**Договор N \_\_\_\_\_**

**найма жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| 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.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Наниматель", действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю во владение и пользование свободное изолированное жилое помещение для проживания в нем, за определенную настоящим Договором плату.

1.2. По настоящему Договору предоставляется следующее жилое помещение:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* квартира / жилой дом / часть квартиры или жилого дома), кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. 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. Помещение оборудовано: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* горячим /холодным водоснабжением / водоотведением / отоплением (местным, центральным, печным) / электроснабжением / газом / иное).

1.5. Вместе с Нанимателем в Помещении по настоящему Договору будут проживать следующие граждане:

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

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

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

1.6. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные права по пользованию Помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законодательством Российской Федерации.

Ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в случае нарушения ими условий настоящего Договора найма несет Наниматель.

*Вариант в случае заключения договора найма на срок не менее года.* 1.7. Стороны обязаны зарегистрировать ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании настоящего Договора, в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Расходы по государственной регистрации несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *<5>*.

2. Плата за жилое помещение

2.1. Наниматель обязуется ежемесячно (*вариант:* ежеквартально/иное) в срок до \_\_\_\_\_\_ вносить Наймодателю плату за пользование Помещением.

2.2. Плата за пользование Помещением вносится Нанимателем наличными по расписке (*вариант:* перечисляется на счет, указанный Наймодателем в настоящем Договоре) и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

2.3. Наниматель вправе требовать уменьшения платы за пользование Помещением, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные Договором найма, или состояние Помещения существенно ухудшились.

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

2.5. Наниматель самостоятельно *(иное может быть предусмотрено договором)* помимо платы, установленной [п. 2.2](#Par33) настоящего Договора, оплачивает коммунальные услуги, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородные, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети, интернет, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

2.7. Одностороннее изменение размера платы за Помещение не допускается, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

*Вариант.* 2.8. Помимо платы за пользование Помещением Наниматель одновременно с первым платежом (*вариант:* не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

2.10. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю с учетом [п. 2.9](#Par41) Договора.

3. Обязанности Сторон

3.1. Наймодатель обязуется:

3.1.1. Передать Нанимателю изолированное Помещение, свободное от прав третьих лиц, в состоянии, пригодном для проживания, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, по Акту приема-передачи в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после заключения настоящего Договора *(иное может быть предусмотрено договором)*.

3.1.2. Осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем 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 Помещении.

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

3.2. Наймодатель не вправе производить переоборудование Помещения без согласия Нанимателя, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования Помещением.

3.3. Наниматель обязуется:

3.3.1. Использовать Помещение только для проживания, обеспечивать сохранность Помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.2. Своевременно вносить плату за Помещение.

3.3.3. Самостоятельно вносить коммунальные платежи и оплачивать иные указанные в [п. 2.5](#Par36) услуги *(иное может быть предусмотрено договором)*.

3.3.4. Осуществлять текущий ремонт Помещения за свой счет в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Под текущим ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иное может быть предусмотрено договором)*.

3.3.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, а также соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме при найме Помещения в многоквартирном доме.

3.3.6. По истечении срока настоящего Договора при отказе Сторон от заключения Договора на новый срок вернуть Помещение Наймодателю по Акту возврата (Приложение N \_\_\_) в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в исправном состоянии с учетом нормального износа.

3.4. Наниматель не вправе производить переустройство или реконструкцию Помещения без согласия Наймодателя.

4. Поднаем жилого помещения

4.1. Наниматель вправе заключить договор поднайма Помещения (*вариант:* части Помещения) с согласия Наймодателя.

4.2. Договор поднайма Помещения может быть заключен при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации о норме общей площади на одного человека.

4.3. Срок договора поднайма Помещения не может превышать срок настоящего Договора, указанный в [п. 5.1](#Par70) настоящего Договора.

4.4. При досрочном прекращении настоящего Договора одновременно с ним прекращается договор поднайма Помещения.

5. Срок найма Помещения

5.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами. Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) года (лет) *(не более пяти лет)*.

5.2. По истечении срока найма Помещения по настоящему Договору Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма Помещения на новый срок.

Не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока найма по настоящему Договору Наймодатель обязан 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 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.

6. Расторжение настоящего Договора. Ответственность Сторон

6.1. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор с письменным предупреждением Наймодателя за 3 (три) месяца.

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

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение не менее чем за шесть месяцев *(в случае долгосрочного найма)* *<10>*;

- невнесения Нанимателем предусмотренной Договором платы более 2 (двух) раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа *(в случае краткосрочного найма)*;

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

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

- если Помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

6.4. Если Наниматель Помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют Помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если после предупреждения Наймодателя о необходимости устранения нарушения Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, продолжают использовать Помещение не по назначению или нарушать права и интересы своих соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

6.5. В случае расторжения Договора в судебном порядке Наниматель и другие граждане, проживающие в Помещении к моменту расторжения Договора, подлежат выселению из Помещения.

*Вариант.* 6.6. За несвоевременное внесение платы за пользование Помещением (*вариант:* и/или оплаты коммунальных услуг и иных указанных в [п. 2.5](#Par36) услуг) Наниматель по письменному требованию Наймодателя обязан уплатить неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

*Вариант.* 6.7. 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.

7. Заключительные положения

7.1. По требованию Нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия Наймодателя Наниматель в настоящем Договоре может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с Нанимателем *<7>*.

7.2. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из Помещения Договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в Помещении, становятся сонанимателями.

7.3. Переход права собственности на Помещение не влечет расторжения или изменения настоящего Договора. При этом новый собственник Помещения становится Наймодателем на условиях настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

7.5. Приложение:

7.5.1. Акт приема-передачи (Приложение N \_\_\_).

7.5.2. Акт возврата (Приложение N \_\_\_).

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

*Вариант.* 7.5.4. Копия Доверенности на Наймодателя.

8. Реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель: |  | Наниматель: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" |  |  |
| Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_ |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |

*Вариант.*

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

Подписи Сторон

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