**ДОГОВОР**

**найма жилого помещения**

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

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Наймодатель предоставляет Нанимателю в срочное возмездное владение и пользование для проживания граждан принадлежащую ему на праве собственности квартиру в многоквартирном доме, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Указанная квартира имеет следующие характеристики:

-общая полезная площадь - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

-жилая площадь - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

-количество комнат - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

-оценочная стоимость предоставляемой квартиры по документам БТИ - \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную квартиру подтверждается следующими документами: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего договора указанная квартира не обременена правами третьих лиц.

1.5. Многоквартирный дом, в котором находится указанная квартира, не предназначен для сноса, реконструкции, капитального ремонта в ближайшие \_\_\_\_ лет.

1.6. Если квартира будет изъята у одной из сторон третьими лицами по основаниям, возникшим до завершения исполнения настоящего договора, сторона, по чьей вине возникли такие основания и/или которая не приняла исчерпывающих мер по их предупреждению и/или устранению, обязана возместить понесенные убытки пострадавшей стороне.

1.7. В квартире будут проживать:

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.8. Лица, проживающие в квартире, пользуются равными правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего договора.

**2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Наниматель обязан:

-вносить плату за пользование квартирой в сроки и порядке, установленные настоящим договором;

- в период действия настоящего договора своевременно производить все необходимые коммунальные платежи (за электроэнергию, пользование водой, телефоном и другие) в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг в плату за пользование квартирой не входит;

- пользоваться квартирой исключительно в целях проживания граждан;

-надлежащим образом относиться к имуществу, использовать его соответственно назначению и техническим особенностям;

-обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры и установленного в ней оборудования;

-содержать квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней сантехнического и иного оборудования;

-возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней имуществу по вине проживающих в ней граждан;

-выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в квартире оборудования, происшедшие во время действия настоящего договора. В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее имущество на любое другое имущество, приемлемое для Наймодателя.

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему договору. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Наниматель имеет право:

-вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока действия настоящего договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

-преимущественно перед другими лицами заключить договор найма на новый срок;

-с предварительным уведомлением Наймодателя разрешить безвозмездное проживание в квартире временным жильцам (пользователям);

-осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Наниматель может предоставить в поднаем переданную ему в пользование квартиру только с письменного согласия Наймодателя с оформлением договора поднайма. Подобное согласие может содержаться в письме, телексе, телеграмме и т.п. Право передавать указанное выше имущество в поднаем может быть также предоставлено Нанимателю на основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

2.6. Наймодатель обязан:

-передать Нанимателю квартиру, установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном состоянии в течение \_\_\_\_\_\_ дней после заключения настоящего договора. Передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи (передаточному акту);

-осуществить за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования;

- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой;

**3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование квартирой.

3.2. Указанная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

3.3. Оплата производится Нанимателем ежемесячно до \_\_\_\_ числа месяца, подлежащего оплате, путем выплаты указанной в п. 3.2 настоящего Договора суммы в безналичной форме на расчетный счет, указанный в реквизитах, и (или) в наличной форме с соблюдением требований действующего законодательства. Передача наличных денежных средств подтверждается письменными расписками с указанием даты и суммы платежа, Ф.И.О. получивших и передавших их лиц.

3.4. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и ремонт жилого дома.

3.5. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 3.2 настоящего договора, оплачивает коммунальные услуги.

3.6. В случае временного отсутствия Нанимателя или совместно с ним проживающих в жилом помещении плата за наем изменению не подлежит.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении договора и не были, и не могли быть известны Нанимателю.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию указанной выше квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении договора.

4.3. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае несвоевременного внесения платы за пользование нанятой квартирой Наниматель уплачивает пеню в размере \_\_\_\_\_\_% от не выплаченной своевременно суммы за каждый день просрочки.

4.5. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СТОРОН ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Договор вступает в силу с момента его заключения.

5.2. По истечении срока действия настоящего договора стороны обязались определиться по выбору одной из трех возможностей, предусмотренных в данном пункте:

-прекратить свои договорные отношения, и Наниматель возвратит Наймодателю квартиру и другое находящееся в ней имущество;

-заключить новый договор найма квартиры на тех же условиях на новый срок.

**6.ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые участник не может оказать влияния и за возникновение которых он не несет ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

6.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее \_\_\_\_\_\_ календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

**7.УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все возможные споры, вытекающие из данного договора или по поводу настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спорные вопросы решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

**8.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

**9.АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

Наймодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),

Наниматель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

 Приложение

к Договору найма

жилого помещения

**АКТ**

**приема-передачи жилого помещения**

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

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», составили настоящий акт о том, что Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение в виде квартиры общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Квартира состоит из \_\_\_\_ жилых комнат площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, кухни площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, ванной комнаты площадью \_\_\_\_\_ кв. м, туалета площадью \_\_\_ кв. м, коридора площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, встроенных шкафов площадью \_\_\_\_ кв. м, лоджии площадью \_\_\_\_ кв. м.

Квартира оборудована горячими холодным водоснабжением, канализацией, отоплением, электроосвещением, радиотрансляционной сетью, телефоном, кабельным телевидением, газовой (или электрической) плитой.

В пользование Нанимателя передаются следующие предметы домашнего обихода и обстановки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В помещении кухни установлена газовая (электрическая) плита \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в исправном состоянии.

Техническое состояние жилого помещения - пригодное для проживания.

Наймодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),

Наниматель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).