ДОГОВОР N \_\_

найма жилого помещения

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", именуем\_\_ в дальнейшем

(организационно-правовая форма) (наименование)

"Наймодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании

(Ф.И.О. уполномоченного лица)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

(устава, положения, доверенности)

граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. рождения,

(Ф.И.О. полностью) (дата, год рождения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(вид документа, удостоверяющего личность (реквизиты документа,

удостоверяющего личность))

выдан "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего документ,

удостоверяющий личность)

зарегистрирован\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживающ\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, вместе именуемые

"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, пригодное для постоянного проживания в нем, за определенную настоящим Договором плату.

1.2. По настоящему Договору предоставляется следующее жилое помещение:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указать: квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилая площадь - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(иные характеристики жилого помещения)

расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в

дальнейшем "Помещение".

1.3. Помещение передается Нанимателю по Акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N \_\_\_\_). Одновременно с квартирой Нанимателю по Акту приема-передачи передаются: ключи, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. 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)

1.5. 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:

1.6. Ограничение (обременение) права собственности на Помещение, возникающее на основании настоящего Договора найма, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.)

2. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

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

2.2. Плата за пользование Помещением вносится Нанимателем наличными (или: перечисляется на расчетный 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, отчислений на содержание и ремонт квартиры.

2.5. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 2.2 настоящего Договора, оплачивает коммунальные услуги, электроэнергию, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородные, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети.

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.

3. ВСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН, ПОСТОЯННО ПРОЖИВАЮЩИХ С НАНИМАТЕЛЕМ

3.1. Другие граждане могут быть вселены в Помещение с согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

3.2. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

4. ВРЕМЕННЫЕ ЖИЛЬЦЫ

4.1. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением Наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в Помещении временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства Российской Федерации о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать 6 (шесть) месяцев.

4.2. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования Помещением. Ответственность за их действия перед Наймодателем несет Наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить Помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, - не позднее 7 (семи) дней со дня предъявления соответствующего требования Нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Наймодатель обязуется:

5.1.1. Передать Нанимателю свободное Помещение в состоянии, пригодном для проживания, по Акту приема-передачи в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после заключения настоящего Договора.

5.1.2. Осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем Помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление Нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта (в случае сдачи внаем квартиры/части квартиры в многоквартирном жилом доме - общего имущества многоквартирного дома) и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в Помещении.

5.1.3. Производить капитальный ремонт Помещения.

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

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

5.3. Наниматель обязуется:

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

5.3.2. Своевременно вносить плату за Помещение.

5.3.3. Самостоятельно вносить коммунальные платежи.

5.3.4. Осуществлять текущий ремонт Помещения.

5.3.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, а также соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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

6. ПОДНАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Наниматель вправе заключить договор поднайма Помещения с согласия Наймодателя.

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

6.3. Срок договора поднайма Помещения не может превышать срок настоящего Договора, указанный в п. 7.1 настоящего Договора.

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

7. СРОК НАЙМА ПОМЕЩЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) года (лет) (не более 5 лет).

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

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

- невнесения Нанимателем предусмотренной Договором платы более 2 (двух) раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;

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

8.3. 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.

8.4. 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.

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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.

9.2. 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.

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

9.4. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) (вариант в случае заключения Договора найма на срок не менее года: в трех) экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон (и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию).

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Наймодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Наниматель: граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, "\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. рождения,

(Ф.И.О. полностью) (дата, год рождения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(вид документа, удостоверяющего личность (реквизиты документа,

удостоверяющего личность))

выдан "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего документ,

удостоверяющий личность)

зарегистрирован\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживающ\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель: Наниматель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)