

**ДОГОВОР НАЙМА  
жилого помещения (квартиры)**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

\_\_\_\_\_,  
именуемый(ая) в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_,  
именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во временное пользование (найм) жилое помещение – квартиру, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., состоящую из \_\_\_\_\_ комнат, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – «Квартира»).

1.2. Квартира предоставляется Нанимателю с целью проживания в ней Нанимателя и следующих граждан:

1.3. Вселение граждан, не указанных в п. 1.2. настоящего договора, с целью их временного пребывания (сроком более трёх календарных дней) допускается с предварительного согласия Наймодателя путем направления уведомления посредством сообщения СМС или по электронной почте.

1.4. Наймодатель гарантирует, что:

1.4.1. Распоряжается Квартирой на основании следующих документов:

1.4.2. На момент заключения настоящего договора Квартира не продана, не подарена, не обременена 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;

1.4.3. Квартира сдается с согласия всех собственников, если таковые имеются, а также всех постоянно или временно зарегистрированных в ней лиц.

1.5. При передаче Квартиры Наймодателем и ее принятии Нанимателем, Стороны подписывают [Акт приема-передачи Квартиры](#), а также составляют опись находящегося в Квартире и подлежащего передаче Нанимателю имущества и оборудования.

**2. Плата за Квартиру. Порядок расчетов**

2.1. Плата за Квартиру согласована Сторонами в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в месяц.

2.2. Наймодатель в течение срока действия настоящего договора не вправе в одностороннем порядке изменить установленный в п. 2.1. настоящего договора размер платы за Квартиру, за исключением случаев, указанных в п. 2.3 настоящего договора.

2.3. Наймодатель вправе заявить Нанимателю требование об изменении платы за Квартиру и размера обеспечительного платежа в следующих случаях:

2.3.1. При изменении состава или количества граждан, совместно проживающих с Нанимателем, указанных в п. 1.2. настоящего договора, без предварительного согласования с Наймодателем;

2.3.2. При нарушении Нанимателем и совместно проживающими с ним лицами обязанностей, установленных в п. [4.3.9](#), [4.3.10](#) настоящего договора.

2.4. Плата за Квартиру вносится Нанимателем в рублях **наличными** / **безналичными** (нужное подчеркнуть) денежными средствами в следующие сроки:

- за первый месяц – в день подписания настоящего договора;

- за второй и последующие месяцы – не позднее \_\_\_\_\_ числа каждого месяца.

Нарушение срока внесения платы за Квартиру допускается не более чем на 3 (Три) календарных дня.

Факт оплаты подтверждается:

- в наличном порядке, [Ведомостью оплаты \(Приложение № 1 к договору\)](#), подписанной Наймодателем;

- в безналичном порядке, чеком и/или квитанцией об оплате.

Наймодатель вправе в течение действия настоящего договора менять способ оплаты, о чем должен заблаговременно уведомлять Нанимателя.

2.5. Услуги интернет-провайдера в размер платы за Квартиру не включены и оплачиваются Нанимателем отдельно на основании квитанций.

Наймодатель \_\_\_\_\_

Наниматель \_\_\_\_\_

2.6. Расходы по содержанию Квартиры в размер платы за Квартиру не включены и оплачиваются на следующих условиях (нужное заполнить):

2.6.1. Потребленную электроэнергию оплачивает **Наниматель**.

2.6.2. Показания электросчетчиков: Т1 \_\_\_\_\_ Т2 \_\_\_\_\_ Т3 \_\_\_\_\_.

2.6.3. Водоснабжение, а также водоотведение оплачивает **Наниматель**

2.6.4. Показания приборов учета воды: Холодная \_\_\_\_\_, Горячая \_\_\_\_\_,  
Холодная \_\_\_\_\_, Горячая \_\_\_\_\_.

2.6.5. Услуги консьержа оплачивает Наниматель / Наймодатель / Консьержа нет

2.6.6. Все остальные жилищно-коммунальные услуги, отопление, обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы), взносы за капремонт многоквартирного дома, оплачивает **Наймодатель**.

2.7. Показания счетчиков учета потребленной электроэнергии, воды, отопления Наниматель передает Наймодателю в срок с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ число ежемесячно посредством сообщения СМС или по электронной почте.

2.8. Платежи, не включенные в плату за Квартиру, производятся Нанимателем ежемесячно.

### 3. Обеспечительный платеж

3.1. В качестве гарантии сохранности Квартиры, находящегося в ней имущества и оборудования, а также соблюдения Нанимателем и совместно проживающими с ним гражданами условий настоящего договора Наниматель передает Наймодателю обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

3.2. Обеспечительный платеж передается Наймодателю в следующем порядке:

- в размере 100% не позднее « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3.3. В случае неисполнения Нанимателем обязательства по передаче обеспечительного платежа Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем направления уведомления по электронной почте (с дублированием смс-сообщением и телефонным звонком). При этом ранее внесенные Нанимателем суммы не возвращаются. Наниматель обязан возвратить Квартиру.

**3.4. Обеспечительный платеж не может быть использован в качестве платы за Квартиру без письменного согласия на это Наймодателя.**

3.5. В случае отказа Нанимателя от внесения платы за последний месяц найма Квартиры, Наймодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем направления уведомления по электронной почте (с дублированием смс-сообщением и телефонным звонком). При этом сумма обеспечительного платежа Нанимателю не возвращается.

3.6. При надлежащем исполнении Нанимателем условий настоящего договора Наймодатель обязан вернуть обеспечительный платеж не позднее одного календарного дня после прекращения настоящего договора на основании ст. [381.1 ГК РФ](#).

### 4. Права и обязанности Сторон

#### 4.1. Наймодатель вправе:

4.1.1. Один раз в месяц по предварительному согласованию с Нанимателем проверять состояние Квартиры и соблюдение Нанимателем условий настоящего договора.

4.1.2. Находиться в Квартире без согласования с Нанимателем для устранения аварийных ситуаций и вызванных ими последствий, возникших в период отсутствия Нанимателя в Квартире, во избежание или для уменьшения ущерба Квартире и находящемуся в ней имуществу, а также соседним жилым помещениям.

#### 4.2. Наймодатель обязан:

4.2.1. Не позднее начала срока найма передать Нанимателю свободную Квартиру в состоянии, пригодном для проживания.

4.2.2. До истечения срока действия настоящего договора не совершать с другими лицами в отношении Квартиры сделок, которые могут повлечь за собой ее отчуждение, обременение или ухудшение ее состояния.

4.2.3. За свой счет своевременно осуществлять все необходимые платежи за Квартиру, за исключением платежей, обязанность по уплате которых возложена на Нанимателя.

4.2.4. В случае несоответствия действительности сведений, указанных в п. [1.4.](#), настоящего договора, вернуть Нанимателю полученный от него обеспечительный платеж, деньги за непрожитые дни, а также выплатить неустойку в размере месячной платы за Квартиру.

4.2.5. Если в течение срока действия настоящего договора состояние Квартиры и/или находящегося в ней имущества существенно ухудшится не по вине Нанимателя, незамедлительно произвести соответствующий ремонт и/или замену имущества или компенсировать Нанимателю документально подтвержденные затраты на ремонт и/или замену имущества (при этом Наниматель обязан согласовать с Наймодателем исполнителя ремонта и стоимость ремонта и/или замены имущества, затраты компенсируются в пределах согласованной Наймодателем стоимости).

#### 4.3. Наниматель обязан:

4.3.1. Не нарушать установленные действующим законодательством РФ правила пользования Квартирой и общим имуществом жилого дома, в котором она расположена.

4.3.2. Использовать Квартиру исключительно для проживания в ней.

4.3.3. Обеспечивать сохранность и надлежащее состояние Квартиры и другого имущества Наймодателя.

4.3.4. Следить за технической исправностью источников электропитания, инженерных систем водоснабжения и водоотведения, сантехнического оборудования, плиты, стиральной машины и прочего используемого имущества и оборудования, находящихся в Квартире. В случае выхода из строя, по вине Нанимателя, ремонт или замену поврежденного имущества осуществляет Наниматель за свой счет и своими силами. Наниматель обязан согласовать с Наймодателем исполнителя ремонта имущества и оборудования, вид и стоимость заменяемого имущества и оборудования.

4.3.5. Соблюдать установленные в настоящем договоре сроки внесения платы за Квартиру и иных платежей.

4.3.6. Не заключать договоры, не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных Нанимателю по настоящему договору, в частности, переход их к иному лицу (договор залога, субаренды, поднайма).

4.3.7. Проводить переоборудование, переустройство Квартиры, ремонтные работы или осуществлять какие-либо значительные изменения в Квартире только с письменного разрешения Наймодателя. К значительным относятся изменения, осознанные или случайные, требующие для их устранения (восстановления начального вида) замены элементов отделки. Неотделимые улучшения, произведенные в Квартире без согласования с Наймодателем и не вызывающие претензий у Наймодателя, переходят в собственность Наймодателя без возмещения их стоимости.

4.3.8. Не производить смену замков и/или личинок замков дверей без письменного разрешения Наймодателя.

4.3.9. Запрещается курение, парение, любые устройства, содержащие/не содержащие никотин, в Квартире.

4.3.10. Содержать в Квартире животных только с письменного разрешения со стороны Наймодателя.

Наниматель несёт полную ответственность за ущерб, причиненный животными Квартире, элементам ее обстановки и интерьера, находящимся в Квартире имуществу и оборудованию.

4.3.11. По окончании срока найма вернуть Квартиру Наймодателю по Акту приема-передачи в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом естественного износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями и исправно работающими инженерными сетями, бытовыми приборами и техникой, а также освободить Квартиру от личных вещей.

Наниматель обязан при возврате Квартиры осуществить уборку своими силами. В случае невыполнения Нанимателем данной обязанности Наниматель обязан возместить стоимость услуг клининговой компании или уплатить штраф, размер которого определяется в следующем порядке: 250 рублей 00 копеек за каждый метр квадратный общей площади Квартиры согласно [п. 1.1.](#) Право выбора компенсации принадлежит Наймодателю. Наймодатель имеет право зачесть компенсацию из обеспечительного платежа.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 5.2. Ответственность Нанимателя:

5.2.1. Наниматель несет ответственность за нарушение совместно проживающими с ним в Квартире гражданами условий настоящего договора.

5.2.2. В случае нарушения Нанимателем установленного в настоящем договоре срока внесения оплаты за Квартиру и (или) обеспечительного платежа Наниматель оплачивает неустойку в размере 1 процента за каждый день просрочки.

5.2.3. В случае нарушения Нанимателем установленного в настоящем договоре срока внесения оплаты за Квартиру и (или) обеспечительного платежа более чем на 4 календарных дня Наниматель оплачивает штраф в размере 100% месячной платы.

5.2.4. В случае невыполнения Нанимателем обязанности, предусмотренной [п. 4.3.6](#) договора, Наниматель обязан уплатить штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей 00 копеек, а также устранить все последствия нарушения.

5.2.5. В случае невыполнения Нанимателем обязанностей, предусмотренных [п. 4.3.8](#), [4.3.9](#), [4.3.10](#) Договора, Наниматель обязан уплатить штраф в размере 100% месячной платы.

5.2.6. В случае нарушения Нанимателем установленных в настоящем договоре сроков возврата Квартиры Наймодателю, он уплачивает Наймодателю неустойку в размере 7% от месячного размера платы за Квартиру за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Нанимателя от обязанности вернуть Квартиру в установленный срок.

5.2.7. Наймодатель имеет право в одностороннем порядке произвести зачет убытков и неустоек (штрафов и пени) из суммы обеспечительного платежа за следующие нарушения условий настоящего договора:

- нарушение Нанимателем установленных в настоящем договоре сроков внесения платы за Квартиру и иных платежей;

- нарушение Нанимателем и проживающими с ним гражданами правил пользования Квартирой, использование Квартиры не по назначению или ухудшение ее состояния;

- содержание животных без письменного согласия Наймодателя;

- нарушение Нанимателем или совместно проживающими с ним гражданами иных обязательств, установленных в [п. 4.3.](#) настоящего договора, если он в трехдневный срок не исправил нарушение.

- нарушение Нанимателем процедуры досрочного прекращения договора, установленной в [п. 6.6](#);

- нарушение сроков и порядка возврата Квартиры.

О проведении зачета Наймодатель направляет Нанимателю уведомление по электронной с дублированием смс сообщением и телефонным звонком.

### **5.3. Ответственность Наймодателя:**

5.3.1. В случае нарушения Наймодателем установленного в настоящем договоре срока передачи Квартиры Нанимателю, он уплачивает Нанимателю штраф в размере 7% от месячного размера платы за Квартиру за каждый день просрочки.

5.3.2. В случае нарушения Наймодателем установленного в настоящем договоре срока возврата обеспечительного платежа Наймодатель оплачивает неустойку в размере 1 процента за каждый день просрочки.

5.4. Установленные настоящим договором неустойки взыскиваются сверх причиненных убытков.

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

### **6. Срок действия договора, прекращение и изменение договора**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до окончания срока найма Квартиры.

6.2. Срок найма Квартиры: с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

6.3. Наниматель вправе сообщить о намерении заключить договор на новый срок за один месяц до окончания срока найма Квартиры путем уведомления Наймодателя по электронной почте (с дублированием смс-сообщением и/или телефонным звонком). При своевременном уведомлении и надлежащем исполнении обязательств по настоящему договору Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок по цене, предложенной Наймодателем.

6.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

6.5. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от договора путем уведомления по электронной почте (с дублированием смс-сообщением и/или телефонным звонком) за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения договора.

6.6. Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предупредив об этом Нанимателя за 3 (Три) календарных дня до даты прекращения, в следующих случаях:

- нарушение Нанимателем установленных в договоре сроков внесения платы за Квартиру и иных платежей;
- нарушение Нанимателем и проживающими с ним гражданами правил пользования Квартирой, использование Квартиры не по назначению или ухудшение ее состояния;
- нарушение Нанимателем условия о запрете содержания, пребывания в квартире животных;
- нарушение Нанимателя условия о запрете курения, парения;
- нарушение Нанимателя условия о смене замков и/или личинок замков дверей;
- если после предупреждения Нанимателя о необходимости устранения нарушения, Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, продолжают использовать Квартиру не по назначению или нарушать права и интересы соседей;
- при отказе Нанимателя от пересмотра размера платы за Квартиру и размера обеспечительного платежа в случаях, предусмотренных п. 2.3. договора.

6.7. В случае одностороннего отказа от договора до истечения срока его действия Наймодателем, при отсутствии со стороны Нанимателя нарушения обязательств по нему, Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю возможность проживания в Квартире в течение 30 (тридцати) календарных дней без внесения платы за Квартиру или выплатить штраф в размере 100% от месячной платы за Квартиру. Право выбора принадлежит Наймодателю.

6.8. В случае одностороннего отказа от договора до истечения срока его действия Нанимателем, при отсутствии со стороны Наймодателя нарушений обязательств по нему, Наниматель выплачивает штраф в размере 100% от месячной платы за Квартиру, который может быть зачтен из суммы обеспечительного платежа.

6.9. Во всех случаях прекращения договора Наниматель и другие граждане, проживающие в Квартире к моменту его прекращения, подлежат выселению из нее. Наймодатель имеет право сменить замки либо ограничить доступ Нанимателя в Квартиру. Наниматель обязан при возврате Квартиры освободить ее от своего имущества. При неисполнении Нанимателем данной обязанности Наймодатель не несет ответственности за сохранность данного имущества и имеет право осуществить его вывоз как бытового мусора или утилизацию за счет Нанимателя.

6.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде и считаются действительными с момента их подписания Сторонами.

### **7. Заключительные положения**

7.1. При заключении настоящего договора, Стороны подтверждают, что:

- они действуют добровольно, и отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данную сделку под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной Стороны с другой Стороной, признаки кабальной сделки отсутствуют;
- понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки;
- не лишены и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать значение совершаемых действий и обстоятельства заключения настоящего договора;
- иные обстоятельства, препятствующие заключению настоящего договора, отсутствуют, все необходимые разрешения и согласия получены.

7.2. Стороны обязаны извещать о смене адреса или паспортных данных путем направления уведомления по эл. почте с дублированием СМС сообщением и/или телефонным звонком.





**АКТ ВОЗВРАТА КВАРТИРЫ**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

\_\_\_\_\_  
именуемый(ая) в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, составили настоящий Акт возврата имущества (далее – Акт) к договору найма жилого помещения от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. о нижеследующем:

1. Наниматель передал, а Наймодатель принял Квартиру, расположенную по адресу:

2. Визуальный осмотр Квартиры не выявил явных недостатков, за исключением: \_\_\_\_\_

3. Показания электросчетчиков: Т1 \_\_\_\_\_ Т2 \_\_\_\_\_ Т3 \_\_\_\_\_.

4. Показания приборов учета воды: Холодная \_\_\_\_\_, Горячая \_\_\_\_\_  
Холодная \_\_\_\_\_, Горячая \_\_\_\_\_.

5. Наймодатель принял от Нанимателя \_\_\_\_\_ комплект(ов) ключей, а также все имущество, которое передавалось по акту приема-передачи квартиры от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в нормальном состоянии с учетом естественного износа, за исключением: \_\_\_\_\_

6. Квартира передается в состоянии: **требует уборки/ поддерживающая уборка/ генеральная уборка** (нужное подчеркнуть).

7. Наймодатель **не имеет/ имеет** (нужное подчеркнуть) претензий к Нанимателю в отношении состояния квартиры и/или имущества и/или уборки на момент ее передачи.

8. Обеспечительный платеж возвращен Нанимателю **в полном/ не полном (удержано \_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (нужное подчеркнуть) объеме, Наниматель не имеет финансовых и иных претензий к Наймодателю.

9. Настоящий Акт составлен и подписан в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**Наймодатель:**

**Наниматель:**

ФИО \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_  
паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан: \_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_  
паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан: \_\_\_\_\_

Место регистрации: \_\_\_\_\_

Место регистрации: \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_

Наймодатель \_\_\_\_\_

Наниматель \_\_\_\_\_