

Договор найма жилого помещения гражданином (физическим лицом) у гражданина (физического лица)

Совершено (настоящий договор найма жилого помещения заключен) между сторонами-участниками, указанными ниже, подписано в \_\_\_\_\_

(город,

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в \_\_\_\_\_ экземплярах: по \_\_\_\_\_ для каждой

поселок и т.п.)

из сторон договора, причем все экземпляры имеют равную правовую силу.

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество, адрес, данные паспорта)

именуемый(ая) в дальнейшем "Наймодатель", действующий(ая) от своего

имени, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, адрес,

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель",

данные паспорта)

действующий(ая) от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий

договор о нижеследующем.

## 1. Предмет и общие условия договора

1.1. Предметом настоящего договора найма жилого помещения является предоставление Наймодателем за плату во временное владение и пользование Нанимателя жилого помещения для проживания последнего с семьей из \_\_\_\_\_ человек.

1.2. Объект найма (жилое помещение) расположен по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

Характеристика объекта: \_\_\_\_\_ - комнатная квартира на \_\_\_\_\_ этаже здания \_\_\_\_\_, обеспеченность теплом, водой, электроэнергией,

(N квартиры)

санузлом, обеспеченность телефонной связью и др.

Далее по тексту договора - жилое помещение, помещение, объект найма.

1.3. На момент заключения настоящего договора помещение, сдаваемое в наем, принадлежит Наймодателю на праве собственности, не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Наймодателем. Несоблюдение изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора найма жилого помещения.

1.4. Передаваемое внаем жилое помещение (п. 1.2 договора) находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям, используемым для целей проживания в соответствии с назначением объекта.

1.5. С согласия Наймододателя по данному договору жилое помещение может быть сдано Нанимателем в поднаем. Наниматель при этом может передать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), предоставлять нанимаемое помещение в безвозмездное пользование. Во всех указанных выше случаях ответственным по настоящему договору перед Наймодателем остается Наниматель.

1.6. Наймодатель вправе 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 жилого помещения.

1.7. 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.

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

1.9. Наймодатель гарантировал Нанимателю отсутствие прав третьих лиц на жилое помещение, являющееся объектом найма по настоящему договору (см. п. 1.2).

1.10. В случаях существенного нарушения Нанимателем установленного договором порядка внесения платы за жилое помещение (сроков платежей) Наймодатель может потребовать от Нанимателя досрочного внесения платы за наем жилого помещения в установленный Наймодателем срок или потребовать расторжения договора найма.

1.11. Стороны настоящего договора найма определили, 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.

## 2. Наймодатель также обязуется:

2.1. Передать по документу (акту), определенному сторонами настоящего договора и подтверждающему факт передачи, жилое помещение, являющееся объектом найма, в течение \_\_\_\_дней со дня подписания настоящего договора (вступления настоящего договора в силу).

2.2. Передать (предоставить) Нанимателю жилое помещение, предусмотренное настоящим договором, в состоянии, соответствующем условиям договора найма, назначению помещения и его пригодности для проживания людей.

2.3. В присутствии Нанимателя по договору найма проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого внаем жилого помещения, а

также ознакомить Нанимателя с правилами эксплуатации его либо выдать Нанимателю письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим помещением и его систем жизнеобеспечения.

2.4. Оказывать в период действия договора найма Нанимателю помощь в целях наиболее эффективного использования Нанимателем жилого помещения, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему договору найма.

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

2.6. На день передачи Нанимателю жилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др. (Возможно отнести эти расходы на Нанимателя в счет первых этапов предстоящих платежей за нанимаемое жилое помещение.)

2.7. Возмещать Нанимателю стоимость улучшений нанимаемого жилого помещения, не делимых 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 жилого помещения.

### 3. Наниматель также обязуется:

3.1. Использовать полученное внаем жилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому назначению названного помещения, т.е. для проживания.

3.2. Нести возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией нанимаемого жилого помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии.

3.3. Возместить Наймодателю убытки, причиненные в случае повреждения жилого помещения, если Наймодатель докажет, что повреждение жилого помещения произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего договора.

3.4. Не производить без согласия Наймодателя внутреннюю перепланировку и реконструкцию помещения, не переносить систему электропроводки и др.

3.5. Соблюдать меры пожарной безопасности, регулярно проверять и поддерживать в надлежащем состоянии систему пожарной сигнализации и систему пожаротушения в нанимаемом жилом помещении.

3.6. В сроки, согласованные сторонами настоящего договора, вносить плату за пользование полученным в наем жилым помещением.

3.7. В течение всего срока найма жилого помещения в установленные сроки самостоятельно оплачивать потребленные услуги местных коммунальных служб (см. п. 2.6 договора). Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования абонентским номером.

3.8. Возвратить нанимаемое жилое помещение в течение \_\_\_\_ дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, которое определяется по соглашению сторон настоящего договора найма жилого помещения.

#### 4. Условия улучшения нанимаемого жилого помещения

4.1. Улучшения нанимаемого по данному договору жилого помещения, осуществленные Нанимателем за свой счет и отделимые без вреда для помещения, являются собственностью Нанимателя. По соглашению сторон договора Наймодатель вправе оплатить расходы Нанимателя по улучшению жилого помещения в период найма, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

4.2. Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю его расходы по

улучшению помещения, находящегося в найме у последнего, если эти улучшения являются не отделимыми без вреда для жилого помещения и осуществлены Нанимателем без согласия на то Наймодателя.

4.3. Любые улучшения нанимаемого жилого 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 жилого помещения.

## 5. Иные условия договора найма

5.1. Пригодность сдаваемого внаем жилого помещения определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

5.2. Наниматель наряду с пользованием жилым помещением, нанимаемым по настоящему договору, вправе пользоваться общими помещениями жилого дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри нанимаемой квартиры, обслуживающим более одной квартиры.

5.3. В соответствии с договоренностью, достигнутой сторонами настоящего договора найма жилого помещения, вместе с Нанимателем в переданном ему внаем жилом помещении (квартиры) будут проживать (вправе проживать) следующие члены семьи (см. п. 1.1 договора), постоянно проживающие с Нанимателем:

1) жена - \_\_\_\_\_.

(фамилия, имя, отчество, дата рождения, данные паспорта)

2) дети - \_\_\_\_\_.

(фамилии, имена, даты рождения, чем занимаются)

5.4. Проживающие постоянно совместно с Нанимателем в жилом помещении, являющемся объектом найма по данному договору, имеют равные права с Нанимателем по пользованию упомянутым жилым помещением.

5.5. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия

граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия настоящего договора найма жилого помещения.

5.6. Наймодатель обязуется предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи со своим решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем (в случае наличия у него такого намерения).

В случае, когда Наймодатель выполнит условие, изложенное выше, в результате чего договор найма жилого помещения с Нанимателем им не будет продлен (пролонгирован), но в течение года со дня истечения срока действия договора с Нанимателем он заключит договор найма жилого помещения с другим лицом, Наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом Наймодателя возобновить договор с Нанимателем.

5.7. В случае сдачи нанимаемого жилого помещения Нанимателем в поднаем (п. 1.5 договора) договор поднайма жилого помещения прекращается одновременно с договором найма жилого помещения при досрочном его прекращении по любым основаниям.

5.8. В случае выбытия Нанимателя из жилого помещения договор найма его продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с Нанимателем по настоящему договору найма (см. п. 5.3 договора), по общему согласию между ними.

5.9. При расторжении договора найма жилого помещения Наниматель и лица, проживающие в нанимаемом жилом помещении к моменту расторжения договора найма, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения  
и страхование

6.1. Если иное не будет установлено сторонами настоящего договора найма в процессе исполнения условий его, риск случайной гибели или

случайного повреждения переданного внаем жилого помещения в течение срока действия договора несет Наймодатель.

6.2. Страхование принятого внаем жилого помещения в течение всего срока действия договора найма (от момента принятия его от Наймодателя и до момента сдачи помещения последнему) осуществляет Наниматель. Выбор видов страхования (от каких рисков) принадлежит Нанимателю.

## 7. Плата по договору найма и порядок расчетов

7.1. Стороны настоящего договора установили, что стоимость найма жилого помещения, переданного в пользование Нанимателю, за полный срок найма его (24 месяца) составляет \_\_\_\_\_

(цифрами и прописью)

руб., исходя из следующего: (далее - "расшифровка" по каждой позиции жилого помещения).

7.2. Указанная сумма платы по договору найма Нанимателем выплачивается ежемесячно равными долями (1/24 стоимости найма - см. выше) в твердой (фиксированной) сумме платежа \_\_\_\_\_ руб. (в месяц).

Примечание. Плата может устанавливаться как за все переданное внаем помещение в целом, так и отдельно по каждой из его составных частей (позиций) в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) предоставления Нанимателем определенных услуг;
- 3) передачи Нанимателем Наймодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду;
- 4) возложения на Нанимателя обусловленных договором затрат на улучшение нанимаемого жилого помещения.

В договоре стороны вправе использовать сочетание указанных выше форм оплаты либо определить иные формы и порядок оплаты найма жилого



помещения.

7.3. Оплата найма жилого помещения осуществляется Нанимателем путем передачи причитающейся суммы платежа наличными Нанимателем под расписку Наймодателю. Указанные платежи должны осуществляться Нанимателем до 20-го числа каждого календарного месяца.

7.4. Размер (стоимость) оплаты, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия договора изменяться по соглашению сторон в сроки, которые могут быть дополнительно определены сторонами договора найма.

7.5. 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 жилого помещения, предусмотренные настоящим договором, или состояние находящегося в найме жилого помещения существенно ухудшились.

7.6. Наймодатель обязан возратить Нанимателю соответствующую часть уже полученной им оплаты при досрочном возврате Нанимателем жилого помещения, переданного ему в наем. При этом возвращаемая сумма должна исчисляться со дня, следующего за днем фактического возврата жилого помещения, находившегося в пользовании у Нанимателя.

## 8. Ответственность сторон и форс-мажор

8.1. Сторона договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору 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 жилого помещения (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).

8.2. 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).

8.3. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

8.4. 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.

## 9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением его дополнений и изменений и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

9.2. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации положениями о порядке разрешения споров между сторонами-участниками договорных отношений, когда стороны договора являются физическими лицами, т.е. в суде общей юрисдикции.

## 10. Защита интересов сторон

По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию сторон

договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

#### 11. Изменение и/или дополнение договора

11.1. 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.

11.2. Если стороны договора не достигли согласия о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий договора), по требованию заинтересованной стороны договор может быть изменен и/или дополнен по решению суда только при наличии условий, предусмотренных действующим законодательством.

11.3. Последствия изменения и/или дополнения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора.

11.4. 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.

#### 12. Продление срока действия (пролонгация) договора найма

12.1. При наличии в том необходимости и желания сторон настоящего договора найма они 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.

12.2. Если за 90 дней до истечения срока действия настоящего договора найма ни одна из сторон его не заявит о своем намерении не продлевать наем по договору или заключить новый договор найма на существенно иных условиях пользования жилым помещением, договор автоматически продлевается (пролонгируется) на следующий 12-месячный срок

и т.д.

12.3. Стороны настоящего договора, если сочтут необходимым, рассмотрят и согласуют дополнительно иной, против указанного выше, порядок продления срока действия (продлонгации) договора найма жилого помещения.

### 13. Возможность и порядок расторжения договора найма

13.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

13.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

13.3. По требованию Наймодателя настоящий договор найма может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Наниматель:

1) пользуется помещением с существенным нарушением условий договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает жилое помещение;

3) более 6 месяцев по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за нанимаемое жилое помещение.

13.4. По требованию Нанимателя договор найма может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию этим жилым помещением в соответствии с условиями договора или назначением его;

2) переданное Нанимателю жилое помещение имеет препятствующие

пользованию им недостатки, которые не были оговорены Наймодателем при заключении договора, не были заранее известны Нанимателю и не должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра этого помещения его при заключении договора;

3) Наймодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт жилого помещения в разумные сроки (по необходимости);

4) нанимаемое помещение в силу обстоятельств, за которые Наниматель не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

13.5. Договор может быть расторгнут его сторонами или по решению суда, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору.

13.6. В случаях расторжения договора по соглашению сторон (см. п. 13.1 договора) договор прекращает свое действие по истечении \_\_\_\_\_ дней со дня, когда стороны достигли соглашения о расторжении заключенного между ними договора найма жилого помещения.

13.7. Последствия расторжения настоящего договора найма определяются взаимным соглашением сторон его или судом по требованию любой из сторон договора найма.

#### 14. Действие договора во времени

14.1. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

14.2. Настоящий договор действует в течение 24 месяцев (до момента окончания исполнения сторонами своих обязательств по нему) и прекращает

свое действие \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(число, месяц)

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

#### 15. Юридические адреса сторон

15.1. В случае изменения юридического адреса стороны договора обязаны в \_\_\_\_\_ - дневный срок уведомить об этом друг друга.

#### 15.2. Реквизиты сторон:

Наймодатель \_\_\_\_\_ Наниматель \_\_\_\_\_

(полное наименование)

(полное наименование)

Почтовый адрес и индекс

Почтовый адрес и индекс

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телеграфный адрес

Телеграфный адрес

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Фамилия, И.О.)

(Фамилия, И.О.)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Наймодатель)

(Наниматель)

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.