

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
жилого помещения (квартиры)**

г. Москва

«___» _____ 202__ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

_____,
именуемый(ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и
_____, в лице
_____, действующего на основании
_____ именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе
именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренда) жилое помещение – квартиру, площадью _____ кв. м., состоящую из _____ комнат, расположенную на _____ этаже жилого дома по адресу: _____

(далее – Квартира).

1.2. Квартира предоставляется Арендатору с целью проживания в ней 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. Арендодатель 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 аренды на срок аренды 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 Арендодателем и ее принятии Арендатором, Стороны подписывают Акт приема-передачи Квартиры, а также составляют опись находящегося в Квартире и подлежащего передаче Арендатору 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. Плата за аренду включает в себя налог на доходы физических лиц, применимый к таким платежам по российскому законодательству, обязанность по которым полностью возложена на Арендатора, который ответственен за своевременную выплату этих налогов, а в случае их нарушения оплачивает начисленные штрафы и пени в налоговую инспекцию за свой счет.

2.3. Арендодатель в течение срока действия настоящего договора не вправе в одностороннем порядке изменить установленный в п.2.1. настоящего договора размер платы за Квартиру.

2.4. Арендодатель вправе заявить Арендатору требование об изменении платы за Квартиру и размера обеспечительного платежа в следующих случаях:

2.4.1. При изменении состава или количества граждан, совместно проживающих с Арендатором, указанных в п. 1.2. настоящего договора без предварительного согласования с Арендодателем;

2.4.2. При нарушении Арендатором и совместно проживающими с ним лицами обязанностей, установленных в п. 4.3.9, 4.3.10 настоящего договора.

2.5. Плата за Квартиру вносится Арендатором в рублях безналичными денежными средствами в следующие сроки:

- ежемесячно не позднее _____ числа каждого месяца. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на банковский счет Арендодателя.

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

Арендодатель _____

Наниматель _____

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

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

2.7.1. Потребленную электроэнергию оплачивает **Арендатор**.

2.7.2. Показания электросчетчиков: Т1 _____ Т2 _____ Т3 _____.

2.7.3. Водоснабжение, а также водоотведение оплачивает **Арендатор**.

2.7.4. Показания приборов учета воды: Холодная _____, Горячая _____,
Холодная _____, Горячая _____.

2.7.5. Услуги консьержа оплачивает Арендатор/Арендодатель.

2.7.6. Все остальные жилищно-коммунальные услуги, отопление, обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы) оплачивает **Арендодатель**.

2.8. Показания счетчиков учета потребленной электроэнергии, воды, отопления Арендатор передает Арендодателю в срок с _____ по _____ число ежемесячно посредством сообщения СМС или по электронной почте.

2.9. Платежи, не включенные в плату за Квартиру, производятся Арендатором 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 Арендатором и совместно проживающими с ним гражданами условий настоящего договора Арендатор передает Арендодателю обеспечительный платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Обеспечительный платеж передается Арендодателю 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 Арендатором обязательства по передаче обеспечительного платежа Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. При этом ранее внесенные Арендатором суммы не возвращаются.

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

3.5. В случае отказа Арендатора от внесения платы за последний месяц аренды Квартиры, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. При этом сумма обеспечительного платежа Арендатору не возвращается.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

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

4.1.2. Находиться в Квартире без согласования с Арендатором для устранения аварийных ситуаций и вызванных ими последствий, возникших в период отсутствия Арендатора 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 Арендатора 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. Арендодатель обязан:

4.2.1. Не позднее начала срока аренды передать Арендатору 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 Арендатора.

4.2.4. В случае несоответствия действительности сведений, указанных в п. 1.4., настоящего договора, вернуть Арендатору 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 Арендатора, незамедлительно произвести соответствующий ремонт и/или замену имущества.

4.3. Арендатор 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 Арендатора, ремонт или замену поврежденного имущества осуществляет Арендатор 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 Арендатору по настоящему договору, в частности, переход их к иному лицу (договор залога, субаренды).

4.3.7. Проводить переоборудование, переустройство Квартиры, ремонтные работы или осуществлять какие-либо значительные изменения в Квартире только с письменного разрешения Арендодателя. 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 Арендодателем и не вызывающие претензий у Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя без возмещения их стоимости.

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

4.3.9. Курение в Квартире запрещено.

4.3.10. Содержать в Квартире животных только с письменного разрешения со стороны Арендодателя. Арендатор несет полную ответственность за ущерб, причиненный животными в Квартире, элементам ее обстановки и интерьера, находящимся в Квартире имуществу и оборудованию.

4.3.11. По окончании срока аренды вернуть Квартиру Арендодателю 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 Арендатора:

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

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

- нарушение Арендатором установленных в настоящем договоре сроков внесения платы за Квартиру и иных платежей;
- нарушение Арендатором и проживающими с ним гражданами правил пользования Квартирой, использование Квартиры не по назначению или ухудшение ее состояния;
- нарушение Арендатором или совместно проживающими с ним гражданами иных обязательств, установленных в п. 4.3. настоящего договора, если он в трехдневный срок не исправил нарушение.
- нарушение Арендатором процедуры досрочного расторжения договора, установленной в п. 6.8.

5.3. Ответственность Арендодателя:

5.3.1. В случае нарушения Арендодателем установленного в настоящем договоре срока передачи Квартиры Арендатору, он уплачивает Арендатору 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 аренды Квартиры.

6.2. Срок аренды Квартиры: с «___» _____ 202__ г. по «___» _____ 202__ г.

6.3. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды 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 Арендатора 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. Сумма обеспечительного платежа подлежит возврату Арендатору в течение 1 (одного) календарного дня с момента расторжения договора.

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

- нарушение Арендатором установленных в договоре сроков внесения платы за Квартиру и иных платежей;
- нарушение Арендатором и проживающими с ним гражданами правил пользования Квартирой, использование Квартиры не по назначению или ухудшение ее состояния;
- если после предупреждения Арендатора о необходимости устранения нарушения, Арендатор или другие граждане, за действия которых он отвечает, продолжают использовать Квартиру не по назначению или нарушать права и интересы своих соседей;
- при отказе Арендатора от пересмотра размера платы за Квартиру и размера обеспечительного платежа в случаях, предусмотренных п.2.3. договора.

6.11. Во всех случаях расторжения договора Арендатор и другие граждане, проживающие в Квартире к моменту его расторжения, подлежат выселению из нее. Арендодатель имеет право сменить замки либо ограничить доступ Арендатора в Квартиру. За оставленные в Квартире вещи, Арендодатель 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 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.

