4.4.4. Оплату счетов за коммунальные услуги осуществляет _____ (Наниматель / Наймодаель)

4.5. Все расчеты по настоящему Договору осуществляются в денежных единицах Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору найма стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Изменение условий настоящего договора найма и его досрочное расторжение может иметь место по соглашению сторон, с обязательным составлением документа в письменном виде.

5.3. Расторжение договора найма в одностороннем порядке до истечения срока, указанного в пункте 1.6, может быть произведено любой стороной при систематическом несоблюдении другой стороной условий настоящего договора найма. Расторжение в одностороннем порядке производится посредством письменного уведомления.

5.3.1. В случае расторжения договора найма по инициативе Нанимателя, при соблюдении Наймодателем условий настоящего договора аренды, возврат денег за неиспользованный срок найма может быть произведен Наймодателем только по его добровольному желанию.

5.3.2. В случае расторжения договора найма по инициативе Наймодателя, при соблюдении Нанимателем условий настоящего договора найма, Наймодаель возвращает Нанимателю уплаченную Нанимателем сумму за неиспользуемый срок найма и выплачивает неустойку в размере месячной платы за наем жилого помещения.

5.4. Наниматель несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный жилому помещению или имуществу, независимо от того является ли этот ущерб результатом причинения умышленных действий или результатом неосторожности Нанимателя и лиц, с ним проживающих.

5.5. В случае просрочки по уплате платежей по настоящему договору найма Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 1% от суммы задолженности на день оплаты.

Трудом.РФ

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему договору найма, если причиной этому явились события непреодолимой силы и факторы, не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти сторон, как-то: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по договору найма обязательств.

5.7. Риск случайного разрушения или порчи жилого помещения лежит на Наймодателе.

5.8. Нарушение Нанимателем правил эксплуатации жилищного фонда, наличие факта порчи имущества Наймодателя и обоснованных жалоб со стороны соседей, нарушение порядка оплаты найма жилого помещения является достаточным условием для немедленного расторжения договора найма с последующим правом взыскания с Нанимателя причиненного материального ущерба в полном объеме.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор найма вступает в силу со дня его подписания обеими сторонами и действует в соответствии с пунктом 1.6. данного договора.

6.2. Условия настоящего договора найма сохраняют свою силу на весь срок действия данного договора

6.3. При возникновении споров стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором найма, стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору найма и к заключенным на его основании дополнительным соглашениям считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны двумя сторонами.

6.6. Сдача в найм по настоящему договору найма не влечет передачи прав собственности на жилое помещение.

6.7. Наймодатель и Наниматель до подписания настоящего договора найма произвели взаимную проверку личных документов и документов на жилое помещение и признали их достаточными и подлинными.

6.8. Настоящий договор найма составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой стороны.

7. Особые условия

7.1. По требованию Наймодателя Наниматель обязуется оставить страховой депозит за междугородние и международные телефонные переговоры в соответствии с пунктом 4.4.2 договора найма и за сохранность переданного внаем имущества Наймодателя. Страховой депозит за междугородние телефонные переговоры и сохранность имущества, сданного внаем, составляет _____ руб. (_____ _____ рублей).

7.2. Перечисленные в пункте 1.1. настоящего договора найма лица, проживающие совместно с Нанимателем имеют все права и обязанности по настоящему договору найма наравне с Нанимателем.

7.3. Неотделимые улучшения, произведенные в жилом помещении Нанимателем без согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости.

8. Дополнительные условия

9. Реквизиты и подписи сторон

Наймодатель

Ф.И.О. _____

Паспортные данные:

Дата и место рождения: _____

Паспорт: серия _____ N _____

Кем выдан: _____

Дата выдачи « _____ » _____

Адрес регистрации: _____

Телефон для контакта: _____

Электронная почта: _____

С условиями договора найма ознакомлен и полностью согласен, возражений и дополнений не имею, экземпляр договора найма получил.

Подпись: _____ / _____

Наниматель

Ф.И.О. _____

Паспортные данные:

Дата и место рождения: _____

Паспорт: серия _____ N _____

Кем выдан: _____

Дата выдачи « _____ » _____

Адрес регистрации: _____

Телефон для контакта: _____

Электронная почта: _____

С условиями договора найма ознакомлен и полностью согласен, возражений и дополнений не имею, экземпляр договора найма получил.

Подпись: _____ / _____

Передаточный акт

г. _____ « ____ » _____ 20 ____ г.

1. В соответствии с настоящим Передаточным актом Наймодатель передает, а Наниматель принимает жилое помещение в виде _____ (указать: отдельной квартиры, комнаты в ____ квартире, нескольких комнат в ____ квартире) по адресу: _____

Станция метро: _____

Площадь комнат: ____ кв.м, ____ кв.м, ____ кв.м, ____ кв.м, ____ кв.м, ____ кв.м.

2. Жилое помещение предоставляется с телефонным номером (без него): _____ ; телефонный номер отдельный, спаренный: _____.

3. Описание недостатков: _____

4. Жилое помещение передается со следующим имуществом (мебель, оборудование):

№	Наименование объекта

5. Дополнительные сведения:

5.1. Показания счетчиков:

- Показания электросчетчика на момент передачи: _____
- Показания счетчика воды на момент передачи: Г-_____ Х-_____

5.2. Состояние оборудования квартиры:

- Сантехническое оборудование (нужное подчеркнуть): исправно, требует ремонта или замены,
- Электропроводка и электрооборудование (нужное подчеркнуть): исправно, требует ремонта или замены,
- Телефонный кабель и тел. розетки (нужное подчеркнуть): исправно, отсутствует, требует ремонта или замены,
- Интернет-кабель (нужное подчеркнуть): исправно, отсутствует, требует ремонта или замены,
- Телевизионный кабель (нужное подчеркнуть): исправно, отсутствует, требует ремонта или замены

5.3 Общее состояние жилого помещения (нужное подчеркнуть): свежий ремонт, не требует ремонта, соответствует санитарным нормам, требует ремонта.

6. Жилое помещение пригодно для проживания, находится в удовлетворительном состоянии и не имеет недостатков, кроме указанных в пункте 3. настоящего Передаточного акта.

7. При подписании настоящего Передаточного акта Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от жилого помещения;

Наймодатель предъявил Нанимателю расчетные книжки по оплате коммунальных платежей и телефона.

8. Настоящий Передаточный акт является неотъемлемой частью договора найма жилого помещения от «_____» _____ 20__ года.

ПЕРЕДАНО «_____» _____ 20__года:

Наниматель: _____/_____

Наймодатель: _____/_____

ПРИНЯТО «_____» _____ 20__ года:

Наймодатель: _____/_____

Наниматель: _____/_____