

**ДОГОВОР НАЙМА
жилого помещения (квартиры)**

г. Москва

« ____ » _____ 201__ 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 владение и 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 пункте 1.2. настоящего договора с целью постоянного или временного проживания в Квартире не допускается.

1.4. Наймодатель гарантирует, что:

1.4.1. Квартира принадлежит ему на праве собственности, что подтверждается следующими документами: _____

_____.

1.4.2. На момент заключения настоящего договора Квартира не продана, не подарена, не заложена, 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 зарегистрированных в ней членов семьи Наймодателя и/или других собственников Квартиры.

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.

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 пункте 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.п. 4.3.9, 4.3.10 настоящего договора.

2.4. Плата за Квартиру вносится Нанимателем в рублях наличными денежными средствами в следующие сроки:

- за первый месяц – в день подписания настоящего договора;

- за второй и последующие месяцы – не позднее ____ числа месяца, предшествующего оплачиваемому.

Нарушение срока внесения платы за Квартиру допускается не более чем на три календарных дня.

Наймодатель _____

Наниматель _____

2.5. Услуги интернет-провайдера и услуги телефонной связи (междугородние и международные переговоры) в размер платы за Квартиру не включены и оплачиваются Нанимателем отдельно на основании квитанций.

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

2.6.1. Абонентскую плату за услуги телефонной связи оплачивает Наниматель/Наймодатель.

2.6.2. Коммунальные услуги оплачивает Наниматель/Наймодатель.

2.6.3. Потребленную электроэнергию оплачивает Наниматель/Наймодатель.

2.6.4. Показания электросчетчиков: _____

2.6.5. Водоснабжение, а также водоотведение оплачивает Наниматель/Наймодатель.

2.6.6. Показания приборов учета воды: _____

2.6.7. Услуги консьержа оплачивает Наниматель/Наймодатель.

2.7. Платежи, не включенные в плату за Квартиру, производятся Нанимателем в строго установленные для них сроки оплаты.

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.

3.2. Обеспечительный платеж передается Наймодателю в следующем порядке (нужное заполнить):

- в размере 100% не позднее «_____» _____ 201__ г.

- двумя частями: 1-я часть в размере 50% не позднее «_____» _____ 201__ г., 2-я часть в размере 50% не позднее «_____» _____ 201__ г.

3.3. В случае неисполнения Нанимателем обязательства по передаче обеспечительного платежа Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. При этом ранее внесенные Нанимателем суммы не возвращаются.

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 при отсутствии письменного согласия Наймодателя на использование в этих целях обеспечительного платежа, Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. При этом сумма обеспечительного платежа Нанимателю не возвращается.

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 уменьшения ущерба Квартире и находящемуся в ней имуществу, а также соседним жилым помещениям.

4.1.3. В течение последнего месяца срока действия настоящего договора осуществлять показы Квартиры. Присутствие на показах Нанимателя и/или его представителя обязательно. Время показов устанавливается Сторонами по взаимному согласованию в период с 18 часов до 22 часов. Периодичность показов Квартиры не должна превышать одного дня из трех.

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 пункте 1.4. настоящего договора, вернуть Нанимателю полученный от него обеспечительный платеж, а также выплатить неустойку в размере месячной платы за Квартиру.

4.2.5. В случае 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.

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 Квартиры и поддерживать ее в надлежащем состоянии.

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.

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

4.3.6. Не заключать договоры и 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, 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. Курение в Квартире запрещено/разрешено (нужное подчеркнуть).

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.

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. Наймодатель имеет право удержать штраф 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;

- нарушение Нанимателем или совместно проживающими с ним гражданами иных обязательств, установленных в пункте 4.3. настоящего договора, если он в трехдневный срок не исправил нарушение.

- нарушение Нанимателем процедуры досрочного расторжения договора, установленной в пункте 6.8.

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.

Наймодатель _____

Наниматель _____

5.4. 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 «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г.

6.3. По истечении срока действия настоящего договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма Квартиры на новый срок.

6.4. Соглашение о продлении срока действия настоящего договора должно быть подписано Сторонами не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты окончания срока его действия.

6.5. В случае отказа одной из Сторон от продления срока действия настоящего договора она обязана известить об этом другую Сторону не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия.

6.6. В случае отсутствия между Сторонами письменного соглашения о продлении настоящего договора, но при фактическом проживании Нанимателя в Квартире, настоящий договор считается продленным на один календарный месяц.

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

6.8. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, письменно предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения.

6.9. Сумма обеспечительного платежа подлежит возврату Нанимателю в течение _____ (_____) календарных дней с момента расторжения договора.

6.10. Наймодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, предупредив об этом Нанимателя за 4 (четыре) календарных дня до даты расторжения, 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;
- 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 своих соседей;
- при отказе Нанимателя от пересмотра размера платы за Квартиру и размера обеспечительного платежа в случаях, предусмотренных п.2.3. договора.

6.11. Во всех случаях расторжения договора Наниматель и другие граждане, проживающие в Квартире к моменту его расторжения, подлежат выселению из нее.

6.12. 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. Все споры и разногласия, возникающие при выполнении настоящего договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае невозможности решить споры мирным путем, они разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все судебные споры решаются в Басманном суде города Москвы.

7.4. Все предварительные устные или письменные соглашения между Сторонами с момента подписания настоящего договора утрачивают силу.

7.5. Все приложения к настоящему договору с момента их подписания Сторонами являются его неотъемлемой частью.

