

Договор найма жилого помещения

(Наниматель - физическое лицо, Наймодатель - юридическое лицо)

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 _____,

(полное наименование юридического лица)

именуемое в дальнейшем "Наймодатель", в лице _____

(указать должность, Ф.И.О. полностью)

_____,

действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий

договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во владение и пользование жилое

помещение, расположенное по адресу: _____

область, _____,

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

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

квартира N _____, в _____, состоящую из _____

(указать тип дома)

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 документам БТИ.

(цифрами и прописью)

1.2. Жилое помещение принадлежит Наймодателю по праву собственности на основании _____.

(указать правоустанавливающий документ, кем и когда выдан)

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

1.3. В жилом помещении находится телефон N _____.

1.4. В комнатах никакого имущества нет. Кухня полностью 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. В жилом помещении на момент передачи внаем был произведен капитальный ремонт.

1.7. Жилое помещение передается внаем только для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из _____ человек.

2. Порядок передачи жилого помещения и имущества внаем

2.1. В течение _____ дней с момента подписания настоящего договора жилое помещение и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Передача жилого помещения и имущества осуществляется по акту

приема-передачи, подписанного Наймодателем и Нанимателем. Акт приема-передачи является приложением N 2 к настоящему договору.

2.3. С момента подписания акта приема-передачи жилое помещение и имущество считаются принятыми внаем Нанимателем.

2.4. В момент подписания акта приема-передачи Наймодатель передает ключи от жилого 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 на _____ года с момента подписания акта приема-передачи.

3.2. Срок договора найма может быть сокращен по обоюдному согласию сторон.

3.3. Наймодатель имеет право на основании п. 2 ст. 687 ГК РФ потребовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случае невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок.

3.4. Наниматель имеет право на основании п. 1 ст. 687 ГК РФ с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

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 жилым 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 жилого помещения производится через кассу Наймодателя или перечисляется на счет Наймодателя в _____ банке не позднее _____ числа за текущий месяц с пометкой " оплата за наем".

5. Права и обязанности Наймодателя

5.1. Наймодатель обязуется:

5.1.1. предоставить жилое 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 жилого помещения произвести расчеты за коммунальные услуги, электроэнергию и за услуги телефонной сети;

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

6. Права и обязанности Нанимателя

6.1. Наниматель обязуется:

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

6.1.2. содержать жилое 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 жилого помещения в срок _____;

6.1.6. не осуществлять перестройку и перепланировку жилого помещения без согласия Наймодателя.

6.1.7. беспрепятственно допускать Наймодателя в жилое 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 жилое помещение после истечения срока действия договора в том состоянии, в котором оно было принято внаем с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. оформить жилое помещение по своему усмотрению, не делая неотделимые без вреда для жилого 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 жилого помещения, полученного в пользование и владение.

7.2. Если улучшения жилого 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 эти улучшения жилого помещения являются неотделимыми без вреда для жилого помещения и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю расходы по улучшению жилого 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 жилым помещением Нанимателем причинен ущерб принятому внаем 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 жилого 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 жилого 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 жилое 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 жилого помещения и подготовить его к передаче Наймодателю.

9.3. С момента подписания акта приема-передачи жилое помещение и имущество считаются переданными Наймодателю.

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

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

9.6. Неотделимые улучшения, произведенные в жилом 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

10.1. 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. Общие условия

11.1 Все предыдущие переговоры и переписка после подписания настоящего договора теряют силу.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, действует и подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих

сторон.

11.4. Настоящий договор заключен в 2-х подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, и каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

11.5. Ни одна из сторон не имеет права без письменного согласия другой стороны передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам.

11.6. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

12. Адреса сторон и банковские реквизиты

12.1 Наниматель

12.2. 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 внаем

Наниматель передает во владение и пользование ниже перечисленное оборудование и приборы, которые находятся на кухне жилого помещения, сдаваемого внаем

Перечень:

1. _____;

2. _____;

3. _____;

Наймодатель

Наниматель

Приложение N 2

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

Акт приема-передачи жилого помещения

г. _____

" __ " _____ 200_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице _____

(указать полностью Ф. И. О должность)

и Наниматель в лице _____

(указать полностью Ф. И. О N паспорта,

кем и когда выдан)

составили настоящий акт о том, что Наймодатель передал во владение и пользование жилое помещение, находящееся по адресу _____

(указать город, область, почтовый индекс,

_____, общая полезная площадь которого составляет название улицы, N дома 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.

На момент подписания акта приема-передачи в жилом помещении был произведен капитальный ремонт. Во всех комнатах отсутствует какое-либо имущество.

Вывод: жилое помещение для проживания пригодно.

Наймодатель

Наниматель

подпись расшифровать

подпись расшифровать