

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Ростов – на – Дону

«_____» _____ 202__ г.

Гр. _____,
именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гр. _____,
именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий договор
о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает за плату во временное пользование жилое помещение для проживания в нем, а Наниматель принимает это помещение, а именно _____, общей площадью _____, в том числе жилой площадью _____ кв.м., расположенную на _____ этаже по адресу: г.Ростов-на-Дону, _____

1.2. Указанное помещение принадлежит Наймодателю на основании _____
номер и дата государственной регистрации: _____.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Передать Нанимателю помещение, указанное в п.1.1. настоящего договора, в течение _____ дня(ей) после его подписания сторонами по акту приема-передачи.

2.1.2. Передать Нанимателю свободное жилое помещение в состоянии пригодном для проживания.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Нанимателя, устранять их последствия в максимально возможно короткие сроки. По договоренности сторон Наниматель имеет право произвести необходимый ремонт самостоятельно и вычесть эту сумму из месячной арендной платы.

2.1.4. Уведомить Нанимателя о готовящемся отчуждении помещения (мене, продаже, дарении и т.д.) за месяц до предполагаемого отчуждения.

2.2. Наймодатель вправе:

2.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Нанимателем жилого помещения и находящегося в нем имущества не иначе как в присутствии Нанимателя и не чаще одного раза в месяц, в предварительно согласованное с Нанимателем время.

В случае чрезвычайных обстоятельств и при отсутствии Нанимателя в жилом помещении, Наймодатель может войти на занимаемое Нанимателем жилое помещение, но только в случае если Наймодатель не сможет связаться с Нанимателем по телефону, либо в случае если Наниматель не может явиться в течение 10-15 минут. При этом, в случае если Наймодатель войдет в помещение самостоятельно, он обязан сообщить об этом Нанимателю непосредственно после такого посещения.

2.2.2. В случае несоблюдения Нанимателем п. 2.4.1. настоящего договора посещать помещение в любое время.

2.3. Наймодатель подтверждает, что на момент подписания договора:

- жилое помещение под арестом и запрещением не состоит;

- получено согласие всех лиц, постоянно зарегистрированных в помещении, на передачу помещения по договору найма.

2.4. Наниматель обязан:

2.4.1. Использовать помещение в соответствии с условиями договора и его назначением, при этом соблюдать все нормы, законы, правила проживания в многоквартирных домах, предусмотренные законодательством РФ.

2.4.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать помещение и находящееся в нем имущество в надлежащем состоянии.

Если в результате действий Нанимателя или непринятия им необходимых и своевременных мер помещение и находящееся в нем имущество придет в худшее состояние, то Наниматель восстанавливает его своими силами за счет своих средств, или возмещает ущерб, нанесенный Наймодателю, за исключением естественного износа помещения и находящегося в нем имущества. Основанием для возмещения ущерба является акт, составленный Наймодателем и Нанимателем с участием третьих лиц.

2.4.3. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба в результате аварии, пожара, противоправных действий третьих лиц незамедлительно известить об этом Наймодателя, а при его отсутствии – заявить об этом в соответствующие компетентные органы.

2.4.4. В период действия настоящего договора своевременно и в порядке, установленном настоящим договором, вносить оплату за помещение и осуществлять иные необходимые платежи (за электроэнергию, пользование водой, телефоном и другие) в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

2.4.5. Наниматель обязан предупредить Наймодателя об освобождении помещения за 30 дней и освободить помещение по истечении обусловленного в настоящем договоре срока найма в течение одного дня. Наниматель обязан оставить помещение в состоянии не худшем, чем при вселении (с учетом нормального износа помещения и находящегося в нем имущества).

2.4.6. Перед выездом Наниматель обязан произвести все платежи, которые возложены на него настоящим договором.

2.4.7. Нести ответственность за действия всех лиц, проживающих вместе с ним в указанном помещении или находящихся в помещении с его ведома и согласия, нарушающие условия договора.

2.4.8. Допускать в помещение Наймодателя в соответствии с п.2.2.1. настоящего договора.

2.4.9. Не производить никаких перепланировок, переоборудования помещения, вызываемых нуждами Нанимателя, установки дополнительного оборудования (сигнализации, сеть интернет и т.п.) без письменного разрешения Наймодателя. Стороны договорились о возможности согласования не только в письменном виде, но и в электронном, путем отправки согласия либо на электронную почту либо посредством отправки сообщения или документа на WhatsApp или Viber. В случае нарушения указанной обязанности, Наниматель за свой счет устраняет произведенные изменения, а так же возмещает в полном объеме ущерб, нанесенный Наймодателю, в установленном законом порядке.

2.5. Наниматель имеет право:

2.5.1. Беспрепятственно пользоваться помещением в течение всего срока действия договора.

2.5.2. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок

2.6. В помещении имеют право проживать:

Подселение в помещение иных лиц, а также сдача помещения в поднаем не допускается.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Ежемесячная плата за наем жилого помещения складывается из постоянной и переменной составляющих.

3.1.1. Ежемесячная величина постоянной составляющей платы за найм жилого помещения устанавливается в размере _____ рублей.

Выплата указанной суммы производится ежемесячно не позднее ____ числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата, путем перечисления денежных средств на карту _____, принадлежащую Наймодателю либо наличными под расписку Наймодателя в получении средств.

3.1.2. Компенсация Наймодателю за коммунальные и иные платежи является переменной составляющей платы за найм жилого помещения.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, в течение 2-х дней с момента предъявления Наймодателем копий счетов, выставленных на основании показаний приборов учета, установленных в жилом помещении, а в случае отсутствия приборов учета - согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Наймодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.

Обязанность по оплате перечисленных ниже расходов распределяется следующим образом:

- оплата коммунальных и иных платежей за жилое помещение (в том числе водоснабжение и водоотведение, газ, теплоснабжение, электроэнергию, ТБО и др) возлагается на Нанимателя.

Показания счетчиков на момент подписания договора:

холодная вода _____

горячая вода _____

газ _____

электроэнергия _____

- оплата за кабельное телевидение, интернет, другие виды коммуникационных услуг возлагается на Нанимателя

-оплата за капитальный ремонт производится _____

3.2. Кроме того, Наниматель обязан внести гарантийный платеж в размере

_____ рублей, в качестве обеспечительного взноса по настоящему договору аренды, который засчитывается за последний месяц найма, или, в случае заключения договора на новый срок, засчитывается в качестве обеспечительного взноса по новому договору аренды.

При появлении любых задолженностей, обязанность погашения оплаты которых в соответствии с Договором возложена на Нанимателя, соответствующие денежные суммы подлежат удержанию Наймодателем из суммы обеспечительного взноса. Гарантийный платеж так же учитывается при взаиморасчетах сторон по плате за найм помещения за последний месяц найма.

Стороны договорились, что в случае расторжения договора до истечения 3-х месяцев найма по вине Нанимателя сумма гарантийного платежа остается у Наймодателя и возврату не подлежит.

3.3. Допустимая задержка оплаты жилого помещения не более 3-х календарных дней. В случае задержки платы, начисляется пеня в размере 0,1 % от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок найма устанавливается с _____ 202_ г. по _____ 202_ г.

4.2. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 5-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

Любая из сторон, вправе (с учетом положений п.3.2 настоящего договора) досрочно расторгнуть данный договор найма в одностороннем, внесудебном порядке, при этом сторона инициатор расторжения договора обязана предупредить вторую сторону об этом не менее чем за 30 календарных дней. В противном случае, возврат денег за неиспользованный срок найма может быть произведен Наймодателем только по его добровольному желанию.

4.3. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель выселению:

4.3.1. При использовании Нанимателем помещения в целом или его части не в соответствии с договором найма;

4.3.2. Если Наниматель умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения;

4.3.3. Если Наниматель не внес плату более двух раз по истечению срока установленного договором;

4.4. Договор найма может быть расторгнут по требованию Нанимателя:

4.4.1. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Наниматель не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.

4.5. Споры, вытекающие из настоящего договора, решаются сторонами путем переговоров.

При недостижении согласия, неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего договора одной из сторон, договор может быть расторгнут в суде в установленном законом порядке.

4.6. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке до истечения срока, указанного в пункте 4.1. может быть произведено любой стороной при систематическом несоблюдении другой стороной условий настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение обязанностей по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В целях получения правовых и юридических гарантий по настоящему договору Наниматель лично удостоверяется в подлинности предоставленных Наймодателем правоустанавливающих и правоподтверждающих документов и проверяет их содержимое до подписания настоящего договора.

6.2. Неотделимые улучшения, произведенные в жилом помещении Нанимателем без согласования с Наймодателем, переходят Наймодателю без возвращения их стоимости.

6.3. По истечении срока действия договора от «___» _____ г., договор найма жилого помещения может быть продлен. Срок продления определяется по соглашению сторон.

6.4. Технический ремонт сантехники, если она повреждена по вине Нанимателя, Наниматель осуществляет за свой счет.

В случае повреждения имущества, находящегося в квартире по вине Нанимателя, наниматель обязуется отремонтировать поврежденный предмет, а в случае невозможности ремонта заменить его на новый аналогичный предмет или компенсировать стоимость поврежденного предмета.

6.5. Наниматель несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный Нанимателем жилому помещению и имуществу, независимо является ли причинение ущерба результатом умышленных действий или результатом неосторожности Нанимателя.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему договору, если причиной этому являются события непреодолимой силы и факторы, не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти сторон, например: стихийные бедствия, вооруженные конфликты и т.д.

6.7. _____

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ.

7.1. При возникновении споров стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров, а при не достижении согласия в судебном порядке. Стороны договорились, что иски, вытекающие из настоящего договора найма, предъявляются в суд по месту исполнения такого договора, а именно по месту нахождения жилого помещения, указанного в п.1.1. настоящего договора.

7.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ.

7.3. Договор вступает в силу с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. ПОДПИСИ СТОРОН:

НАЙМОДАТЕЛЬ

НАНИМАТЕЛЬ

Ф.И.О. _____

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____

Дата рождения _____

Паспорт серия _____ № _____

Паспорт серия _____ № _____

Выдан _____

Выдан _____

код подразделения _____

код подразделения _____

« _____ » _____ г.

« _____ » _____ г.

Зарегистрирован(а) по адресу: _____

Зарегистрирован(а) по адресу: _____

Контактный телефон _____

Контактный телефон _____

Подпись _____

Подпись _____

Сумму в размере _____

_____ рублей за первый месяц найма и гарантийный

платеж в размере _____ рублей

Наймодатель получил _____