

**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 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 п. 1.2. настоящего договора с целью их постоянного или временного проживания в Квартире не допускается.

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 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 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.

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 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.

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 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 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 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 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 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 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. 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 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 Квартире запрещено.

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.

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 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 Квартиры Нанимателю, он уплачивает Нанимателю штраф в размере 7% от месячного размера платы за Квартиру за каждый день просрочки.

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 «___» _____ 202__ г. по «___» _____ 202__ 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 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 Квартире, 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. В случае одностороннего расторжения 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.

6.10. В случае одностороннего расторжения 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 подлежит удержанию из суммы обеспечительного платежа.

6.11. 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 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.

6.12. Во всех случаях расторжения договора Наниматель и другие граждане, проживающие в Квартире к моменту его расторжения, подлежат выселению из нее. Наймодатель имеет право сменить замки либо ограничить доступ Нанимателя в Квартиру. За оставленные в Квартире вещи, Наймодатель ответственности не несет.

6.13. 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 квартиры.

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.

7.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в настоящем договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. Дополнительные условия

9. Адреса и реквизиты Сторон

Наймодатель:

ФИО _____

Дата рождения _____

паспорт: серия _____ № _____

выдан: _____

Место регистрации: _____

т. _____

Наниматель:

ФИО _____

Дата рождения _____

паспорт: серия _____ № _____

выдан: _____

Место регистрации: _____

т. _____

Настоящий договор мною прочитан и соответствует моей воле.

Наймодатель: _____ / _____ Наниматель: _____ / _____

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 Квартиру, расположенную по адресу:

2. Квартира принята вместе с находящимся в ней имуществом и оборудованием Наймодателя, перечисленными в описи (п.5).

3. Визуальный осмотр Квартиры 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 Квартире:

ОПИСЬ ИМУЩЕСТВА

Ключи _____

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

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

Наймодатель _____

Наниматель _____