

Договор

найма жилого помещения физическим лицом у члена ТСЖ

г. _____ "___" _____ 200__ г.

Гражданин (ка) _____,

(Ф.И.О. полностью)

проживающий (ая)

по адресу: _____,

(полный адрес)

паспорт серии _____ N _____, выдан "___" _____ 200__ г.

_____, код подразделения

(наименование выдавшего органа)

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

имени _____ и _____ от имени _____ гражданина

_____,

(Ф.И.О. полностью)

проживающего по адресу _____,

(указать полный адрес)

паспорт серии _____ N _____, выдан

"___" _____ 200__ г.

(наименование выдавшего паспорт органа)

на основании Доверенности от "___" _____ 200__ г. N _____,

заверенной нотариусом _____

(указать Ф.И.О. нотариуса)

г. _____

(указать город, область, район, поселок)

с одной стороны, и гражданин (ка) _____,

(Ф.И.О. полностью)

проживающего по адресу _____

(полный адрес)

паспорт серии _____ N _____, выдан "____"

_____ 200_ г. _____,

(наименование выдавшего органа)

код подразделения _____, именуемый (ая) в дальнейшем "Наниматель",

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

Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает, а Наниматель принимает во владение и пользование за плату квартиру, именуемую далее "Квартира", расположенную

по адресу: _____ область,

_____,

(населенный пункт: район, город, поселок, деревня)

улица _____, дом N ____, корпус (строение) N ____,

квартира N ____, в _____ доме, на ____ этаже

(кирпичном, панельном, блочном, другое)

_____ этажного жилого здания и состоит

из _____ комнат:

1 комната - _____ кв. м.;

(цифрами и прописью)

2 комната - _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

Общая площадь квартиры _____ кв. м., в том

(цифрами и прописью)

числе жилая площадь _____ кв. м., согласно

(цифрами и прописью)

документам БТИ.

1.2. Квартира принадлежит Наймодателю по праву собственности на

основании _____

(указать наименование правоустанавливающего документа, кем и когда
выдан).

Наймодатель является членом Товарищества собственников жилья _____

_____.

(указать наименование, когда и кем зарегистрирован и полный адрес)

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

1.3. Наймодатель является собственником _____ доли квартиры.

Согласие другого собственника _____ на сдачу

(Ф.И.О. другого собственника)

внаем _____ доли квартиры имеется.

1.4. В квартире нет зарегистрированных лиц.

1.5. В квартире имеется телефонная линия с номером _____.

1.6. Квартира полностью оборудована необходимой мебелью. Кухня полностью оборудована. Перечень мебели и оборудования (далее имущество), установленного в квартире и в кухне, является приложением N 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. Наймодатель передает во владение и пользование Нанимателю имущество, которое находится в квартире.

1.8. Квартира на момент передачи внаем пригодна для проживания людей и не требует проведения текущего ремонта.

1.9. Квартира передается внаем только для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из _____ человек.

2. Порядок передачи квартиры и имущества внаем

2.1. В течение _____ дней с даты подписания настоящего договора квартира и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Передача квартиры и имущества осуществляется по передаточному

акту, подписанному Наймодателем и Нанимателем. Передаточный акт является приложением N 3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. С момента подписания передаточного акта квартира и имущество считаются принятыми внаем Нанимателем.

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

3. Срок найма

3.1. Срок найма устанавливается _____ 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 квартиры на новый срок.

4. Плата за наем и порядок расчетов

4.1. Плата за пользование квартирой и имуществом составляет _____ 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 квартиры переводится на счет Наймодателя в _____ банке не позднее _____ числа за текущий месяц с пометкой "оплата за наем" или оплачивается путем почтового перевода на имя Наймодателя с пометкой "плата за наем".

4.4. Плата за наем может быть пересмотрена в случае изменения установленных централизованно цен и тарифов.

5. Права и обязанности Наймодателя

5.1. Наймодатель обязуется:

5.1.1. предоставить квартиру и имущество, перечисленное в приложении N 2 к настоящему Договору, в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и пригодном для проживания людей;

5.1.2. на день передачи Нанимателю квартиры произвести расчеты за коммунальные услуги, электроэнергию и за услуги телефонной сети.

5.2. Наймодатель или назначенный им представитель имеет право ___ раз (а) в _____ осуществлять проверку состояния (установить периодичность) квартиры и использования имущества в присутствии Нанимателя.

6. Права и обязанности Нанимателя

6.1. Наниматель обязуется:

6.1.1. производить текущий ремонт своими силами и за свой счет один раз в _____;

6.1.2. использовать квартиру и имущество исключительно по назначению, указанному в п.1.9. настоящего Договора, и своевременно производить оплату за наем квартиры, а также оплачивать коммунальные услуги, электроэнергию и абонентскую плату за телефон. Международные и междугородние услуги телефонной сети оплачиваются Нанимателем;

6.1.3. содержать квартиру в чистоте и соблюдать санитарные требования, установленные соответствующими государственными организациями;

6.1.4. бережно относиться к имуществу, перечисленному в приложении N 2 к настоящему Договору;

6.1.5. за свой счет устранять последствия аварий, произошедших в квартире;

6.1.6. не осуществлять перестройку и перепланировку квартиры без согласия Наймодателя;

6.1.7. беспрепятственно допускать Наймодателя или его представителя в квартиру для проверки ее санитарного состояния и целевого использования, а также проверки использования имущества, перечисленного в приложении N 2 к настоящему Договору;

6.1.8. Возвратить квартиру и имущество после истечения срока действия настоящего Договора в том состоянии, в котором они были приняты внаем с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. оборудовать и оформить квартиру по своему усмотрению, не делая неотделимые без вреда для квартиры улучшения;

6.2.2. с согласия Наймодателя заменить замки от входной двери квартиры и комнат, если таковые имеются;

6.2.3. в случае необходимости и с согласия Наймодателя установить охранную сигнализацию.

6.3. Наниматель не имеет права сдавать квартиру или ее часть в поднаем.

6.4. По просьбе Наймодателя и по доверенности представлять его интересы на общем собрании членов Товарищества собственников жилья.

7. Условия улучшения квартиры

7.1. Наниматель имеет право по согласованию с Наймодателем производить улучшения квартиры, полученной во временное пользование и владение.

7.2. Если улучшения квартиры 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 улучшения квартиры являются неотделимыми без вреда для квартиры и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю расходы по улучшению квартиры 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 квартирой и имуществом Нанимателем причинен ущерб принятым внаем квартире и/или имуществу, 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 пункту 3 ст. 677 ГК РФ.

8.4. В случае использования Нанимателем квартиры и имущества не для целей, указанных в п.1.7. 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 квартиру и/или имущество не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель, руководствуясь п. 4 ст. 687 ГК РФ, вправе обратиться в суд о расторжении настоящего Договора.

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

9. Порядок возвращения жилого помещения

9.1. По истечении срока действия настоящего Договора Наниматель обязан передать Наймодателю квартиру и имущество, уведомив Наймодателя за _____ дней до истечения срока действия Договора.

9.2. В течение срока, указанного в п. 9.1., Наниматель обязан

выехать из квартиры и подготовить ее к передаче Наймодателю.

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

9.4. В момент подписания передаточного акта Наниматель обязан передать ключи от входной двери в подъезд, на этаж, от квартиры и комнат.

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

9.6. Неотделимые улучшения, произведенные в квартире 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. Порядок разрешения споров

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

11. Условия и порядок досрочного расторжения договора

Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

11.1. По обоюдному согласию Сторон с письменным уведомлением за _____ месяца.

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

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

11.3.1. наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют квартиру и/или имущество с существенными нарушениями условий настоящего Договора или назначения квартиры либо с

неоднократными нарушениями;

11.3.2. наниматель в течение ____ месяцев подряд не платит за наем помещения;

11.3.3. А также в других случаях, предусмотренных ст.687 ГК РФ.

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

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

11.6. 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 квартиры и /или имущества, за исключением последствий естественного износа и одобренных Наймодателем переделок.

11.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Наймодателя Наймодатель оплачивает Нанимателю все его затраты, связанные с подбором новой квартиры, 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 квартиры и /или имущества.

12. Срок действия договора

Срок действия настоящего договора составляет ____ лет с даты подписания передаточного акта.

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 Нанимателем и Наймодателем.

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.

Приложение: Приложение N 1 на ____ л.

Приложение N 2 на ____ л.

Приложение N 3 на ____ л.

Подписи сторон

Наймодатель

Наниматель

(подпись) (Ф.И.О. полностью) (подпись) (Ф.И.О. полностью)

Приложение N 1

К договору найма от " ____ " _____ 200__ г.

Описание квартиры, передаваемой внаем

Квартира находится на ___ этаже многоэтажного здания.

Здание построено в ____ г.

1. Общая площадь квартиры составляет _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

Площадь каждой из _____ комнат:

Комната N 1 _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

Комната N 2 _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

В квартире имеется телефон N _____.

В квартире имеется лоджия.

Комнаты обклеены обоями, пол паркетный, в окнах стеклопакеты. Каждая комната обставлена мебелью.

2. Состояние жилого помещения на момент передачи - квартира полностью укомплектована мебелью. Квартира благоустроенная, имеется водопровод, газоснабжение, электроснабжение, ванна, санузел. Инженерно-технические коммуникации в рабочем состоянии и не требуют ремонта. Кухня полностью укомплектована необходимым оборудованием. Квартира пригодна для проживания людей и на момент передачи внаем не требует проведения текущего ремонта. Квартира имеет износ ___%.

Подписи сторон

Наймодатель

Наниматель

(подпись) (Ф.И.О. полностью) (подпись) (Ф.И.О. полностью)

Приложение N 2

К договору найма от " ____ " _____ 200__ г.

Перечень имущества, передаваемого во временное пользование и владение:

В комнате N 1 находится:

- мебельный гарнитур из карельской березы,
- стенка,
- 2 кресла и журнальный столик,
- телевизор марки _____, выпуска _____ года,

В комнате N 2 находится:

- спальный гарнитур из _____

- встроенные шкафы из _____

- трюмо.

Кухня имеет площадь ____ кв. м. В кухне находится:

- кухонный гарнитур,

- телевизор марки _____, дата выпуска _____ год,

- СВЧ печь.

Подписи сторон

Наймодатель

Наниматель

(подпись) (Ф.И.О. полностью) (подпись) (Ф.И.О. полностью)

Приложение N 3

К договору найма от " ____ " _____ 200__г.

Передаточный акт

г. _____ " ____ " _____ 200__г.

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице _____

(указать Ф.И.О. полностью, номер паспорта, кем и когда выдан)

и Наниматель в лице _____,

(указать Ф.И.О. полностью, N паспорта, кем и когда выдан)

настоящим констатируем, что Наймодатель передает во владение и временное пользование квартиру, находящуюся по адресу _____

(указать город, область,

_____,'

почтовый индекс, название улицы, N дома и квартиры)

общая полезная площадь которой составляет _____ кв. м.

и имеет _____ комнат.

Комната N 1 _____ кв. м.

Комната N 2 _____ кв. м.

Комната N ____

В квартире имеется кухня площадью _____ кв. м., ванная комната

_____ кв. м. и санузел _____ кв. м.

Квартира находится на _____ этаже многоэтажного жилого дома. Жилой дом построен в _____ году. Число этажей - _____. Балансовая стоимость _____ рублей на _____ год.

Износ квартиры по состоянию на _____ год составляет ____ %.

Жилое помещение представляет собой двухкомнатную квартиру общей площадью _____ кв. м.

Комнаты обклеены обоями, паркетный пол в комнатах. Имеется центральное отопление, водопровод и канализация. Имеется телефон N _____.

Вывод: Квартира пригодна для проживания и на момент подписания передаточного акта не требует текущего ремонта.

Подписи сторон

Наймодатель

Наниматель

(подпись) (Ф.И.О. полностью) (подпись) (Ф.И.О. полностью)