

Договор найма жилого помещения

г. Москва «14» Марта 2016 г.

Гр. (Ф.И.О.) Иванов Иван Иванович, именуемый(-ая) в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гр. (Ф.И.О.) Петров Петр Петрович, 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. Петрова Антонина Павловна 1976 г.р. _____
2. Петров Степан Петрович 2007 г.р. _____
3. _____

жилое помещение, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Маргелова, д. 111, кв. 111, состоящее из 2 комнат(-ы), общей площадью - 56 кв. м, жилой площадью - 30 кв. м, кухня - 12 кв. м (далее – жилое помещение) с целью использования для проживания.

1.2. Наличие стационарного телефона с номером (499) 000-00-00 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) договора купли-продажи № 45641/561 от 18 февраля 2002 года

1.4.1. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора 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 отягощена 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 «15» Марта 2016 г. по «15» Декабря 2016 г.

2. Обязанности и права Наймодателя.

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. При подписании настоящего Договора 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 (при взимании) 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 вернуть все полученные денежные средства.

2.2. Наймодатель вправе 3 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 2 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 Наймодателя по передаточному Акту.

3. Обязанности и права Нанимателя.

3.1. Наниматель обязан:

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.

Трудом.РФ

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 (при оплате счетов Наймодателем).

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 **35000** рублей (**тридцать пять тысяч** рублей).

4.2. Плата за наем жилого помещения производится **ежемесячно** (ежемесячно, ежеквартально) не позднее **16** числа текущего месяца за **месяц** вперед (месяц, квартал).

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 (Наниматель / Наймодатель)

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

4.4.3. Счета за электроэнергию оплачивает Наниматель (Наниматель / Наймодатель)

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

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, Наймодатель 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.

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 **35000** руб. (**тридцать пять тысяч** 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. (отсутствуют, перечеркнуть)

9. Реквизиты и подписи сторон.

Наймодатель

Ф.И.О. Иванов Иван Иванович

Паспортные данные:

Дата и место рождения: 14.04.1975 г, Российская Федерация, г. Москва, ул. Ленина, д. 111, кв. 111

Паспорт: серия 22 04 N 00000

Кем выдан: ТП в МКР Ухтомского ОУФМС России по Московской обл. в Люберецком р-не

Дата выдачи «28» Марта 2003 года

Адрес регистрации: г. Москва, пер.

Костромской, д.3, кв.15

Телефон для контакта: +7 905 000 65 65

Электронная почта: noval@ya.ru

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

Подпись: _____ / _____

Наниматель

Ф.И.О. Петров Петр Петрович

Паспортные данные:

Дата и место рождения: 21.05.1986г, г. Рязань

Паспорт: серия 11 04 N 115746

Кем выдан: УВД Октябрьского округа г. Рязань

Дата выдачи «21» сентября 2010 года

Адрес регистрации: г. Рязань, ул.

Пролетарская, д. 10

Телефон для контакта: +7 909 458 26 14

Электронная почта: alias546@ya.ru

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

Подпись: _____ / _____

Передаточный акт

г. Москва «14» Марта 2016г.

1. В соответствии с настоящим Передаточным актом Наймодатель передает, а Наниматель принимает жилое помещение в виде отдельной квартиры (указать: отдельной квартиры, комнаты в ___ квартире, нескольких комнат в ___ квартире) по адресу: г. Москва, ул. Маргелова, д. 111, кв. 111
Станция метро: Белорусская

Площадь комнат: 17 кв. м, 13 кв., _____ кв. м, _____ кв. м, _____ кв. м, _____ кв. м

2. Жилое помещение предоставляется с телефонным номером (без него): (499) 000-00-00; телефонный номер отдельный, спаренный: раздельный.

3. Описание недостатков: подтекает кран в ванной комнате, имеются повреждения обоев в комнате площадью 17 кв., м.

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

| № | Наименование объекта |
|----------|--|
| <u>1</u> | <u>Мебельный гарнитур</u> |
| <u>2</u> | <u>Кухонный гарнитур</u> |
| <u>3</u> | <u>Двуспальная кровать и две тумбы</u> |
| <u>4</u> | <u>Софа и одна тумба</u> |
| <u>5</u> | <u>Кухонный стол и 3 стула</u> |
| <u>6</u> | <u>Мебельная стенка в прихожей</u> |
| - | - |
| - | - |
| - | - |
| - | - |
| - | - |
| - | - |
| - | - |
| - | - |

5. Дополнительные сведения:

5.1. Показания счетчиков:

- Показания электросчетчика на момент передачи: 116584
- Показания счетчика воды на момент передачи: Г-34567 Х-27345

5.2. Состояние оборудования квартиры:

Трудом.РФ

- Сантехническое оборудование (нужное подчеркнуть): исправно, требуется 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 «14» Марта 2016 года.

ПЕРЕДАНО «14» Марта 2016 года:

Наниматель: _____/_____

Наймодатель: _____/_____

ПРИНЯТО «14» Марта 2016 года:

Наймодатель: _____/_____

Наниматель: _____/_____