**Договор N \_\_\_\_\_**

**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 во владение и пользование за плату следующее свободное изолированное жилое помещение для проживания в нем: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* квартира / жилой дом / часть квартиры / часть жилого дома), кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилая площадь - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иные характеристики жилого помещения)*, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Помещение".

*Вариант дополнительно.* Кадастровый номер земельного участка, занятого жилым домом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Характеристика предоставляемого Помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в Техническом паспорте помещения и Передаточном акте (Приложение N \_\_\_\_\_).

1.3. Помещение принадлежит Наймодателю (*вариант:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать собственника)*) на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что 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 Помещения подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать реквизиты подтверждающего документа)*.

1.4. Наймодатель заверяет, что до заключения настоящего Договора указанное Помещение не обременено правами третьих лиц, в споре, под арестом не состоит *(иное может быть предусмотрено договором).*

1.5. Совместно с Нанимателем в Помещение вселяются следующие лица:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О., дата рождения)*;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О., дата рождения)*;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О., дата рождения)*.

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. Перечень имущества, находящегося в Помещении и передаваемого вместе с ним, приводится в Передаточном акте (Приложение N \_\_\_\_\_).

*Вариант в случае заключения договора найма на срок не менее года.* 1.7. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании настоящего Договора найма, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Обязанность по подаче документов на государственную регистрацию несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Расходы по государственной регистрации несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наниматель вправе:

*Вариант при найме квартиры / части квартиры.* 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.

*Вариант в случае заключения договора найма на срок не менее года.* 2.1.3. 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 *(если применимо)*, объекты благоустройства.

2.2.5. Производить текущий ремонт занимаемого Помещения за свой счет в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иное может быть предусмотрено договором)*. Под текущим ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 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 самостоятельно *(иное может быть предусмотрено договором)* коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам на основании данных приборов учета.

2.2.7. При расторжении либо прекращении настоящего Договора освободить в установленные сроки и сдать Наймодателю по Акту возврата (Приложение N \_\_\_\_\_) в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 (одного) члена семьи станет меньше учетной нормы.

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. Передать Нанимателю свободное Помещение в состоянии, пригодном для проживания, соответствующее условиям настоящего Договора, по Передаточному акту (Приложение N \_\_\_\_\_) в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных (*вариант:* рабочих) дней с момента подписания Договора. С момента подписания Передаточного акта Помещение и имущество считаются принятыми внаем Нанимателем.

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

2.4.3. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, 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 в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных (*вариант:* рабочих) дней с момента расторжения либо прекращения настоящего Договора.

2.4.5. Производить капитальный ремонт Помещения за свой счет в следующие сроки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иное может быть предусмотрено договором)*.

2.4.6. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. Срок найма. Досрочное расторжение Договора

3.1. Срок найма устанавливается \_\_\_\_\_\_\_\_ *(месяца, года)* с момента подписания Передаточного акта.

*Вариант для долгосрочного договора найма.* 3.2. По истечении срока Договора найма жилого помещения Наниматель имеет преимущественное право на заключение Договора найма жилого помещения на новый срок.

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.

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

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

4. Финансовые условия и порядок расчетов

4.1. Плата за пользование Помещением и имуществом составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

4.2. Оплата за наем Помещения переводится на банковский счет Наймодателя в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ банке, указанном в реквизитах настоящего Договора, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ числа за текущий месяц.

*Вариант.* 4.2. 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 *(указать иной порядок)*. Передача денежных средств подтверждается расписками Наймодателя.

4.3. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг (*вариант дополнительно:* отчислений на содержание и ремонт квартиры).

4.4. Наниматель самостоятельно *(иное может быть предусмотрено договором)* помимо платы, установленной [п. 4.1](#Par82) настоящего Договора, оплачивает коммунальные услуги, электроэнергию, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородные, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети.

4.5. В случае временного отсутствия Нанимателя и лиц, совместно с ним проживающих в Помещении, плата за наем изменению не подлежит.

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

*Вариант.* 4.7. Помимо платы за пользование Помещением Наниматель одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

4.9. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю с учетом [п. 4.8](#Par93) Договора.

5. Ответственность Сторон

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

*Вариант.* 5.2. За несвоевременное внесение платы за пользование Помещением (*вариант дополнительно:* и коммунальных услуг) Наниматель по письменному требованию Наймодателя в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязан уплатить неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. За несвоевременную передачу Помещения Сторона, нарушившая Договор, по письменному требованию другой Стороны в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов от ежемесячной суммы платежа за пользование Помещением за каждый день просрочки.

6. Разрешение споров

6.1. 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.

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

7. Заключительные положения

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

7.2. Договор составлен в 2 (двух) (*вариант в случае заключения договора найма на срок не менее года:* в 3 (трех)) экземплярах, по одному для каждой Стороны (*вариант дополнительно:* и один для регистрирующего органа). Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

7.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

7.3.1. Передаточный акт (Приложение \_\_\_\_\_).

7.3.2. Акт возврата (Приложение \_\_\_\_\_).

7.3.3. Технический паспорт помещения (Приложение N \_\_\_\_\_).

7.3.4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ (Приложение N \_\_\_\_\_).

8. Адреса и платежные реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель: |  | Наниматель: |
| Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель: |  | Наниматель: |
| \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |