

ДОГОВОР
найма жилого помещения

г. _____

" ____ " _____ г.

Граждан _____, проживающ _____ по адресу: _____, паспорт серии _____ N _____, выдан " ____ " _____ г. _____, именуем _____ в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и граждан _____, проживающ _____ по адресу: _____, паспорт серии _____ N _____, выдан " ____ " _____ г. _____, именуем _____ в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во владение и пользование изолированное жилое помещение (часть жилого помещения), в дальнейшем - "Помещение", состоящее из _____ комнат(ы) в _____ квартире общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой - _____ кв. м, по адресу: _____, дом N _____, корпус N _____, квартира N _____, за плату во владение и пользование для проживания в нем.

1.2. Характеристика предоставляемого Помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте Помещения (Приложение N ____).

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. Совместно с Нанимателем в Помещение вселяются следующие члены семьи:

- 1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- 2) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

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

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

1.6. Наймодатель передает во владение и пользование Нанимателя имущество, которое находится в Помещении, а именно:

1. _____;
2. _____;
3. _____.

1.7. Вариант в случае заключения договора найма на срок не менее года: Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании настоящего Договора найма, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации несет _____.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель вправе:

2.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.2. Расторгнуть в любое время настоящий Договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи, письменно предупредив об этом Наймодателя за три месяца.

2.1.3. Вариант в случае заключения договора найма на срок не менее года: Наниматель имеет право на преимущественное заключение Договора найма на новый срок.

2.1.4. Осуществлять другие права по пользованию Помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2.2. Наниматель обязан:

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

2.2.2. Использовать Помещение в соответствии с его назначением - для проживания граждан.

2.2.3. Поддерживать в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке Помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

2.2.5. Производить текущий ремонт занимаемого Помещения. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию Помещения без согласия Наймодателя.

2.2.6. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за Помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

2.2.7. При расторжении настоящего Договора освободить в установленные сроки и сдать по Акту возврата (Приложение N ___) Наймодателю в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, а также погасить задолженность по оплате Помещения и коммунальных услуг.

2.2.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2.3. Наймодатель вправе:

2.3.1. Требовать своевременного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги.

2.3.2. Запретить вселение в занимаемое Нанимателем Помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего Помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

2.3.3. Расторгнуть Договор найма жилого помещения в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев либо в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа (при заключении договора найма на срок менее года);

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

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. Передать Нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, по Передаточному акту (Приложение N ___).

2.4.2. Обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем Договоре коммунальных услуг надлежащего качества.

2.4.3. В течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя.

2.4.4. Принять в установленные сроки Помещение у Нанимателя по Акту возврата Помещения после расторжения настоящего Договора.

2.4.5. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Федерации.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ И ИМУЩЕСТВА

3.1. В течение _____ дней с даты подписания настоящего Договора Помещение и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

3.2. Передача Помещения и имущества осуществляется по Передаточному акту (Приложение N ____), подписанному Наймодателем и Нанимателем.

3.3. С момента подписания Передаточного акта Помещение и имущество считаются принятыми внаем Нанимателем.

4. СРОК НАЙМА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Срок найма устанавливается _____ (месяца, года) с момента подписания Передаточного акта <1>.

4.2. По истечении срока Договора найма жилого помещения Наниматель имеет преимущественное право на заключение Договора найма жилого помещения на новый срок (если Договор заключен на срок более года).

4.3. Не позднее чем за три месяца до истечения срока Договора найма жилого помещения Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить Договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления Договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления Договора, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Данные положения применяются, если Договор заключен на срок более года.

4.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если Договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа;

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

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

если квартира перестает быть пригодной для постоянного проживания, а также в случае ее аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

4.7. 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 в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

5. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Плата за пользование Помещением и имуществом составляет _____ (_____) рублей в месяц.

5.2. Оплата за наем Помещения переводится на счет Наймодателя в _____ банке не позднее _____ числа за текущий месяц.

Вариант: Оплата за наем Помещения производится путем передачи денежных средств в

наличной форме непосредственно в руки Наймодателю в _____ (указать, где осуществляется передача денежных средств) не позднее _____ числа за текущий месяц (или указать иной порядок). Передача денежных средств подтверждается расписками Наймодателя.

5.3. Плата за наем может быть пересмотрена в случае изменения установленных централизованно цен и тарифов, но не чаще одного раза в год.

6. РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

6.1 Текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью Нанимателя.

6.2 Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью Наймодателя.

6.3 Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия Нанимателя не допускается.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны настоящего Договора несут имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.

8.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

9.2. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.3.1. Передаточный акт (Приложение ____).

9.3.2. Акт возврата (Приложение ____).

9.3.3. Технический паспорт Помещения (Приложение N ____).

10. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Наймодатель : _____

Наниматель : _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель : _____ / _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Наниматель : _____ / _____
(Ф.И.О.) (подпись)

