# Договор найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения

г. [вписать нужное]                                  [число, месяц, год]

[Указать наименование собственника жилого помещения или управомоченного лица], именуемый в дальнейшем "Наймодатель", в лице [должность, Ф. И. О. полностью], действующего на основании [устава, положения, доверенности], полномочия которого на заключение настоящего договора прилагаются к его экземплярам для сторон, с одной стороны, и

[Ф. И. О. полностью], паспорт серии [вписать нужное], N [значение], выдан [наименование органа, выдавшего паспорт, дата выдачи], код подразделения [вписать нужное], зарегистрированный(ая) по адресу [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", действующий(ая) от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Наймодатель обязуется за обусловленную Сторонами договора плату предоставить Нанимателю во владение и пользование свободное изолированное жилое помещение - [квартира/жилой дом/часть квартиры/часть жилого дома] (далее именуемое - Помещение), пригодное для постоянного проживания в нем.

1.2. Помещение расположено по адресу [вписать нужное], постройки [указать год постройки], состоит из [значение] комнат, общей полезной площадью [цифрами и прописью] кв. м., жилой площадью [цифрами и прописью] кв. м., обеспечено теплом, водой, электроэнергией, санузлом, наличие телефонной связи и Интернет.

1.3. На момент заключения настоящего договора Помещение, сдаваемое внаем, принадлежит Наймодателю на праве собственности, на основании [указать наименование правоустанавливающих документов, орган, их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов].

1.4. По настоящему договору помимо Нанимателя в Помещении будут постоянно проживать следующие граждане: [Ф. И. О. полностью, паспортные данные/данные свидетельства о рождении].

1.5. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные права по пользованию Помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

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

1.6. Одновременно с Помещением Нанимателю передаются ключи в [значение] экземплярах.

1.7. Передаваемое внаем жилое Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям, используемым для целей проживания в соответствии с назначением объекта.

Наймодатель несет ответственность за недостатки сданного им внаем по настоящему договору жилого помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче его внаем (заключении договора) Наймодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

При этом Наниматель может потребовать от Наймодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов или потребовать досрочного расторжения настоящего договора найма жилого помещения.

В случаях, когда недостатки жилого помещения были оговорены при заключении договора, были известны Нанимателю либо должны были быть выявлены им при осмотре объекта при заключении договора или передаче его Нанимателю в пользование по договору, Наймодатель не отвечает за подобные недостатки.

1.8. Наниматель не вправе регистрироваться в Помещении, переданном для временного проживания.

1.9. Стороны настоящего договора найма определяют, что Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора найма жилого помещения на новый срок по истечении срока действия данного договора.

1.10. Наймодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего договора Помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит, что подтверждается справкой [указать наименование органа, выдавшего справку] от [число, месяц год] N [значение].

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Передать Нанимателю по передаточному акту Помещение, пригодное для проживания, отвечающее необходимым санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

2.1.2. Предупредить Нанимателя не позднее чем за [вписать нужное] до истечения срока действия настоящего договора о своем намерении перезаключить договор на новых условиях или об отказе от заключения нового договора, а также о готовящемся отчуждении Помещения (мене, продаже, дарении и пр.).

2.1.3. В присутствии Нанимателя по договору найма проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого внаем Помещения, а также ознакомить Нанимателя с правилами эксплуатации его.

2.1.4. Оказывать в период действия договора найма Нанимателю информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования Нанимателем Помещения, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему договору найма.

2.1.5. В течение всего срока действия договора найма Помещения осуществлять его капитальный ремонт (по мере необходимости) с предоставлением необходимых расходных материалов и иных принадлежностей.

2.1.6. На день передачи Нанимателю Помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные им услуги: отопление, электроэнергию, горячую и холодную воду, газ, канализацию, вывоз мусора, телефон и др.

2.1.7. Возмещать Нанимателю стоимость улучшений нанимаемого Помещения, неотделимых без вреда для помещения, в случаях, когда Наниматель осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Наймодателя как собственника переданного внаем Помещения.

2.1.8. Нести ответственность за технические недостатки сданного внаем Помещения и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора Наймодатель не знал об этих недостатках.

2.1.9. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя и (или) проживающих с ним лиц, своими силами.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать Помещение только для личного проживания и проживания лиц, указанных в настоящем договоре.

2.2.2. В сроки, согласованные Сторонами настоящего договора, вносить плату за пользование полученным внаем жилым помещением.

2.2.3. В течение всего срока найма Помещения в установленные сроки самостоятельно оплачивать потребленные услуги местных коммунальных служб. Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования абонентским номером.

2.2.4. Содержать Помещение в чистоте и порядке, обеспечивать сохранность Помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.2.5. Бережно относиться к имуществу Наймодателя, находящемуся в Помещении.

2.2.6. Устранять последствия аварий, произошедших в Помещении по вине Нанимателя и (или) проживающих с ним лиц.

2.2.7. Не нарушать права и интересы владельцев прилегающих помещений при пользовании Помещением.

2.2.8. Беспрепятственно допускать Наймодателя в Помещение.

2.2.9. Возвратить Наймодателю Помещение, находящееся в нем имущество, ключи от Помещения в том же состоянии, в котором они были переданы Нанимателю, с учетом их естественного физического износа, по истечении срока найма, установленного настоящим договором.

2.2.10. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба имуществу Наймодателя в результате пожара, залива, противоправных действий третьих лиц и т. д. незамедлительно известить об этом Наймодателя, а при его отсутствии - заявить об этом в соответствующие компетентные органы.

2.2.11. Передавать Наймодателю все документы и почтовые отправления, а также любую касающуюся его информацию.

2.3. Наймодатель имеет право:

2.3.1. Потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования Помещения Нанимателем не в соответствии с условиями договора найма или назначением нанимаемого Помещения.

2.3.2. В случаях существенного нарушения Нанимателем установленного договором порядка внесения платы за Помещение (сроков платежей) потребовать от Нанимателя досрочного внесения платы за наем Помещения в установленный Наймодателем срок или потребовать расторжения договора найма.

2.4. Наниматель имеет право:

2.4.1. Вернуть Помещение Наймодателю до истечения срока найма, письменно предупредив Наймодателя об этом за [вписать нужное].

2.4.2. Преимущественное право по отношению к другим лицам на заключение договора найма на новый срок.

2.5. По настоящему договору Наниматель не вправе без предварительного согласования с Наймодателем:

2.5.1. Устанавливать какое-либо оборудование в Помещении.

2.5.2. Передавать Помещение третьим лицам, а также сдавать его в поднаем.

2.5.3. Осуществлять переустройство и реконструкцию Помещения.

2.5.4. Вселять иных лиц, не указанных в настоящем договоре.

3. Платежи и порядок расчетов

3.1. По настоящему договору плата за наем Помещения в месяц составляет [цифрами и прописью] рублей.

3.2. Наниматель обязуется регулярно - [ежемесячно/ежеквартально], не позднее [значение] числа текущего месяца за [месяц/квартал] вперед, путем [перечисления причитающейся суммы на расчетный счет Наймодателя/непосредственной передачи Наймодателю с оформлением акта приема-передачи денежных средств за найм Помещения].

3.3. Указанная сумма за наем Помещения не подлежит изменению в течение всего срока найма, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

3.4. Наниматель вправе требовать от Наймодателя уменьшения платы по найму в соответствующем размере (пропорции), если в силу обстоятельств, на которые он не может повлиять и за результат наступления которых не может быть ответственен, условия использования Помещения, предусмотренные настоящим договором, или состояние находящегося в найме Помещения существенно ухудшились.

3.5. Наймодатель обязан возвратить Нанимателю соответствующую часть уже полученной им оплаты при досрочном возврате Нанимателем Помещения, переданного ему внаем. При этом возвращаемая сумма должна исчисляться со дня, следующего за днем фактического возврата Помещения, находившегося в пользовании у Нанимателя.

4. Условия улучшения нанимаемого жилого помещения

4.1. Улучшения нанимаемого по данному договору Помещения, осуществленные Нанимателем за свой счет и которые могут быть отделимы без вреда для Помещения, являются собственностью Нанимателя. По соглашению Сторон договора Наймодатель вправе оплатить расходы Нанимателя по улучшению Помещения в период найма, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

4.2. Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю расходы его по улучшению Помещения, находящегося в найме у последнего, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для Помещения и осуществлены Нанимателем без согласия на то Наймодателя.

4.3. Любые улучшения нанимаемого Помещения (как отделимые, так и неотделимые), осуществленные Нанимателем в период действия срока договора найма за счет амортизационных отчислений от указанного помещения, являются собственностью Наймодателя по настоящему договору найма Помещения.

5. Ответственность Сторон

5.1. По настоящему договору Сторона, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой Стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов: повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

5.2. Любая из Сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

5.3. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

5.4. По настоящему договору Наниматель несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный Помещению и (или) имуществу Наймодателя, за вред, причиненный владельцам прилегающих помещений, независимо от того, является ли этот ущерб результатом умышленных действий или результатом неосторожности Нанимателя и (или) лиц, проживающих с ним.

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения. Форс-мажор

6.1. По настоящему договору риск случайной гибели или случайного повреждения переданного внаем жилого помещения в течение срока действия договора несет Наймодатель.

6.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора относят такие: явления стихийного характера, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия между Сторонами спор передается на рассмотрение в [наименование суда].

8. Изменение (дополнение), расторжение договора

8.1. Настоящий договор может быть изменен и (или) дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия Сторон.

8.2. Любые соглашения Сторон по изменению и (или) дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами договора.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.4. Наниматель вправе в любое время расторгнуть настоящий договор, при этом письменно уведомив Наймодателя за [вписать нужное] до предполагаемой даты расторжения.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы более [вписать нужное] по истечении установленного настоящим договором срока платежа;

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

- использования Помещения не по назначению.

В случае расторжения настоящего договора в судебном порядке Наниматель и другие граждане, проживающие в Помещении к моменту расторжения настоящего договора, подлежат выселению из Помещения, в соответствии с решением суда.

8.6. Настоящий договор может быть расторгнут в иных случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

9. Продление срока действия (пролонгация) договора

9.1. При наличии в том необходимости и целесообразности Стороны настоящего договора вправе рассматривать вопрос о продлении срока действия (пролонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) на тех же или иных определенных Сторонами условиях найма жилого помещения.

9.2. Если в течение [вписать нужное] до истечения срока действия настоящего договора ни одна из Сторон его не заявит о своем намерении не продлевать найм по договору или заключить новый договор найма на существенно иных условиях пользования Помещением, договор автоматически продлевается (пролонгируется) на следующий [вписать нужное] срок.

9.3. Стороны настоящего договора, если сочтут необходимым, рассмотрят и согласуют дополнительно иной, против указанного выше, порядок продления срока действия (пролонгации) настоящего договора.

10. Действие договора во времени

10.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до [число, месяц, год].

10.2. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны настоящего договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, в устной или в письменной форме, до заключения настоящего договора.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11.3. Настоящий договор подписан на русском языке в двух подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой Стороны, и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

12. Подписи Сторон

Наймодатель [Ф. И. О., подпись]

Наниматель [Ф. И. О., подпись]

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>