

**ДОГОВОР НАЙМА  
жилого помещения (комнаты)**

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 владение и пользование (найм) жилое помещение – комнату, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., в \_\_\_\_\_ комнатной квартире, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – Комната). Также в совместное пользование передаются все остальные помещения, такие как: кухня, санузел, туалет, прихожая, коридор и т.д. (далее - Места общего пользования).

1.2. Комната 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 постоянного или временного проживания в Комнате не допускается.

1.4. Наймодатель гарантирует, что:

1.4.1. Располагается комнатой на основании следующих документов: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

1.4.2. На момент заключения настоящего договора Комната 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. Комната сдается с согласия всех собственников, если таковые имеются, а также всех постоянно или временно зарегистрированных в ней лиц.

1.5. При передаче Комнаты Наймодателем и ее принятии Нанимателем, Стороны подписывают Акт приема-передачи Комнаты, а также составляют опись находящегося в Комнате и подлежащего передаче Нанимателю имущества и оборудования.

**2. Плата за Комнату. Порядок расчетов**

2.1. Плата за Комнату 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 Комнату.

2.3. Наймодатель вправе заявить Нанимателю требование об изменении платы за Комнату 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 Комнату 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 каждого месяца.

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

Наймодатель \_\_\_\_\_

Наниматель \_\_\_\_\_

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

2.6. Расходы по содержанию Комнаты в размер платы за Комнату 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.

2.6.6. Все остальные жилищно-коммунальные услуги, отопление, обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы) 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 Комнату, производятся Нанимателем в строго установленные для них сроки оплаты.

### 3. Обеспечительный платеж

3.1. В качестве гарантии сохранности Комнаты и мест общего пользования, находящегося в них 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 (нужное заполнить):

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

- двумя частями: 1-я часть в размере 50% не позднее « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.,

2-я часть в размере 50% не позднее « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ 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 Комнату без письменного согласия на это Наймодателя.**

3.5. В случае отказа Нанимателя от внесения платы за последний месяц найма Комнаты, 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 Комнаты и соблюдение Нанимателем условий настоящего договора.

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

4.1.3. В течение последнего месяца срока действия настоящего договора осуществлять показы Комнаты. 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 Комнаты не должна превышать одного дня из трех.

#### 4.2. Наймодатель обязан:

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

4.2.2. До истечения срока действия настоящего договора не совершать с другими лицами в отношении Комнаты 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 Комнату, 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 Комнату.

4.2.5. В случае если в течение срока действия настоящего договора состояние Комнаты и/или мест общего пользования и/или находящегося в них 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 Комнатой и общим имуществом жилого дома, в котором она расположена.

4.3.2. Использовать Комнату исключительно для проживания в ней.

4.3.3. Обеспечивать сохранность Комнаты 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 Комнате и местах общего пользования. 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 Комнату 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 Комнаты и мест общего пользования, ремонтные работы или осуществлять какие-либо значительные изменения в Комнате и местах общего пользования 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 Комнате и местах общего пользования 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. Курение в Комнате и местах общего пользования запрещено.

4.3.10. Содержать в Комнате животных только с письменного разрешения со стороны Наймодателя. Наниматель несёт полную ответственность за ущерб, причиненный животными Комнате и местам общего пользования, элементам ее обстановки и интерьера, находящимся в Комнате имуществу и оборудованию.

4.3.11. По окончании срока найма вернуть Комнату 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 Комнату и места общего пользования от личных вещей.

### **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 Комнате гражданами условий настоящего договора.

5.2.2. Наймодатель имеет право удерживать штраф из суммы обеспечительного платежа за следующие нарушения условий настоящего договора:

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

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

- 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 расторжения договора, установленной в п. 6.8.

5.3. Ответственность Наймодателя:

5.3.1. В случае нарушения Наймодателем установленного в настоящем договоре срока передачи Комнаты Нанимателю, он уплачивает Нанимателю штраф в размере 7% от месячного размера платы за Комнату 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 Комнаты.

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

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

6.4. Соглашение о намерении заключить договор на новый срок 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 заключения договора на новый срок 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 намерении заключить договор на новый срок, но при фактическом проживании Нанимателя в Комнате, а также соблюдении п. 2.4., 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 1 (одного) календарного дня с момента расторжения договора.

6.10. Наймодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, предупредив об этом Нанимателя за 3 (Три) календарных дня до даты расторжения, в следующих случаях:

- нарушение Нанимателем установленных в договоре сроков внесения платы за Комнату и иных платежей;
- нарушение Нанимателем и проживающими с ним гражданами правил пользования Комнатой, использование Комнаты 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 Комнату не по назначению или нарушать права и интересы своих соседей;
- при отказе Нанимателя от пересмотра размера платы за Комнату и размера обеспечительного платежа в случаях, предусмотренных п.2.3. договора.

6.11. Во всех случаях расторжения договора Наниматель и другие граждане, проживающие в Комнате к моменту его расторжения, подлежат выселению из нее. Наймодатель имеет право сменить замки либо ограничить доступ Нанимателя в Комнату. За оставленные в Комнате и местах общего пользования вещи, Наймодатель ответственности не несет.

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 суде общей юрисдикции по месту нахождения в комнаты.

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.



## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

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

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

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

\_\_\_\_\_

2. Комната и места общего пользования приняты вместе с находящимся в них имуществом и оборудованием Наймодателя, перечисленными в описи (п.5).

3. Визуальный осмотр Комнаты и мест общего пользования не выявил явных недостатков, кроме тех, которые указаны в прилагаемом перечне:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

5. Наниматель принял от Наймодателя следующее имущество и оборудование, находящееся в Комнате и местах общего пользования:

### ОПИСЬ ИМУЩЕСТВА

Ключи \_\_\_\_\_

Комната:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Места общего пользования:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Вся вышеперечисленная мебель и техника находится в исправном состоянии и не имеет видимых повреждений.

Комната передается после уборки. Наниматель обязуется также передать Комнату по окончании найма с произведенной уборкой либо оплатить ее стоимость.

Наймодатель \_\_\_\_\_

Наниматель \_\_\_\_\_

Наймодатель \_\_\_\_\_

Наниматель \_\_\_\_\_