**ДОГОВОР**

найма жилого помещения

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года |

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (дата рождения: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_, выдан **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**), именуемый в дальнейшем **«Наймодатель»**, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (дата рождения: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_, выдан **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**), именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Наймодатель передает Нанимателю:

- жилое помещение - квартиру, назначение: жилое, площадь: \_\_\_\_ кв.м., этаж: \_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый (условный) номер: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, (далее - «Объект») во временное возмездное пользование для проживания Нанимателя.

1.2. Характеристики «Объекта» на момент их передачи Нанимателю указываются в Приложении № 1 к Договору – Передаточном Акте, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Объект принадлежит Наймодателю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Срок найма Объекта и Машиноместа устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года.

1.5. Наниматель осмотрел Объект до заключения настоящего Договора и не имеет претензий к его месторасположению, техническим характеристикам и состоянию.

**2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАЙМОДАТЕЛЯ**

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. Передать Нанимателю по передаточному акту Объект, пригодный для проживания, отвечающий необходимым санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

2.1.2. Письменно предупредить Нанимателя не позднее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора о своем намерении перезаключить Договор или об отказе от заключения нового договора, а также о готовящемся отчуждении Объекта (мене, продаже, дарении и т.д.) за один месяц до отчуждения.

2.1.3. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя своими силами и за свой счет.

2.1.4. Предоставить Нанимателю возможность проживать в Объекте в течение тридцати календарных дней со дня получения Нанимателем от Наймодателя извещения о досрочном прекращении настоящего Договора. Извещение должно быть оформлено письменно.

2.1.5. Ежемесячно, своими или привлеченными силами снимать показания указанных в п. 4.5 Договора счетчиков, установленных на Объекте, и передавать их показания поставщикам электроэнергии, водоотведения, ХВС, ГВС, в установленные последними сроки.

2.2. Наймодатель вправе осуществлять проверку состояния Объекта и/или Машиноместа и находящегося в нем имущества в предварительно согласованное с Нанимателем время.

2.3. Наймодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора:

* распоряжается Объектом на законном основании;
* Объект не сдан в наем, не отчужден, не находится под залогом, арестом, не является предметом какого-либо спора.

**3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАНИМАТЕЛЯ**

3.1. Наниматель обязан:

3.1.1. Использовать Объект в соответствии с его целевым назначением.

3.1.2. Своевременно вносить плату за пользование Объектом (плату за наем), в согласованном с Наймодателем порядке, а также платежи, согласно п. 4.5. настоящего Договора и предоставлять по требованию Наймодателя оплаченные счета, квитанции по указанным платежам.

3.1.3. Содержать Объект в чистоте и порядке, а также поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.1.4. Устранять последствия аварий, произошедших в Объекте или Машиноместе по вине Нанимателя.

3.1.5. Не нарушать права и интересы владельцев прилегающих помещений при пользовании Объектом.

3.1.6. Беспрепятственно допускать Наймодателя в Объект в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора.

3.1.7. Возвратить Наймодателю Объект в том же состоянии, в котором он был передан Нанимателю с учетом его естественного физического износа, по истечении срока найма, установленного настоящим Договором.

3.1.8. В случае обнаружения нанесения ущерба Объекту 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.

3.1.9. Передавать Наймодателю все документы и почтовые отправления, а также любую касающуюся его информацию. При этом документы и почтовые отправления касательно осуществления платежей, предусмотренных п. 4.4 Договора должны быть переданы Наймодателю не позднее двух рабочих дней с момента их получения Нанимателем.

3.2. Наниматель не вправе без письменного предварительного согласования с Наймодателем:

3.2.1. Устанавливать какое-либо оборудование на Объекте (укрепление дверей, установка сигнализации, охранных систем и т.д.).

3.2.2. Передавать Объект и/или Машиноместо третьим лицам, а также сдавать Объект и/или Машиноместо в поднаем.

3.2.3. Осуществлять переустройство и реконструкцию Объекта.

3.2.4. Вселять на постоянном основе в Объект иных лиц, не указанных в п.1.1 настоящего Договора.

**4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Плата за наем Объекта и Машиноместа в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_сумма прописью) рублей 00 копеек.

4.2. Плата за наем Объекта и Машиноместа производится путем безналичного перечисления на указанный в настоящем Договоре расчетный счет Наймодателя или наличными средствами **ежемесячно не позднее \_\_ числа каждого месяца**

4.3. Установленная плата за наем Объекта и Машиноместа не подлежит изменению в течение всего срока найма, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

4.4. Оплату квартплаты, абонентской платы за телефон, интернет и телевидение, коммунальных услуг, водоотведения, за исключением указанных в п. 4.5. Договора, осуществляет Наймодатель.

4.5. Оплату расходов Наймодателя за потребляемую электроэнергию на основании квитанций поставщиков осуществляет Наниматель напрямую поставщикам указанных услуг, согласно тарифам соответствующих организаций, в установленный поставщиками таких услуг срок.

4.6. При наличии на момент выезда Нанимателя из Объекта любых задолженностей и/или неоплаченных счетов, обязанность погашения/оплаты которых в соответствии с настоящим Договором возложена на Нанимателя, соответствующие денежные суммы подлежат удержанию Наймодателем из суммы страхового депозита, указанного в п.6.1. настоящего Договора.

4.7. В случае заключения в будущем договора купли-продажи Объекта между Наймодателем (выступающим в качестве продавца) и Нанимателем (выступающим в качестве покупателя), часть денежных средств (ранее уплаченная Нанимателем во исполнение п. 4.1, 4.2 Договора), пропорциональная неиспользованному сроку найма, а также Страховой депозит (при условии отсутствия задолженности Нанимателя по платежам), зачитываются в счет частичной оплаты стоимости Объекта.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Досрочное прекращение Договора возможно вследствие одностороннего отказа любой из Сторон от его исполнения по основаниям, указанным в настоящем Договоре.

5.2. Каждая из Сторон вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления другой Стороне соответствующего письменного уведомления в срок, указанный в п. 5.3 Договора.

Договор в таком случае считается расторгнутым по истечению тридцати календарных дней с момента направления Стороной соответствующего уведомления.

5.3. Расторжение настоящего Договора в порядке одностороннего отказа, производится посредством направления одной из Сторон Договора другой Стороне, соответствующего письменного уведомления с указанием причины отказа, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты расторжения Договора.

5.3.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе Нанимателя, при соблюдении Наймодателем условий настоящего Договора, Нанимателю выплачивается часть денег пропорциональной неиспользованному сроку найма. Страховой депозит возвращается Нанимателю в случае одностороннего расторжения Нанимателем настоящего Договора при условии, если Наниматель уведомил Наймодателя в соответствии с п. 5.3. настоящего Договора при условии полной сохранности Объекта от порчи и погашения задолженностей по платежам.

5.3.2. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе Наймодателя, при несоблюдении Нанимателем условий настоящего Договора, Наймодатель возвращает Нанимателю уплаченную Нанимателем часть суммы за неиспользованный срок найма, страховой депозит, при условии полной сохранности имущества от порчи и погашения задолженностей по платежам.

5.3.3. В случае одностороннего отказа Нанимателя от исполнения Договора с нарушением срока, указанного в п. 5.3 Договора, сумма страхового депозита остается у Наймодателя в полном объеме и возврату Нанимателю не подлежит.

5.4. При не внесении Нанимателем платы за наем Объекта и Машиноместа в течение двух месяцев, настоящий Договор считается расторгнутым.

5.5. Наниматель несет имущественную ответственность за ущерб, причиненный Объекту, за вред, причинённый владельцам прилегающей помещений, независимо от того, является ли этот ущерб результатом умышленных действий или результатом неосторожности Нанимателя или лиц, с ним проживающих.

5.6. При просрочке платежей по настоящему Договору Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.7. Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Нанимателя от исполнения обязательства согласно п. 5.6. настоящего Договора.

5.8. При обнаружении Нанимателем в процессе исполнения настоящего Договора задолженности Наймодателя по платежам за Объект, которая затрудняет или делает невозможным нормальное использование Объекта для проживания (квартплата и т.д.), Наниматель вправе самостоятельно погасить выявленную задолженность за счет причитающейся Наймодателю суммы платы за наем Объекта.

5.9. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы и/или факторы не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти Сторон, как-то: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по Договору обязательств.

5.10. Уплата неустоек (штрафов, пеней) и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Наймодателем, осуществляются за счет его собственного имущества.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора Наниматель обязуется передать Наймодателю страховой депозит в обеспечение обязанности Нанимателя по оплате потребляемой электроэнергии и иных платных услуг по обслуживанию Объекта, обязанность оплаты которых лежит на Нанимателе, а также в обеспечение сохранности переданного Нанимателю Объекта.

Размер Страхового депозита составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_сумма прописью) рублей 00 копеек.

6.2. Неотделимые улучшения, произведенные в Объекте и/или Машиноместе Нанимателем без письменного согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения стоимости.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, действительны при условии их составления в письменной форме и подписания обеими Сторонами.

7.3. При возникновении споров, Стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке.

7.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.5. Стороны обязуются считать положения настоящего Договора конфиденциальной информацией и не разглашать его условия третьим лицам.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

**8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **НАЙМОДАТЕЛЬ** | **НАНИМАТЕЛЬ** | | **Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | (дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_ серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | (дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_ серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 1**  к Договору  найма жилого помещения  от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2016 г. |

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2016 г. |

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (дата рождения: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_, выдан **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**), именуемый в дальнейшем **«Наймодатель»**, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (дата рождения: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_, выдан **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**), именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны, м, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором найма жилого помещения от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2016 г., Наймодатель передал, а Наниматель принял:
2. - жилое помещение - квартиру, назначение: жилое, площадь: \_\_\_\_ кв.м., этаж: \_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый (условный) номер: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, (далее - «Объект») во временное возмездное пользование для проживания Нанимателя.

2. Объект предоставлен с телефонным номером (без него): № телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Описание недостатков Объекта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

4. Объект пригоден для проживания, находится в удовлетворительном состоянии и не имеет недостатков, кроме указанных в пункте 3 настоящего Передаточного акта.

5. При подписании настоящего Передаточного акта Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от Объекта.

6. Претензий у Нанимателя к Наймодателю по передаваемому "Объекту" не имеется.

7. Настоящий Передаточный акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

|  |  |
| --- | --- |
| **НАЙМОДАТЕЛЬ** | **НАНИМАТЕЛЬ** |
| **Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| (дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_ серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | (дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_ серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |