

Договор N ____
найма жилого помещения сроком более одного года

г. _____ " ____ " _____ г.

_____, именуем__ в дальнейшем "Наймодатель",
(Ф.И.О., паспортные данные)
с одной стороны, и _____, именуем__ в дальнейшем "Наниматель",
(Ф.И.О., паспортные данные)
с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель предоставляет принадлежащее ему на праве собственности изолированное жилое помещение - _____ (указать точно - _____-комнатную квартиру, комнату в _____-комнатной квартире и т.д.) (далее - "помещение") Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания в нем.

1.2. Указанное помещение находится на _____ этаже _____-этажного жилого дома по адресу: _____.

Помещение имеет следующие характеристики:

- общая площадь - _____ кв. м;

- жилая площадь - _____ кв. м;

- оценочная стоимость предоставляемой квартиры по документам БТИ - _____ (_____) рублей;

- наличие телефона: _____;

- наличие антенны: _____;

- наличие бытовой техники: _____;

- наличие мебели: _____;

- иные характеристики: _____.

Помещение пригодно для постоянного проживания в нем <1>. Полное описание и технические характеристики помещения указаны в _____ (Кадастровом паспорте, Выписке из паспорта БТИ и т.д.) - Приложение N ____, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанное помещение подтверждается следующими документами: _____.

Переход права собственности на помещение не влечет расторжения или изменения настоящего договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях настоящего договора.

Помещение пригодно для постоянного проживания в нем.

1.4. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего договора указанное помещение не обременено правами третьих лиц.

1.5. Наниматель обязуется использовать помещение в течение всего срока найма в соответствии с его целевым назначением (для проживания).

1.6. Одновременно с помещением Нанимателю по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение N ____), передаются: ключи, _____, _____.

1.7. Наниматель не вправе регистрироваться в помещении, переданном для временного проживания.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату Наймодателю в сроки и в порядке, которые установлены настоящим договором;

- в период действия настоящего договора своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги;

- пользоваться помещением, указанным в п. 1.2 настоящего договора, исключительно в целях проживания;

- надлежащим образом относиться к помещению, указанному в п. 1.2 настоящего договора, использовать его соответственно его назначению и техническим особенностям;

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности помещения, установленного в нем оборудования и имущества, и поддерживать помещение в надлежащем состоянии;

- не нарушать права и интересы соседей;

- содержать помещение в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт помещения и установленного в нем сантехнического и иного оборудования;

- возмещать ущерб, причиненный помещению и установленному в нем имуществу и оборудованию по вине Нанимателя;

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

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в помещении оборудования, произошедшие во время действия настоящего договора.

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

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к помещению, указанному в п. 1.2 настоящего договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Наниматель не вправе производить переустройство, перепланировку или реконструкцию помещения без письменного согласия Наймодателя.

2.5. Наниматель имеет право:

- вернуть помещение Наймодателю по акту возврата до истечения срока найма, письменно предупредив Наймодателя об этом за ___ (____) месяца <2>;

- на преимущественное заключение договора найма на новый срок;

- допускать безвозмездное проживание в помещении временных жильцов по своему выбору с предварительного согласия Наймодателя и лиц, постоянно проживающих совместно с Нанимателем, без передачи квартиры в поднаем. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев. Ответственность за действия временных жильцов перед Наймодателем несет Наниматель. При этом Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека;

- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации и обычаями делового оборота.

2.6. Наниматель может предоставить в поднаем предоставленную ему квартиру только с письменного согласия Наймодателя. Подобное согласие может содержаться в письме, телексе, телеграмме и т.п. При этом поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования помещением и ответственным перед Наймодателем по договору найма жилого помещения остается Наниматель. Право передавать помещение, указанное в п. 1.2 настоящего договора, в поднаем может быть также предоставлено Нанимателю на основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

2.7. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю свободное помещение и установленное в помещении оборудование и другое имущество в исправном состоянии, пригодном для проживания, в течение ____ дней после заключения настоящего договора;

- осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, 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 жилом помещении;

- осуществлять за свой счет капитальный ремонт помещения и замену изношенного оборудования;

- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании помещением, указанным в п. 1.2 настоящего договора;

- в срок не позднее чем за _____ месяца до истечения срока настоящего договора предложить Нанимателю заключить договор на тех же условиях или предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года помещение внаем.

3. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

3.1. Наниматель обязуется ежемесячно/ежеквартально в срок до _____ числа текущего месяца (квартала) вносить Наймодателю плату за пользование помещением.

3.2. Плата за пользование помещением _____ (вносится наличными, перечисляется на р/с, указанный Наймодателем в настоящем договоре) и составляет _____ (_____) рублей в месяц.

3.3. Наниматель вправе требовать уменьшения платы за пользование помещением, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором найма, или состояние имущества существенно ухудшились.

3.4. Одностороннее изменение размера платы за помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или настоящим договором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки помещения, сданного внаем, 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 Наймодателю.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию помещением и другим находящимся в нем 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 имущества, взятого внаем, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае несвоевременного внесения сумм платы за наем Наниматель уплачивает пеню в размере ____% от вовремя не выплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.5. В случае несвоевременной передачи Наймодателем Нанимателю нанятого помещения Наймодатель уплачивает Нанимателю штраф в размере _____ за каждый день просрочки.

4.6. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.7. В случае пользования помещением не в соответствии с условиями договора Наймода́тель имеет право требовать расторжения договора и возмещения убытков.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПРАВА СТОРОН ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на _____ лет.
(не более 5 лет)

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

5.3. По истечении срока действия настоящего договора Стороны вправе:

- прекратить свои договорные отношения. В этом случае Наниматель обязан возвратить Наймода́телю помещение и другое находящееся в нем имущество по акту возврата, являющемуся с момента его подписания Сторонами неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение N ____);

- заключить новый договор найма квартиры на новый срок.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Вместе с Нанимателем в помещении, указанном в п. 1.2 настоящего договора, будут совместно проживать и иметь равные с Нанимателем права по пользованию жилым помещением следующие граждане: _____ (паспорт _____), _____ (паспорт _____), _____ (паспорт _____) <3>.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. 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 события, на которые участник не может оказать влияния и за возникновение которых он не несет ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

8. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все возможные споры, вытекающие из данного договора или по поводу настоящего договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

8.2. В случае неурегулирования Сторонами возникших разногласий спор решается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

9.3.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности Наймода́теля на помещение (заверенная копия) - Приложение N ____;

9.3.2. _____ (Выписка из паспорта БТИ и т.д.) - Приложение N ____;

9.3.3. [Акт](#) приема-передачи - Приложение N ____;

9.3.4. [Акт](#) возврата - Приложение N ____.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

10.1. Наймода́тель: _____
_____.

10.2. На́ниматель: _____
_____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймо́да́тель : _____

На́нима́тель : _____

Информация к сведению:

<1> Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с использованием жилым помещением имеет право пользоваться общим имуществом жилого дома ([п. 2 ст. 673, ст. 290](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

<2> Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца ([п. 1 ст. 687](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

<3> В соответствии со [ст. 677](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами [ст. 679](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

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.