ДОГОВОР НАЙМА

**жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. |

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Наймодатель за плату предоставляет принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. Нанимателю в пользование для проживания в нем с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. Указанное жилое помещение находится по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, здесь и далее именуемое «Жилье». Жилье принадлежит Наймодателю на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, копия которого прилагается к Договору в качестве Приложения №1, которое является его неотъемлемой частью.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ**

2.1. Предоставить Жилье Нанимателю, в состоянии, пригодном для проживания, а установленное в ней оборудование, а также другое имущество, указанное в Приложении №3 в исправном состоянии в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней после подписания настоящего Договора. Передача Жилья осуществляется Сторонами путем подписания Акта Приема-Передачи Жилья по форме, указанной в Приложении №2 к Договору.

2.2. Наймодатель гарантирует, что Жилье на момент заключения настоящего Договора ни кому не продано, не сдано, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц в споре или под арестом не состоит.

Наймодатель обязуется:

2.3. Передать Жилье Нанимателю во временное владение и пользование после подписания настоящего Договора и получения первого платежа.

2.4. Не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании Жильем.

2.5. Осуществлять техническое обслуживание Жилья и оборудования в ней.

2.6. Оплачивать все коммунальные платежи за Жилье в период действия Договора, за исключением счетов за электроэнергию, а также за междугородние и международные телефонные переговоры, осуществленных с телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При этом Наймодатель гарантирует, что не имеет на момент заключения Договора задолженностей по указанным счетам.

2.7. Наймодатель имеет право \_\_\_\_\_\_\_\_ раз в месяц \_\_\_\_\_\_\_\_ числа каждого месяца посещать Жилье и производить внешний осмотр ее состояния, предупредив Нанимателя о таком посещении за \_\_\_\_\_\_\_\_ дней.

2.8. В случае нанесения ущерба Жилью, мебели и/или оборудованию Наймодатель имеет право удержать согласованную с Нанимателем в письменной форме сумму ущерба из страхового депозита. Возместить стоимость неотделимых улучшений Жилья и имущества в нем, произведенных Нанимателем с письменного согласия Наймодателя.

2.9. Принять от Нанимателя Жилье и находящееся в ней имущество и оборудование, указанное в Приложении №3 к Договору, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента прекращения настоящего Договора.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ**

3.1. Наниматель обязан использовать Жилье только для проживания, обеспечивать сохранность и поддерживать в надлежащем состоянии Жилье и находящееся в ней имущество и оборудование, указанное в Приложении № 3 к Договору.

3.2. Своевременно вносить арендную плату за Жилье Наймодателю в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором и оплачивать счета за потребление электроэнергии, междугородные и международные телефонные переговоры.

3.3. Наниматель не имеет права сдавать Жилье в поднайм/субаренду.

3.4. Информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к Жилью. Сообщения должны быть своевременными и полными.

3.5. Заводить домашних животных в Жилье только с письменного на то разрешения со стороны Наймодателя.

3.6. Не проводить ремонтные работы или осуществлять какие-либо изменения, перепланировку в Жилье без письменного на то разрешения Наймодателя. Стоимость неотделимых улучшений Жилья и имущества в нем, произведенных Нанимателем без письменного согласия Наймодателя, не возмещаются.

3.7. Передать Арендодателю Квартиру, имущество и оборудование, указанные в Приложении №3 к Договору, полученные им в соответствии с Актом приема-передачи Квартиры, в исправном состоянии с учетом естественного износа, в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента прекращения Договора.

3.8.Соблюдать тишину в ночное время, не проводить ремонтные работы в ночные, утренние и вечерние часы, а также в выходные дни.

**4. ОПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. За пользование Жильем устанавливается оплата в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц.

4.2. Первый платеж будет осуществлен Нанимателем Наймодателю в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

4.3. Далее выплаты будут осуществляться авансом ежемесячно/поквартально до \_\_\_\_\_\_\_\_ дня оплачиваемого периода.

4.4. Не допускается изменение размера оплаты за пользование Жильем в период действия настоящего Договора в одностороннем порядке.

4.5. Абонентская плата за телефон производится \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

l Показание Эл. Счетчика на момент подписания Договора: \_\_\_\_\_\_\_\_;

l Показание водасчетчика на момент подписания Договора: \_\_\_\_\_\_\_\_;

Коммунальные услуги оплачиваются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1.Наниматель несет ответственность за ущерб Жилью, имуществу и оборудованию, а также прилегающим помещениям, нанесенный по вине или по грубой неосторожности Нанимателя и/или членов его семьи, его гостей, а также домашних животных. При определении ущерба естественный износ не учитывается.

5.2 Наймодатель отвечает за недостатки сданных в найм Жилья, мебели и оборудования, полностью или частично препятствующие пользованию ими, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках, за исключением недостатков, которые были им оговорены при заключении Договора и отражены в Приложении №2 к Договору.

5.3. В случае задержки оплаты за Жилье более чем на \_\_\_\_\_\_\_\_ банковских дней Наниматель выплачивает Наймодателю пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% от своевременно невыплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. Уплата неустойки не освобождает от исполнения своих обязательств по Договору.

**6. ОСНОВАНИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Договор может быть расторгнут по требованию любой из Сторон, если другая Сторона не соблюдает условия Договора. При этом Сторона, по инициативе которой происходит расторжение Договора, обязана уведомить другую Сторону в письменной форме за \_\_\_\_\_\_\_\_ дней до момента прекращения Договора.

6.2. Наниматель имеет право расторгнуть Договор в любое время, письменно уведомив Наймодателя за \_\_\_\_\_\_\_\_ месяц(а) до момента прекращения Договора.

6.3. Наймодатель не имеет права расторгнуть Договор в одностороннем порядке до окончания срока настоящего Договора, если Наниматель соблюдает все условия Договора за исключением случая, указанного в п.6.4 Договора.

6.4. В случае нарушения Нанимателем своих обязательств по Договору, Наймодатель имеет право на досрочное расторжение Договора на основаниях и в порядке, предусмотренным Гражданским Кодексом РФ.

6.5. В случае прекращения Договора суммы предоплаты за Жилье и страховой депозит за вычетом согласованных сумм ущерба Жилью, мебели и оборудованию, если таковой ущерб не был нанесен по вине или грубой неосторожности Нанимателя и/или членов его семьи, а также гостей и домашних животных, подлежит возврату Нанимателю не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента прекращения Договора. При определении ущерба естественный износ не учитывается.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Жилье и имущество в нем переданы Наймодателем Нанимателю в найм в соответствии с условиями настоящего Договора на срок с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

7.2. Течение срока найма начинается с момента передачи Жилья Наймодателем Нанимателю.

7.3. Договор может быть пролонгирован по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных Гражданским Кодексом РФ.

**8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. 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.

**9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Вместе с Нанимателем будут проживать следующие лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9.2. Ущерб Жилью, мебели и оборудованию, нанесенный по вине или грубой неосторожности Нанимателя и/или членов его семьи, его гостей или домашних животных, не являющийся следствием естественного износа, фиксируется Сторонами в письменном виде.

9.3. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение суда. Стороны пришли к соглашению, что возникшие между ними из Договора судебные споры будут рассматриваться в суде по месту постоянного .

9.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.6. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наниматель**  Регистрация:  Почтовый адрес:  Паспорт серия:  Номер:  Выдан:  Кем:  Телефон: | **Наймодатель**  Регистрация:  Почтовый адрес:  Паспорт серия:  Номер:  Выдан:  Кем:  Телефон: |

**11. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Наниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |