

**Договор найма жилого помещения (квартиры) гражданином у гражданина
(с возложением на Нанимателя обязательств по оплате коммунальных платежей)**

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, именуем _____ в дальнейшем «Наймодатель», действующ _____ от своего имени, с одной стороны, и _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, именуем _____ в дальнейшем «Наниматель», действующ _____ от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное владение и пользование за плату квартиру, находящуюся по адресу: _____ область, город _____, улица _____, дом _____, корпус (строение) _____, квартира _____ (далее – «Квартира», «Помещение»).

1.2. Указанная выше Квартира имеет следующие характеристики:

- общая площадь Квартиры составляет _____ кв. м, из которой жилая площадь: _____ кв. м;

- Квартира состоит из _____ комнат:

- комнаты имеют площадь:

1-я комната: _____ (_____) кв. м;

2-я комната: _____ (_____) кв. м;

3-я комната: _____ (_____) кв. м;

Квартира находится в многоэтажном доме на _____ этаже.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную Квартиру подтверждается следующими документами: _____

1.4. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанная Квартира не обременена правами третьих лиц.

1.5. Наймодатель передает в пользование имущество, находящееся в Квартире, согласно номенклатуре, указанной в Акте приема-передачи, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Квартира передается в пользование для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из _____ человек.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия Договора найма жилого помещения.

2. Порядок передачи Квартиры и имущества

2.1. В течение _____ дней с момента подписания настоящего Договора Квартира и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Квартира и имущество передается по Акту приема-передачи, подписываемому Наймодателем и Нанимателем в момент передачи Квартиры.

2.3. С момента подписания Акта приема-передачи Квартира и имущество считаются сданными Наймодателем и принятыми в наем Нанимателем.

2.4. В момент подписания Акта приема-передачи Наймодатель передает Нанимателю ключи от

входной двери в Квартиру, а также при необходимости ключи от домофона и этажа, о чем в Акте приема-передачи делается отметка.

Наниматель не имеет права менять замки в дверях без согласия Наймодателя.

3. Срок найма

3.1. Срок найма составляет _____ (месяцев).

Если Договор заключается на срок более года, он подлежит государственной регистрации.

3.2. По обоюдному согласию Сторон срок найма может быть сокращен.

4. Плата по Договору найма и порядок расчетов

4.1. Плата за наем Квартиры и пользование имуществом, находящимся в Квартире, составляет _____ (_____) рублей в месяц.

4.2. Указанная плата выплачивается первоначально авансом за _____ (_____) месяцев, а затем не позднее _____ числа каждого месяца за последующий месяц.

4.3. Оплата осуществляется Нанимателем. Перечисления причитающейся суммы на расчетный счет Наймодателя осуществляются по следующим реквизитам:

4.4. Путем непосредственной передачи наличных денежных средств Наймодателю – с оформлением расписки в момент передачи денежных средств.

4.5. На момент подписания настоящего Договора в качестве гарантийного платежа (залога) Нанимателем внесена сумма в размере _____ (_____) рублей.

Гарантийный платеж служит обеспечительной мерой платежа. В случае причинения вреда имуществу Наймодателя по вине Нанимателя, Наймодатель вправе удержать сумму ущерба из данного платежа, о чем должен уведомить Нанимателя.

4.6. На момент подписания настоящего Договора Наниматель передал Наймодателю сумму в размере _____ (_____) рублей за первый месяц.

4.7. Оплату коммунальных услуг, потребляемой электроэнергии, а также междугородних и международных телефонных переговоров, иных платных услуг телефонной связи, в том числе интернета, Наниматель осуществляет самостоятельно на основании платежных документов, согласно тарифам соответствующих организаций.

4.8. Наймодатель вправе индексировать плату за наем Квартиры не чаще одного раза в год.

5. Права и обязанности Наймодателя

5.1. **Наймодатель обязан:**

5.1.1. Передать Нанимателю Квартиру и имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора найма, назначению и пригодности Квартиры и имущества для проживания людей.

5.1.2. При расторжении настоящего Договора вернуть аванс Нанимателю за вычетом прожитых дней при соблюдении Нанимателем всех его обязательств по настоящему Договору.

5.1.3. Возвратить в обязательном порядке сумму гарантийного платежа (залога) по истечении срока найма при исполнении Нанимателем своих обязательств по Договору.

5.1.4. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя и (или) проживающих с ним лиц, своими силами.

5.1.5. Обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем Договоре

коммунальных услуг надлежащего качества.

5.1.6. Принять в установленные сроки Помещение у Нанимателя по Акту приема-передачи Помещения после окончания срока действия или расторжения настоящего Договора.

5.2. Наймода́тель имеет право:

5.2.1. _____ раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Нанимателем Квартиры и имущества.

5.2.2. Требовать своевременного внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.2.3. Расторгнуть Договор найма жилого помещения в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

6. Права и обязанности Нанимателя

6.1. Наниматель обязан:

6.1.1. Использовать Квартиру и имущество исключительно для проживания Нанимателя и членов его семьи, оговоренных в п. 1.5 настоящего Договора.

6.1.2. Своевременно вносить плату за пользование Квартирой (плату за наем) в согласованном с Наймодателем порядке, а также производить платежи, указанные в п. 4.7 настоящего Договора, и предоставлять по требованию Наймодателя оплаченные счета, квитанции по указанным платежам.

6.1.3. Поддерживать Квартиру в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно п. 4 ст. 30 ЖК РФ.

6.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в Квартире.

6.1.5. За свой счет устранять последствия аварий и неисправностей, произошедших в Квартире по вине Нанимателя.

6.1.6. Соблюдать меры пожарной безопасности.

6.1.7. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, права и интересы соседей.

6.1.8. Не осуществлять переустройство и перепланировку Квартиры.

6.1.9. Беспрепятственно допускать Наймодателя в Квартиру для проверки порядка ее использования.

6.1.10. Передать Квартиру в течение ____ (_____) дней после окончания срока действия настоящего Договора в состоянии, в котором Наниматель принял в аренду Квартиру, с учетом нормального износа.

6.2. Наймода́тель имеет право:

6.2.1. По согласованию с Наймодателем установить охранную сигнализацию.

6.2.2. Расторгнуть в любое время настоящий Договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи, письменно предупредив об этом Наймодателя за один месяц.

7. Условия улучшения Квартиры

7.1. Наниматель может по согласованию с Наймодателем производить улучшения Квартиры.

7.2. Если улучшения Квартиры могут быть отделимы без вреда для Квартиры, то эти улучшения Наниматель производит за свой счет, и они являются собственностью Нанимателя. Если эти улучшения оплачиваются Наймодателем, то они являются собственностью Наймодателя.

7.3. Неотделимые улучшения (такие как двери, вмонтированная в стену система видеонаблюдения, система кондиционирования и вентиляции, кабельная система и т. д.) без согласия Наймодателя не

допускаются. Если Наниматель произвел такие улучшения, то Наймодатель имеет право не возмещать Нанимателю расходы по улучшению Квартиры или потребовать возврата помещения в первоначальный вид.

7.4. Капитальный ремонт сданной внаем Квартиры является обязанностью Наймодателя.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования Квартирой и имуществом Нанимателем нанесен ущерб Квартире и имуществу, Наниматель обязан возместить Наймодателю понесенные убытки согласно ст. 1064 Гражданского кодекса РФ.

8.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры и (или) имущества в течение срока действия настоящего Договора найма лежит на Наймодателе.

8.4. Если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют Квартиру не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе требовать во внесудебном порядке расторжения Договора.

9. Порядок возврата Квартиры Наймодателю

9.1. По истечении срока найма Наниматель обязан передать Наймодателю Квартиру и имущество в течение ____ (_____) дней с момента окончания срока действия настоящего Договора по Акту приема-передачи.

9.2. В течение срока, указанного в п. 9.1 настоящего Договора, Наниматель обязан выехать из Квартиры и подготовить ее к передаче Наймодателю.

9.3. С момента подписания Акта приема-передачи Квартира и имущество считаются переданными Наймодателю.

9.4. В момент подписания Акта приема-передачи Наниматель обязан передать Наймодателю ключи от входной двери в Квартиру, а также при необходимости ключи от домофона и этажа, если такие ключи были переданы Нанимателю.

9.5. Квартира и имущество должны быть переданы Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы в наем с учетом нормального износа.

9.6. Отделимые улучшения Наниматель может из Квартиры изъять, если они произведены за его счет и Наймодатель не согласился их оплатить или зачесть в стоимость оплаты за наем.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и (или) разногласия, могущие возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции по месту нахождения Ответчика.

11. Особые условия

11.1. Наймодатель заявляет о том, что он является собственником сдаваемой в наем Квартиры.

11.2. Наниматель и Наймодатель заявляют о том, что они дееспособны, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологическом диспансере не состоят.

11.3. Наймодатель сдает Квартиру в наем свободной от проживания третьих лиц.

11.4. Наниматель не вправе сдавать Квартиру в субаренду.

12. Прочие условия

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, действует и подлежит применению законодательство Российской Федерации.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными лицами.

12.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному экземпляру для каждой из Сторон, причем оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Наймодатель

Место проживания: _____

Паспорт серии _____ № _____
выдан _____

ИНН: _____

Контактный телефон: _____

Банковская карта/реквизиты р/с: _____

Подпись:

_____ / _____ /

Наниматель

Место проживания: _____

Паспорт серии _____ № _____
выдан _____

ИНН: _____

Контактный телефон: _____

Банковская карта/реквизиты р/с: _____

Подпись:

_____ / _____ /