# Договор найма жилого помещения физическим лицом у товарищества собственников жилья

Договор

найма жилого помещения физическим лицом у товарищества собственников жилья

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

Гражданин(ка) [Ф. И. О. указать полностью], проживающий(ая) по адресу: [указать полный адрес] паспорт серии [вписать нужное] N [вписать нужное], выдан [число, месяц, год] [наименование выдавшего органа], код подразделения [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", действующий от своего имени, с одной стороны и Товарищество собственников жилья [указать полное наименование, когда и кем зарегистрировано], именуемое в дальнейшем "Наймодатель", в лице председателя Правления товарищества собственников жилья [указать Ф. И. О.], действующего на основании Устава и п. 2 ст. 149 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель на основании Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья передает Нанимателю во владение и пользование жилое помещение, именуемое далее "помещение", расположенное по адресу: [вписать нужное] область, [населенный пункт: район, город, поселок, деревня], улица [вписать нужное], дом N [вписать нужное], корпус (строение) N [вписать нужное], квартира N [вписать нужное], в [кирпичном, панельном, блочном, другое] доме на [значение] этаже, [значение] этажного жилого здания и состоит из [значение] комнат.

1 комната - [цифрами и прописью] кв. м.;

2 комната - [цифрами и прописью] кв. м.

Общая площадь квартиры [цифрами и прописью] кв. м., в том числе жилая площадь [цифрами и прописью] кв. м., согласно документам БТИ.

1.2. Помещение принадлежит Наймодателю по праву собственности на основании [указать правоустанавливающий документ, кем и когда выдан].

Подробное описание помещения дано в приложении N 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Наймодатель является единственным собственником жилого помещения. В помещении зарегистрированных лиц и проживающих лиц не имеется.

1.4. В помещении находится телефон N [вписать нужное].

1.5. В комнатах никакого имущества нет. Кухня полностью оборудована. Перечень оборудования, установленного в помещении кухни, указан в приложении N 1 к настоящему договору.

1.6. Наймодатель передает во владение и пользование Нанимателю оборудование, находящееся на кухне, согласно приложению N 1 к настоящему договору.

1.7. В помещении на момент передачи в наем был произведен текущий ремонт.

1.8. Помещение передается в наем только для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из [значение] человек.

2. Порядок передачи жилого помещения и имущества в наем

2.1. В течение [значение] дней с даты государственной регистрации настоящего договора помещение и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Передача помещения и имущества осуществляется по передаточному акту, подписанному Наймодателем и Нанимателем. Передаточный акт указан в приложении N 2, и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. С момента подписания передаточного акта помещение и имущество считаются принятыми в наем Нанимателем.

2.4. В момент подписания передаточного акта Наймодатель передает ключи от помещения и комнат, а также ключи от входной двери в подъезд и на этаж, если таковые имеются.

3. Срок найма

3.1. Срок найма устанавливается [значение] года с момента подписания передаточного акта.

3.2. Срок договора найма может быть сокращен по обоюдному согласию сторон.

3.3. На основании первого абзаца ст. 684 ГК РФ Нанимателю предоставляется преимущественное право по истечении срока действия настоящего договора на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

4. Плата за наем и порядок расчетов

4.1. Плата за пользование помещением и имуществом составляет [значение] рублей в месяц.

4.2. Наниматель оплачивает коммунальные услуги, электроэнергию и абонентскую плату за телефон самостоятельно на основании счетов соответствующих организаций. Международные и междугородние переговоры также оплачивает Наниматель.

4.3. Оплата за наем помещения производится через кассу Наймодателя или перечисляется на счет Наймодателя в [вписать нужное] банке не позднее [значение] числа за текущий месяц с пометкой "оплата за наем".

5. Права и обязанности Наймодателя

5.1. Наймодатель обязуется:

5.1.1. Предоставить помещение и имущество, перечисленное в приложении N 1 к настоящему договору, в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора и пригодном для проживания людей.

5.1.2. На день передачи Нанимателю помещения произвести расчеты за коммунальные услуги, электроэнергию и за услуги телефонной сети.

5.2. Наймодатель имеет право [значение] раз в [вписать нужное] (установить периодичность) осуществлять проверку состояния помещения и использование предоставленного в пользование имущества в присутствии Нанимателя.

6. Права и обязанности Нанимателя

6.1. Наниматель обязуется:

6.1.1. Использовать помещение и имущество исключительно по назначению, указанному в п. 1.8 настоящего договора и своевременно производить оплату за наем помещения, а также оплачивать коммунальные услуги, электроэнергию и абонентскую плату за телефон. Международные и междугородние услуги телефонной сети оплачиваются Нанимателем.

6.1.2. Содержать жилое помещение в чистоте и соблюдать санитарные требования, установленные соответствующими государственными организациями.

6.1.3. Бережно относиться к имуществу, перечисленному в приложении N 1 к настоящему договору.

6.1.4. За свой счет устранять последствия аварий, произошедших в помещении.

6.1.5. Производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения в срок [вписать нужное].

6.1.6. Не осуществлять перестройку и перепланировку жилого помещения без согласия Наймодателя.

6.1.7. Беспрепятственно допускать Наймодателя в помещение для проверки санитарного состояния и целевого использования помещения, а также проверки использования оборудования, перечисленного в приложении N 1 к настоящему договору.

6.1.8. Возвратить помещение после истечения срока действия договора, в том состоянии, в котором оно было принято в наем с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. Оформить помещение по своему усмотрению, не делая не отделимые без вреда для помещения улучшения.

6.2.2. Завезти необходимую мебель и другие предметы, необходимые для проживания людей.

6.2.3. С согласия Наймодателя заменить замки от входной двери квартиры и комнат, если таковые имеются.

6.2.4. В случае необходимости и с согласия Наймодателя, установить охранную сигнализацию.

7. Условия улучшения помещения

7.1. Наниматель имеет право по согласованию с Наймодателем производить улучшения помещения, полученного в пользование и владение.

7.2. Если улучшения помещения могут быть отделимы без вреда для помещения, то эти улучшения Наниматель производит за свой счет и они являются собственностью Нанимателя. Если эти улучшения оплачиваются Наймодателем, то они являются собственностью Наймодателя.

7.3. Если эти улучшения помещения являются неотделимыми без вреда для помещения и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю расходы по улучшению помещения и эти улучшения считаются собственностью Наймодателя.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования помещением Нанимателем причинен ущерб принятому в наем помещению и/или оборудованию, Наниматель обязан возместить Наймодателю понесенные убытки на основании ст. 1064 ГК РФ.

8.3. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним согласно п. 3 ст. 677 ГК РФ.

8.4. В случае использования Нанимателем помещения не для целей, указанных в п. 1.8. настоящего договора, или систематических нарушений прав и интересов соседей, Наймодатель обязан предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушений. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых отвечает Наниматель, несмотря на предупреждения Наймодателя продолжают использовать помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель, руководствуясь п. 4 ст. 687 ГК РФ вправе обратиться в суд о досрочном расторжении настоящего договора.

8.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения помещения и/или имущества в течение срока действия настоящего договора лежит на Наймодателе.

9. Порядок возвращения помещения

9.1. По истечении срока действия настоящего договора, Наниматель обязан передать Наймодателю помещение и имущество, уведомив Наймодателя за [значение] дней до истечения срока действия договора.

9.2. В течение срока, указанного в п. 9.1, Наниматель обязан выехать из помещения и подготовить его к передаче Наймодателю.

9.3. С момента подписания передаточного акта помещение и имущество считаются переданными Наймодателю.

9.4. В момент подписания акта приема-передачи Наниматель обязан передать ключи от входной двери в подъезд, на этаж, от помещения и комнат.

9.5. Помещение и имущество должны быть переданы Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Нанимателю в наем с учетом нормального износа.

9.6. Неотделимые улучшения, произведенные в помещении Нанимателем, переходят к Наймодателю без возмещения Нанимателю произведенных им затрат.

9.7. Отделимые улучшения Наниматель может забрать с собой, если они произведены за его счет и Наймодатель не согласился их оплатить.

10. Условия и порядок досрочного расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

10.1.1. По обоюдному согласию Сторон с письменным уведомлением за [значение] месяца.

10.2. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

10.3. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

10.3.1 Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает используют помещение с существенными нарушениями условий настоящего Договора или назначения помещения, либо с неоднократными нарушениями;

10.3.2. Наниматель в течение [значение] месяцев подряд не платит за наем помещения.

10.3.3. А также в других случаях, указанных в ст. 687 ГК РФ.

10.3.4. Наймодатель имеет право требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения об устранении нарушений, предоставив срок для их устранения.

10.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Наниматель и другие граждане, проживающие в помещении к моменту расторжения Договора, подлежат выселению из помещения на основании решения суда (ст. 688 ГК РФ).

10.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, за исключением случая, когда расторжение настоящего Договора произошло по вине Наймодателя, Наниматель компенсирует Наймодателю затраты на восстановление первоначального состояния помещения, за исключением последствий естественного износа и одобренных Наймодателем переделок.

10.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Наймодателя, Наймодатель оплачивает Нанимателю все его затраты, связанные с подбором нового помещения, а также расходы, связанные с переездом в это помещение. Кроме того, Наймодатель выплачивает неустойку в размере 5 % от суммы платы за наем за оставшийся период найма, а также освобождает Нанимателя от обязанности возмещения Наймодателю затрат на восстановление первоначального состояния помещения.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

12. Срок действия Договора

12.1. Срок действия настоящего Договора составляет [значение] лет с даты государственной регистрации.

13. Общие условия

13.1. Все предыдущие переговоры и переписка после подписания настоящего договора теряют силу.

13.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, действует и подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

13.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.

13.4. Настоящий договор заключен в 2-х подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон и каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

13.5. Ни одна из сторон не имеет права без письменного согласия другой стороны передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам.

13.6. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

14. Адреса сторон и банковские реквизиты

14.1. Наниматель [вписать нужное]

14.2. Наймодатель [вписать нужное]

Приложение: Приложение N 1 на [значение] л.

Приложение N 2 на [значение] л.

Подписи сторон

Наймодатель                        Наниматель

[подпись] [ф. и. о. полностью]     [подпись] [ф. и. о. полностью]

М. П.                              М. П.

Приложение N 1

К договору найма

от [число, месяц, год]

Перечень оборудования, находящегося на кухне

жилого помещения, передаваемого в наем

Наймодатель передает во владение и пользование ниже перечисленное оборудование и приборы, которые находятся на кухне жилого помещения, сдаваемого в наем

Перечень:

1. [вписать нужное];

2. [вписать нужное];

3. [вписать нужное];

Необходимо перечислить все приборы и оборудование, указать название, марку производителя и дать краткое описание каждого предмета. Необходимо также указать в каком состоянии находится тот или иной предмет. Например:

- телевизор цветной марки Sonya, диагональ [указать размер] в рабочем состоянии, дата выпуска [вписать нужное].

В помещении находится телефон N [вписать нужное]

Наймодатель                        Наниматель

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

Приложение N 2

К договору найма

от [число, месяц, год]

Передаточный акт жилого помещения

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

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице [указать полностью имя, фамилию, отчество, должность] и Наниматель в лице [указать полностью имя отчество, фамилию, N паспорта, кем и когда выдан] составили настоящий акт о том, что Наймодатель передал во владение и пользование жилое помещение, находящееся по адресу [указать город, область, почтовый индекс, название улицы, N дома и квартиры], общая полезная площадь которого составляет [значение] кв. м. и имеет [значение] комнат (необходимо указать площадь каждой комнаты).

В жилом помещении имеется кухня площадью [значение] кв. м., ванная комната [значение] кв. м. и санузел [значение] кв. м.

На момент подписания акта приема-передачи в жилом помещении был произведен капитальный ремонт. Во всех комнатах отсутствует какое-либо имущество.

Вывод: жилое помещение для проживания пригодно.

Наймодатель                        Наниматель

[подпись] [ф. и. о. полностью]     [подпись] [ф. и. о. полностью]

М. П.                              М. П.

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