**Договор найма жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Энск | "11" мая 2023 г. |
|  |  |

Гражданин Петров Порфирий Петрович, проживающий по адресу: г. Эгнск, ул. Ленина, д. 1, кв. 2, паспорт серии 12 34 № 567890, выдан "01" марта 2003 г. Энским ОВД Энской области, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны и

гражданка Пэпэтэшина Полина Петровна, проживающая по адресу: г. Эгнск, ул. Мира, д. 2, кв. 3, паспорт серии 12 34 № 0987654, выдан "01" октября 2005 г. Энским ОВД Энской области именуемая 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: квартира, кадастровый номер 12:34:567890:123, общей площадью 38,9 кв. м, жилая площадь – 28,9 кв. м, , расположенное по адресу: г. Энск, ул. Космонавтов, д. 4, кв. 5, именуемое в дальнейшем "Помещение".

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).

1.3. Помещение принадлежит Наймодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 01.02.2022 г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "05" февраля 2022 г. N 123456789 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "05.05.2023 г N 56789321, Приложение N 2).

1.4. Наймодатель заверяет, что до заключения настоящего Договора указанное Помещение не обременено правами третьих лиц, в споре, под арестом не состоит*.*

1.5. Перечень имущества, находящегося в Помещении и передаваемого вместе с ним, приводится в Передаточном акте (Приложение N 3).

1.6. Стороны обязаны зарегистрировать ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании настоящего Договора, в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации несут Стороны в равных долях.

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.

2.1.4. 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. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за Помещение и самостоятельно коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам на основании данных приборов учета.

2.2.6. При расторжении либо прекращении настоящего Договора освободить в установленные сроки и сдать Наймодателю по Акту возврата (Приложение N 4) в срок три дня в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, а также погасить задолженность по оплате Помещения и коммунальных услуг.

2.2.7. 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 3) в течение трех календарных 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. Принять в установленные сроки Помещение у Нанимателя по Акту возврата Помещения в течение трех календарных дней с момента расторжения либо прекращения настоящего Договора.

2.4.4. Производить текущий и капитальный ремонт Помещения за свой счет.

2.4.5. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. Срок найма. Досрочное расторжение Договора

3.1. Срок найма устанавливается три года с момента подписания Передаточного акта.

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 10 000 (десять тысяч) рублей в месяц.

4.2. Оплата за наем Помещения производится путем передачи денежных средств в наличной форме непосредственно в руки Наймодателю не позднее 10 числа за текущий месяц. Передача денежных средств подтверждается расписками Наймодателя.

4.3. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг.

4.4. Наниматель самостоятельно 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.

5. Ответственность Сторон

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

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) экземплярах, по одному для каждой Стороны. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

8. Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Наймодатель: |   |  Наниматель: |

 *Петров Петров П.П. Пэпэтэшина* Пэпэтэшина П.П.