

Договор

найма жилого помещения физическим лицом у Жилищного кооператива

г. _____ " __ " _____ 200__ г.

Гражданин (ка) _____,

(Ф.И.О. указать полностью)

проживающий (ая) по адресу:

(указать полный адрес)

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

_____, код подразделения _____,

(наименование выдавшего органа)

именуемый (ая) в дальнейшем "Наниматель", действующий от своего имени, с

одной стороны и Жилищный кооператив

_____,

(полное наименование юридического лица, кем и когда зарегистрировано)

именуемое в дальнейшем "Наймодатель", в лице председателя Правления

жилищного кооператива _____,

(указать Ф.И.О.)

действующего на основании Устава и п.п. 2 п. 2 ст. 119 Жилищного кодекса

Российской Федерации, с другой стороны, заключили настоящий договор о

нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает, а Наниматель принимает во владение и пользование жилое помещение, именуемое далее "помещение", расположенное

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. Помещение принадлежит Наймодателю по праву собственности на основании _____

(указать правоустанавливающий документ, кем и когда выдан)

Подробное описание помещения дано в приложении N 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Наймодатель является единственным собственником помещения. В помещении зарегистрированных лиц и проживающих лиц не имеется.

1.4. Жилищный кооператив, руководствуясь п. 2 ст. 128 Жилищного кодекса Российской Федерации, имеет право сдать в наем за плату свободное жилое помещение, которое еще не имеет владельца.

1.3. В помещении находится телефон N _____.

1.4. В комнатах никакого имущества нет. Кухня полностью не оборудована. Перечень оборудования, установленного в помещении кухни, является приложением N 1 к настоящему договору.

1.5. Наймодатель передает во владение и пользование Нанимателю оборудование, находящееся на кухне согласно приложению N 1 к настоящему договору.

1.6. Помещение на момент передачи в наем находится в хорошем состоянии и пригодно для проживания людей.

1.7. Помещение передается в наем только для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из _____ человек.

2. Порядок передачи жилого помещения и имущества в наем

2.1. В течение _____ дней с даты государственной регистрации настоящего договора помещение и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Передача помещения и имущества осуществляется по передаточному акту, подписанному Наймодателем и Нанимателем. Передаточный акт является приложением N 2 к настоящему договору.

2.3. С момента подписания передаточного акта помещение и имущество считаются принятыми в наем Нанимателем.

2.4. В момент подписания передаточного акта Наймодатель передает ключи от помещения 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.

3.5. На основании первого абзаца ст. 684 ГК РФ Нанимателю предоставляется преимущественное право по истечении срока действия настоящего договора на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

4. Плата за наем и порядок расчетов

4.1. Плата за пользование помещением 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 помещения производится через кассу Наймодателя или перечисляется на счет Наймодателя в _____ банке не позднее _____ числа за текущий месяц с пометкой "оплата 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 помещение и имущество, перечисленное в приложении N 1 к настоящему договору, в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора и пригодном для проживания людей.

5.1.2. На день передачи Нанимателю помещения произвести расчеты за коммунальные услуги, электроэнергию и за услуги телефонной сети.

5.2. Наймодатель имеет право ___ раз в _____ (установить периодичность) осуществлять проверку состояния помещения и использование предоставленного в пользование имущества в присутствии Нанимателя.

6. Права и обязанности Нанимателя

6.1. Наниматель обязуется:

6.1.1. Использовать помещение и имущество исключительно по назначению, указанному в п.1.7 настоящего договора и своевременно производить оплату за наем помещения, а также оплачивать коммунальные услуги, электроэнергию и абонентскую плату за телефон. Международные и междугородние услуги телефонной сети оплачиваются Нанимателем.

6.1.2. Содержать помещение в чистоте и соблюдать санитарные требования, установленные соответствующими государственными организациями.

6.1.3. Бережно относиться к имуществу, перечисленному в приложении

№ 1 к настоящему договору.

6.1.4. За свой счет устранять последствия аварий, произошедших в помещении.

6.1.5. Производить за свой счет текущий ремонт помещения в срок _____.

6.1.6. Не осуществлять перестройку и перепланировку помещения без согласия Наймодателя.

6.1.7. Беспрепятственно допускать Наймодателя в помещение для проверки его санитарного состояния и целевого использования, а также проверки использования оборудования, перечисленного в приложении № 1 к настоящему договору.

6.1.8. Возвратить помещение после истечения срока действия договора в том состоянии, в котором оно было принято в наем с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. Завести необходимую для проживания мебель, оборудовать и оформить помещение по своему усмотрению, не делая не отделимые без вреда для помещения 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.

7. Условия улучшения жилого помещения

7.1. Наниматель имеет право по согласованию с Наймодателем производить улучшения помещения, полученного в пользование и владение.

7.2. Если улучшения помещения 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 помещения являются неотделимыми без вреда для помещения и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю расходы по улучшению помещения 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 помещением Нанимателем причинен ущерб принятому в наем помещению и/или оборудованию, 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 п. 3 ст. 677 ГК РФ.

8.4. В случае использования Нанимателем помещения 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 жилое помещение 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 помещения 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 помещение 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 помещения и подготовить его к передаче Наймодателю.

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

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

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

9.6. Неотделимые улучшения, произведенные в помещении 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, могущие возникнуть 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

11.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

11.1.1. 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 помещение с существенными нарушениями условий настоящего Договора или назначения помещения, 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 помещении 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 помещения, 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 нового помещения, 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 помещения.

12. Срок действия Договора

Срок действия настоящего Договора составляет ____ лет с даты

государственной регистрации.

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 уполномоченными лицами обеих сторон.

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.

14. Адреса сторон и банковские реквизиты

14.1. Наниматель _____

14.2. Наймодатель _____

Приложение: Приложение N 1 на ____ л.

Приложение N 2 на ____ л.

Подписи сторон

Наймодатель

Наниматель

подпись расшифровать

подпись расшифровать

Приложение N 1

К договору найма от " ____ " _____ 200__г.

Перечень оборудования, находящегося на кухне жилого помещения,
передаваемого в наем

Наймодатель передает во владение и пользование ниже перечисленное
оборудование и приборы, которые находятся на кухне жилого помещения,
сдаваемого в наем

Перечень:

1. _____;
2. _____;
3. _____;

Необходимо перечислить все приборы и оборудование, указать название,
марку производителя и дать краткое описание каждого предмета. Необходимо
также указать в каком состоянии находится тот или иной предмет. Например:

- телевизор цветной марки Sonya, диагональ _____ в рабочем
состоянии,
указать размер

дата выпуска _____.

Наймодатель

Наниматель

ф.и.о. полностью

ф.и.о. полностью

Приложение N 2

К договору найма от " ____ " _____ 200__г.

Передаточный акт жилого помещения

г. _____ " ____ " _____ 200__г.

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице _____

(указать полностью имя, фамилию, отчество, должность)

и Наниматель в лице _____

(указать полностью имя отчество, фамилию, N паспорта, кем и когда выдан)

настоящим констатируем, что Наймода́тель передает во владение и пользование жилое помеще́ние, находящееся по адресу _____

(указать город,

область, почтовый индекс, название улицы, N дома

_____, общая полезная площадь которого составляет
и квартиры)

_____ кв. м.

и имеет _____ комнат (необходимо указать площадь каждой комнаты).

В жилом помещении имеется кухня площадью _____ кв. м., ванная
комната _____ кв. м. и санузел _____ кв. м.

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

Износ по состоянию на _____ год составляет ____%.

Жилое помеще́ние 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: жилое помеще́ние для проживания пригодно.

Наймо́да́тель

Нанима́тель

подпись и ф.и.о. полностью

подпись и ф.и.о. полностью.