

**Договор N __
найма квартиры**

г. _____ " ____ " _____ г.

_____ (наименование или Ф.И.О.), именуем__ в дальнейшем "Наймодатель", в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ__ на основании _____, 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 _____.

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 (*вариант: _____ (указать собственника)*) на указанную квартиру 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*).

1.5. Многоквартирный дом, в котором находится указанная квартира, не предназначен для сноса, реконструкции, капитального ремонта в ближайшие _____ лет.

Вариант. 1.5. Реконструкция (вариант: капитальный ремонт) многоквартирного дома, где расположена квартира, запланирована на " ____ " _____ г.

1.6. Ограничение (обременение) права собственности на квартиру, возникающее на основании настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" <1>. Обязанность по подаче документов на регистрацию и уплате госпошлины несет _____ (вариант: Наймодатель/Наниматель/Стороны) <2>.

Вариант. 1.7. В квартире вместе с Нанимателем будут постоянно проживать следующие лица:

- _____ (Ф.И.О., дата рождения);

- _____ (Ф.И.О., дата рождения).

1.8. 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 <3>.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату за пользование квартирой в сроки и порядке, установленные настоящим Договором;

- в период действия настоящего Договора ежемесячно самостоятельно (иное может быть предусмотрено договором) производить все необходимые коммунальные платежи, плату за телефон, интернет, _____ в установленном порядке. Оплата коммунальных и иных указанных в настоящем пункте услуг в плату за пользование квартирой не входит и оплачиваются Нанимателем отдельно (иное может быть предусмотрено договором);

- пользоваться квартирой исключительно в целях проживания граждан;

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

- обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил 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 _____. При этом под текущим ремонтом Стороны подразумевают: _____ (иное может быть предусмотрено договором);

- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней оборудованию по вине проживающих в ней граждан;

- по истечении срока настоящего Договора либо при досрочном расторжении Договора вернуть квартиру Наймодателю в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по Акту возврата (Приложение N _____) не позднее _____ (_____) календарных дней со дня истечения срока или досрочного расторжения;

- соблюдать права соседей;

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

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей, потерей или преждевременным износом установленного в квартире оборудования, произошедшими по его вине или лиц, совместно с ним проживающих. В таком случае 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;

- преимущественно перед другими лицами заключить Договор найма квартиры на новый срок <4>;

- с предварительным уведомлением Наймодателя 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;

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

2.5. Наниматель может предоставить в поднаем переданную ему в пользование квартиру только с письменного согласия Наймодателя и проживающих лиц с оформлением договора поднайма. Подобное согласие может содержаться в письме, телексе, телеграмме и т.п. Право передавать квартиру в поднаем может быть также предоставлено Нанимателю на основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование в исправном состоянии в течение _____ (_____) календарных дней после заключения настоящего Договора. Передача квартиры осуществляется по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N ____);

- производить за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования по мере необходимости, но не реже _____. Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают _____ (иное может быть предусмотрено договором);

- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой;

- продлить срок найма квартиры на тот же срок и на тех же условиях по истечении текущего срока, установленного п. 5.1 настоящего Договора;

- в случае отказа от продления срока найма в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру внаем предупредить об этом Нанимателя не позднее чем за три месяца до истечения срока, установленного п. 5.1 настоящего Договора.

2.7. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом квартиру третьим лицам (*иное может быть предусмотрено договором*).

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

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 банковский 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 предусмотрено договором*) помимо платы, установленной п. 3.2 настоящего Договора, оплачивает коммунальные и иные услуги, указанные в п. 2.1 Договора, в соответствии с показаниями приборов учета и выставленными счетами обслуживающих организаций.

3.6. В случае временного отсутствия Нанимателя или совместно с ним проживающих граждан плата за наем изменению не подлежит.

Вариант. 3.7. Помимо платы за пользование квартирой Наниматель одновременно с первым платежом 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 нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Вариант на усмотрение сторон. 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 на усмотрение сторон. 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. Срок найма квартиры по настоящему Договору - с момента передачи квартиры по Акту приема-передачи и до _____ (*указать срок от одного года до пяти лет*).

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему <5>.

5.2. По истечении срока найма по настоящему Договору Стороны вправе:

- прекратить свои договорные отношения в случае отказа Нанимателя от продления срока найма на новый срок или решения Наймодателя не сдавать в течение не менее года квартиру внаем;

- продлить срок коммерческого найма квартиры на тех же условиях на новый срок.

5.3. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймодателя за три месяца до предполагаемой даты расторжения.

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

- невнесения Нанимателем платы за пользование квартирой за шесть месяцев;

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

5.5. 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.

5.6. Если Наниматель 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 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, попавшая 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 и разногласия, вытекающие из данного Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спорные вопросы решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству 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. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

8.3.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. N ___ о праве собственности наймодателя на квартиру (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).

8.3.4. _____.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Наймодатель:

Наименование: _____

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

ОКПО _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Наниматель:

Ф.И.О.: _____

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

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> Согласно п. 2 ст. 674 Гражданского кодекса Российской Федерации ограничение

(обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Об особенностях осуществления государственной регистрации найма жилого помещения см. ч. 2 - 8 ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

<2> Заявление о регистрации ограничения (обременения) права собственности подается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав (Росреестр), не позднее чем через месяц со дня заключения договора (ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Несоблюдение срока подачи заявления о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее года, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере пяти тысяч рублей; на должностных лиц - пятидесяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - ста тысяч рублей; на юридических лиц - двухсот тысяч рублей (ч. 2 ст. 19.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

<3> 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.

<4> Порядок осуществления преимущественного права нанимателя на заключение договора на новый срок регулируется ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации.

<5> В соответствии с п. 1 ст. 683 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.