



ДОГОВОР
найма жилого помещения

Город _____ Г.

Наймодатель

Ф.И.О. _____

Паспорт: серия _____ номер _____,
выдан _____

Дата выдачи _____

Код подразделения _____ - _____

Дата рождения _____ г.

Адрес места регистрации _____

Платежные реквизиты: _____

Наниматель

Ф.И.О. _____

Паспорт: серия _____ номер _____,
выдан _____

Дата выдачи _____

Код подразделения _____ - _____

Дата рождения _____ г.

Адрес места регистрации _____

Платежные реквизиты: _____

заключили настоящий Договор найма жилого помещения (далее – Договор) на следующих условиях:

1. Предмет Договора.

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю во временное владение и пользование за плату следующее свободное изолированное жилое помещение для проживания в нем: _____ (вариант: квартира / жилой дом / часть квартиры / часть жилого дома), кадастровый номер _____, общая площадь _____ кв. м, жилая площадь _____ кв. м,

_____ (иные характеристики жилого помещения), расположенное по адресу: _____, именуемое в

дальнейшем «Помещение».

Помещение принадлежит Наймодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «___» _____ года и предоставленной Наймодателем Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «___» _____ года № _____.

1.2. Наймодатель заверяет, что на момент заключения Договора Помещение не обременено правами других лиц, в залоге, в споре, под арестом или под запретом не находится, не имеет каких-либо иных обременений.

1.3. Помещение предоставляется Нанимателю для его использования в целях проживания в нем самого Нанимателя, а также следующих членов его семьи: _____ (Ф.И.О., дата рождения).

Проживание в Помещении иных лиц, помимо прямо указанных в настоящем Договоре, осуществляется только на основании письменного согласования с Наймодателем.

Лица, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию Помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия лиц, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия настоящего Договора.

1.4. Техническое состояние Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также перечень имущества, находящегося в Помещении и передаваемого вместе с ним, указывается Сторонами в Акте приема-передачи жилого помещения.

1.5. Помещение и имущество, находящееся в нем, считается переданным Наймодателем в наем и принятым Нанимателем с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи жилого помещения.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Наймодатель обязан.

2.1.1. В течение _____ календарных дней с момента заключения настоящего Договора по Акту приема-передачи жилого помещения передать Нанимателю Помещение, в состоянии, пригодном для проживания и соответствующее условиям настоящего Договора.

Одновременно с передачей Помещения передать Нанимателю имущество, находящееся в Помещении, ключи от Помещения, иные предметы, связанные с владением, эксплуатацией и использованием Помещения, а также всю необходимую документацию на Помещение и находящееся в нем оборудование, в т.ч. документацию и информацию, необходимую для осуществления коммунальных платежей.

2.1.2. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг, предусмотренных в настоящем Договоре, надлежащего качества.

2.1.3. Своевременно уведомлять Нанимателя об изменении цен на содержание, ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.1.4. Не препятствовать Нанимателю в правомерном использовании Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.5. Принять Помещение от Нанимателя по Акту приема-передачи после прекращения действия настоящего Договора.

2.1.6. Своевременно производить за свой счет капитальный ремонт Помещения и установленного в нем инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, за исключением случаев когда необходимость капитального ремонта возникла по вине Нанимателя.

2.1.7. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.2. Наймодатель имеет право.

2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги.

2.2.2. Осуществлять контроль за порядком использования Нанимателем Помещения, в присутствии Нанимателя

производить осмотр Помещения, уведомив о таком осмотре Нанимателя за 7 (Семь) дней до даты осмотра Помещения.

2.3. Наниматель обязан.

2.3.1. В течение _____ календарных дней с момента заключения настоящего Договора по Акту приема-передачи жилого помещения принять от Наймодателя Помещение, имущество, находящееся в нем и документацию.

2.3.2. При приемке Помещения и имущества, находящегося в нем, осмотреть Помещение и имущество, а также указать в Акте приема-передачи жилого помещения недостатки, выявленные при осмотре.

2.3.3. Использовать Помещение только в соответствии с его назначением и целями, изложенными в п. 1.3 настоящего Договора.

2.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за пользование Помещением и коммунальные услуги, платежи в счет долевого участия в расходах по содержанию дома и придомовой территории, а также осуществлять другие платежи в соответствии с условиями настоящего Договора, дополнительных соглашений и приложений к нему.

2.3.5. Обеспечить сохранность Помещения и находящегося в нем имущества и оборудования. Не допускать их разрушения или повреждения.

2.3.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Помещения и установленного в нем инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, а также замену вышедших из строя деталей и элементов. За свой счет устранять повреждения и аварии в Помещении, возникающие не по вине Наймодателя.

Периодичность и объем текущего ремонта должны обеспечивать содержание Помещения в надлежащем, технически исправном, пригодном для проживания и презентабельном состоянии, а расположенного в нем оборудования в исправном состоянии.

2.3.7. Размещать и устанавливать свою мебель и оборудование, для размещения и крепления которых требуется нарушение целостности стен, пола, потолков (т.е. требуется производить сверление, забивание гвоздей и т.д.) только с предварительного письменного согласия Наймодателя.

2.3.8. Производить переделки, ремонтные, строительные или иные работы, замену элементов либо усовершенствование Помещения и любых его частей только с письменного согласия Наймодателя и за свой счет, а также в соответствии с требованиями, предусмотренными законами и иными нормативными правовыми актами, действующими в месте нахождения Помещения.

При этом неотделимые улучшения Помещения после прекращения срока действия настоящего Договора остаются в собственности Наймодателя без выплаты компенсации и без осуществления взаимозачетов, если иное не будет установлено соглашением Сторон.

2.3.9. Соблюдать правила проживания в жилых помещениях, правила пожарной безопасности, санитарно-технических норм, требования по охране окружающей среды, правила эксплуатации установленного в Помещении санитарно-технического и инженерного оборудования.

Не допускать нарушения прав и законных интересов соседей.

2.3.10. Предоставлять возможность Наймодателю или уполномоченным им лицам, а также представителям городских служб проверять техническое состояние Помещения и расположенного в нем оборудования, а также соблюдение условий его использования.

Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение указанных лиц.

2.3.11. Не предоставлять право проживать или использовать Помещение иным образом (в том числе для хранения имущества) иным лицам, не указанным в п. 1.3 настоящего Договора.

Не допускать какое-либо иное распоряжение, владение или использование Помещения без письменного согласия Наймодателя.

2.3.12. Обеспечить соблюдение всеми лицами, проживающими в Помещении на основании п. 1.3 настоящего Договора, а также посетителями Помещения, гостями Нанимателя или лицами, временно находящимися в Помещении, правил общественного порядка, соблюдения законодательства РФ и иных норм, действующих в месте нахождения Помещения.

2.3.13. В случае возникновения (угрозы возникновения) аварийных ситуаций принимать все необходимые разумные меры, направленные на их предотвращение, пресечение, прекращение и ликвидацию последствий.

2.3.14. Незамедлительно уведомлять Наймодателя обо всех случаях аварий и происшествий, а также угрозе или предпосылках их совершения, ставшие известны Нанимателю, как в самом Помещении, так и на территории помещений общего пользования.

2.3.15. Освободить Помещение и передать его Наймодателю по Акту приема-передачи в течение _____ после истечения срока пользования Помещением, или в течение _____ с момента досрочного расторжения настоящего Договора.

Помещение передается вместе с имуществом, которое находилось в Помещении в момент его принятия Нанимателем, и указанном в Акте приема-передачи жилого помещения, а также с произведенными улучшениями, неотделимыми без вреда для конструкций Помещения.

Помещение и имущество в нем должны быть возвращены Нанимателем Наймодателю в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

Помещение считается возвращенным Наймодателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи жилого помещения.

2.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.4. Наниматель имеет право.

2.4.1. Проживать в Помещении самостоятельно либо совместно с лицами, указанными в п. 1.3 настоящего Договора.

2.4.2. Размещать и устанавливать в Помещении мебель и оборудование, предназначенное для размещения в жилых помещениях, для размещения и крепления которых не требуется нарушения целостности стен, пола, потолков (т.е. не требуется производить сверление, забивание гвоздей и т.д.) без предварительного согласия Наймодателя.

2.4.3. В любое время с согласия других граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, расторгнуть настоящий Договор, письменно известив об этом Наймодателя не менее чем за три месяца.

3. Платежи и расчеты по Договору.

3.1. Плата за пользование Помещением и имуществом, находящимся в нем, состоит из двух частей: фиксированной и переменной.

3.2. Ежемесячная фиксированная плата за пользование Помещением и имуществом, находящимся в нем, составляет _____ (_____) рублей в месяц (далее – Фиксированная плата).

3.2.1. Фиксированная плата оплачивается Нанимателем Наймодателю в следующем порядке и сроки:

3.2.2. Фиксированная плата за наем может быть пересмотрена по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год и не раньше 11 месяцев с момента подписания сторонами Акта приема-передачи жилого помещения.

3.3. Ежемесячная переменная плата за пользование Помещением и имуществом, находящимся в нем, состоит из стоимости коммунальных услуг (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, канализация, природный газ, телефон, иные коммунальные услуги и услуги, связанные с эксплуатацией и обслуживанием Помещения и многоквартирного дома, в котором Помещение расположено, и т.д.) и оплачивается Нанимателем самостоятельно на основании показаний приборов учета либо платежных документов организаций, предоставляющих указанные услуги, в порядке и в сроки, установленные требованиями нормативных правовых актов и требованиями организаций, предоставляющих соответствующие услуги.

3.4. Помимо платы за пользование Помещением, указанную в п. 3.1-3.3 Договора, Наниматель в срок не позднее _____ вносит также обеспечительный платеж в размере _____.

3.4.1. За счет обеспечительного платежа Наймодатель вправе покрывать свои убытки, возникшие по вине Нанимателя, а именно: _____.

3.4.2. При досрочном расторжении Договора или окончания срока найма обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю в следующем порядке и срок: _____.

4. Срок найма и досрочное расторжение Договора.

4.1. Срок найма устанавливается Сторонами с момента подписания Акта приема-передачи жилого помещения и до _____ (указать конкретную дату).

По истечении срока Договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока Договора найма жилого помещения Наймодатель должен предложить Нанимателю 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. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления Договора, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

4.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за Помещение более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа (в случае краткосрочного найма);

- разрушения или порчи Помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

4.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон:

- если Помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

4.5. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют Помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать Помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За неисполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору каждая Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением убытки.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.

6.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную претензию следующим способом:

_____. Претензия должна содержать требования и их обоснование с указанием нарушенных условий Договора или норм законодательства. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

6.1.2. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить письменный мотивированный ответ в течение __ (_____) календарных дней с момента получения претензии.

6.1.3. В случае неполучения ответа в указанный срок либо несогласия с ним Сторона, направившая претензию, вправе передать спор на рассмотрение суда.

6.2. Все споры передаются в суд по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения.

7.1. Стороны при заключении Договора принимают к сведению следующие заверения Сторон:

- заверение Наймодателя о том, что на момент заключения настоящего Договора у Наймодателя отсутствуют какие-либо задолженности за коммунальные услуги или иные задолженности, связанные с использованием и эксплуатацией Помещения;

- заверение Нанимателя о том, что Наймодатель до заключения настоящего Договора, визуально осмотрел Помещение, ознакомился с его основными конструктивными и техническими элементами и особенностями, а также с его эксплуатационным и техническим состоянием. Наниматель удовлетворен состоянием Помещения и считает его пригодным для использования в целях и на условиях, установленных настоящим Договором;

- заверение о том, что Наймодатель получил все необходимые согласия третьих лиц на передачу Помещения в найм;

- каждая Сторона подтверждает, что не находится под влиянием обмана, заблуждения, стечения тяжелых

обстоятельств или под влиянием иных негативных обстоятельств. Если у какой-либо Стороны настоящего Договора возникли бы какие-либо сомнения в отношении настоящего пункта Договора, то такая Сторона обязана была сообщить об этом другой Стороне и отразить это обстоятельство в тексте настоящего Договора при его подписании.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в той же форме, в которой составлен настоящий Договор.

7.3. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу (в случае такой необходимости), должно быть совершено в письменной форме и вручено под роспись соответствующей Стороне настоящего Договора либо направлено заказным письмом:

- Наймодателю – по его адресу, указанному в настоящем Договоре,
- Нанимателю – по адресу Помещения, указанному в Договоре.

Каждая Сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий в результате неприятия исчерпывающих мер для своевременного получения почтовой корреспонденции, направляемой по адресу, указанному в настоящем Договоре.

7.4. Стороны допускают использование электронной почты или мессенджеров Whats App, Telegram для обмена сканированными копиями документов, заявлениями, уведомлениями, извещениями, требованиями, информацией или иными юридически значимыми сообщениями (далее – Сообщения) и признают юридическую действительность Сообщений, полученных по электронной почте и мессенджерам Whats App, Telegram (далее – Мессенджеры).

Днем получения Сообщения посредством электронной почты или Мессенджерам считается день направления Сообщения при условии, что такое Сообщение направлено в рабочее время (в период с 9 ч. 00 мин. до 18 ч. 00 мин. по Московскому времени). В случае направления Сообщения после окончания рабочего времени такое сообщение считается полученным Стороной на следующий рабочий день после его отправления.

Надлежащими адресами электронной почты Сторон при электронной переписке и телефонные номера Сторон, к которым привязаны Мессенджеры признаются следующие адреса электронной почты и телефоны Сторон:

со стороны Наймодателя: _____;
со стороны Нанимателя: _____.

Сторона, направившая копии документов по электронной почте или Мессенджеру, обязана в течение 30 (тридцати) дней с момента их направления по электронной почте направить другой Стороне оригиналы таких документов по почте заказным письмом по адресу, указанному в п. 7.3 Договора.

Сторона, направившая копии документов по электронной почте или Мессенджеру, отвечает за соответствие, направленных копий документов оригиналам. В случае расхождения предоставленного оригинала документа с ранее направленным документом по электронной почте или Мессенджеру, Стороны признают приоритетность документов, направленных по электронной почте или Мессенджеру. Исключением являются случаи, когда Стороны согласовали изменения документа.

7.5. Настоящий Договор регулируется законодательством Российской Федерации и толкуется в соответствии с ним.

7.6. В случае, если настоящий Договор заключается на срок не менее одного года (п. 4.1 настоящего Договора), ограничение (обременение) права собственности на Помещение, возникающее на основании настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Расходы, связанные с государственной регистрацией ограничения (обременения) права собственности на Помещение, несет _____.

(Примечание: возможные варианты: обе Стороны в равных долях, Наймодатель или Наниматель)

7.7. В зависимости от срока действия настоящего Договора необходимо выбрать и оставить в договоре один из двух вариантов первого абзаца пункта 7.7:

Если срок действия Договора менее одного года:

Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Если срок действия Договора не менее одного года:

Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Подписи Сторон.

Наймодатель:

(подпись) / (ФИО)

Наниматель:

(подпись) / (ФИО)