

**Договор N __
найма квартиры**

г. _____ " ____ " _____ г.

_____ (наименование или Ф.И.О.), именуем__ в дальнейшем "Наймодатель", в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ__ на основании _____ (Устава, паспорта, доверенности), с одной стороны и

_____ (Ф.И.О., паспортные данные), именуем__ в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование (коммерческий наем) для проживания (*вариант: одно/двух/трех/иное*) __комнатную квартиру на _____ этаже многоквартирного дома, находящуюся по адресу: _____, кадастровый номер квартиры _____ (далее - Квартира).

1.2. Указанная Квартира имеет следующие характеристики:

- общая площадь - _____ кв. м; жилая площадь - _____ кв. м; кухня - _____ кв. м, _____ (*вариант: балкон/лоджия/иное*);

- _____ (*иные характеристики*).

В Квартире установлено следующее оборудование:

- _____;

- _____;

- _____.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную Квартиру (*вариант: _____ (указать собственника)*) подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от " ____ " _____ г. N ____ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " ____ " _____ г. N ____, Приложение N ____).

Вариант дополнительно для случая, когда наймодатель не является собственником. Полномочие Наймодателя на сдачу внаем Квартиры подтверждается _____ (*указать реквизиты подтверждающего документа*).

1.4. Наймодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора указанная Квартира не обременена правами третьих лиц, не находится под арестом, в залоге, не является предметом судебных споров (*иное может быть предусмотрено договором*).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату за пользование Квартирой в сроки и порядке, которые установлены

настоящим Договором;

- в период действия настоящего Договора своевременно и самостоятельно (*иное может быть предусмотрено договором*) производить оплату всех необходимых коммунальных платежей, а также иных услуг, указанных в п. 3.5 Договора, в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг, а также иных услуг, указанных в п. 3.5 Договора, в плату за пользование Квартирой не входит;

- пользоваться Квартирой исключительно в целях проживания граждан;

- надлежащим образом относиться к установленному в Квартире оборудованию, использовать его соответственно назначению и техническим особенностям;

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности Квартиры и установленного в ней оборудования;

- содержать Квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт Квартиры и установленного в ней сантехнического и иного оборудования в срок _____ (*иное может быть предусмотрено договором*). При этом под текущим ремонтом Стороны подразумевают: _____;

- возмещать ущерб, причиненный Квартире и установленному в ней оборудованию по вине Нанимателя и проживающих в Квартире лиц;

- по истечении срока настоящего Договора вернуть Квартиру Наймодателю в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по Акту возврата (Приложение N ____) не позднее ____ (_____) календарных (*вариант: рабочих*) дней со дня истечения срока;

- соблюдать интересы соседей;

- выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей или преждевременным износом установленного в Квартире оборудования, происшедшими во время действия настоящего Договора по вине Нанимателя и проживающих в Квартире лиц.

В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее оборудование на любое другое имущество, приемлемое для Наймодателя.

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему Договору. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Наниматель имеет право:

- вернуть Квартиру Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за три месяца;

Вариант. - с предварительным уведомлением Наймодателя и с согласия проживающих в Квартире лиц разрешить безвозмездное проживание в Квартире временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев <1>;

- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю Квартиру и установленное в Квартире оборудование в исправном состоянии в течение _____ (_____) календарных (*вариант: рабочих*) дней после заключения настоящего Договора. Передача Квартиры осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение N ____);

- производить за свой счет капитальный ремонт Квартиры и замену изношенного оборудования по мере необходимости, но не реже _____, при этом под капитальным ремонтом Стороны подразумевают _____;

- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании Квартирой.

- предоставлять или обеспечивать предоставление Нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в Квартире.

2.6. В период действия настоящего Договора Наймодатель обязан письменно уведомить Нанимателя о продаже, дарении или отчуждении иным способом Квартиры третьим лицам не позднее ____ (_____) календарных (*вариант: рабочих*) дней до даты такого события.

2.7. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе передавать Квартиру в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора (*иное может быть предусмотрено договором*).

Вариант на усмотрение сторон. 2.8. Совместно с Нанимателем в Квартире будут проживать следующие лица:

- _____ (Ф.И.О., дата рождения);

- _____ (Ф.И.О., дата рождения);

- _____ (Ф.И.О., дата рождения <1>).

Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию Квартирой. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия настоящего Договора <2>.

3. Плата за пользование Квартирой

3.1. Наниматель обязуется ежемесячно вносить Наймодателю плату за пользование Квартирой.

3.2. Указанная плата составляет _____ (_____) рублей в месяц.

3.3. Оплата производится Нанимателем ежемесячно, до ____ числа расчетного месяца (*вариант: следующего за расчетным*), путем перечисления указанной в п. 3.2 настоящего Договора суммы в безналичной форме на (*вариант: расчетный*) счет Наймодателя и (или) в наличной форме

на руки Наймодателю с соблюдением требований действующего законодательства.

Передача наличных денежных средств подтверждается письменными расписками с указанием даты и суммы платежа, Ф.И.О. получивших и передавших их лиц.

3.4. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг (*иное может быть предусмотрено договором*).

3.5. Наниматель самостоятельно (*иное может быть установлено договором*), помимо платы, установленной п. 3.2 настоящего Договора, оплачивает коммунальные услуги, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородные, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети в соответствии с показаниями приборов учета и выставленными счетами обслуживающих организаций, интернет, _____.

3.6. В случае временного отсутствия Нанимателя плата за наем изменению не подлежит.

Вариант. 3.7. Помимо платы за пользование Квартирой Наниматель вносит также обеспечительный платеж в размере _____ не позднее _____.

3.8. За счет обеспечительного платежа Наймодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Нанимателя, а именно: _____, и уплату неустойки в случае нарушения Договора.

3.9. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю с учетом п. 3.8 Договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении Договора и не были и не могли быть известны Нанимателю.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию указанной выше Квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении Договора.

4.3. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением наемного имущества, в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Вариант. 4.4. За несвоевременную передачу Квартиры Сторона, нарушившая Договор, по письменному требованию другой Стороны в срок _____ обязана уплатить другой Стороне неустойку (пени) в размере ____ (_____) процентов от ежемесячной суммы платежа за пользование Квартирой за каждый день просрочки.

Вариант. 4.5. В случае несвоевременного внесения платы за пользование Квартирой Наниматель по письменному требованию Наймодателя обязан уплатить неустойку (пени) в размере ____ (_____) процентов от не выплаченной своевременно суммы за каждый день просрочки.

4.6. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

5. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ (указать срок менее одного года <1>). Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон.

5.2. Наниматель вправе в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймодателя за три месяца до предполагаемой даты расторжения.

5.3. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за пользование Квартирой более двух раз подряд;
- разрушения или порчи Квартиры Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон в случаях:

- если Квартира перестает быть пригодной для постоянного проживания, а также в случае ее аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.5. Если Наниматель использует Квартиру не по назначению либо систематически нарушает права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель после предупреждения продолжает использовать Квартиру не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясение, наводнение, пожар и другие стихийные бедствия, а также эпидемии, блокада, эмбарго, запретительные действия властей, гражданские волнения, забастовки, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

6.2. Сторона, подпавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее ____ (_____) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Неуведомление другой Стороны в установленный срок лишает Сторону возможности ссылаться на указанные обстоятельства.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае неурегулирования разногласий путем переговоров спор передается в суд по месту нахождения ответчика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

8.3.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. N ____ (Приложение N ____).

8.3.2. Акт приема-передачи квартиры (Приложение N ____) (после его подписания Сторонами).

8.3.3. Акт возврата квартиры (Приложение N ____) (после его подписания Сторонами).

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Наймодатель:

Наниматель:

Наименование: _____

Ф.И.О. _____

Юридический/почтовый адрес: _____

Адрес: _____

ИНН/КПП _____

Паспортные данные: _____

ОГРН _____

ОКПО _____

Телефон: _____ Факс: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Счет _____

Вариант.

Ф.И.О. _____

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

Наймодатель:

_____/_____(подпись/Ф.И.О.)

Наниматель:

_____/_____(подпись/Ф.И.О.)

Информация для сведения:

<1> К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные п. 2 ст. 677, ст. ст. 680, 684 - 686, абз. 4 п. 2 ст. 687 настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 683 Гражданского кодекса Российской Федерации).

<2> Согласно п. 4 ст. 677 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.