

## ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_

Гр. \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,  
заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и указанным ниже лицам «**Сонанимателям**»:

ФИО \_\_\_\_\_ Паспорт № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
зарегистрирован \_\_\_\_\_;

ФИО \_\_\_\_\_ Паспорт № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
зарегистрирован \_\_\_\_\_;

ФИО \_\_\_\_\_ Паспорт № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
зарегистрирован \_\_\_\_\_,

жилое помещение, представляющее собой: \_\_\_\_\_, расположенное по адресу  
г. Екатеринбург, \_\_\_\_\_ (далее – «**Объект**») во временное возмездное  
владение и пользование для проживания.

1.2. Сонаниматели в соответствии с настоящим Договором несут совместно с Нанимателем все  
обязанности и солидарную ответственность перед Наймодателем.

1.3. Объект принадлежит Наймодателю на праве \_\_\_\_\_ (собственности, аренды, найма),  
что подтверждается (отметить и заполнить нужное):

- свидетельством о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_»  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ года;
- выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № \_\_\_\_\_ от  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года;
- договором купли продажи объекта № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года;
- договором дарения объекта № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_;
- договор \_\_\_\_\_ (аренды, найма) № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., заключенным  
между собственником объекта гр. \_\_\_\_\_  
и Наймодателем.

1.4. Наймодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора: распоряжается Объектом  
на законном основании – документа о праве, указанного в п.1.3 настоящего Договора. Объект не сдан в  
наем (за исключением случая, указанного в п. 1.3 Договора), не отчужден, не находится под залогом,  
арестом, не является предметом какого-либо спора; получено необходимое в соответствии с  
законодательством согласие всех собственников и/или совершеннолетних пользователей Объекта на  
заключение настоящего Договора.

1.5. Наймодатель передает Объект с имуществом и характеристиками, указанными в Приложении №1 к  
настоящему Договору.

1.6. Срок найма Объекта устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

1.7. В целях получения правовых гарантий по настоящему Договору Наниматель лично удостоверяется в  
подлинности представленных Наймодателем документов о праве на Объект и проверяет их содержание до  
подписания настоящего Договора.

### 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, обычно предъявляемым к жилым помещениям.

2.1.2. При выезде Нанимателя из Объекта, вернуть ему обеспечительный платеж (п.6.1 настоящего Договора) после предъявления Нанимателем Наймодателю оплаченных счетов и подтверждения сохранности переданного в наем имущества, за вычетом соответствующих задолженностей Нанимателя по платежам и/или возмещению имущественного вреда.

2.1.3. Письменно предупредить Нанимателя не позднее, чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора о своем намерении перезаключить Договор на новых условиях или об отказе от заключения нового договора, а также о готовящемся отчуждении Объекта (мене, продаже, дарении и т.д.) за три месяца до отчуждения.

2.1.4. Нести ответственность за недостатки сданного в наем Объекта и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора Наймодатель не знал об этих недостатках.

2.1.5. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц, своими силами.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. осуществлять проверку состояния Объекта и находящегося в нем имущества в предварительно согласованное с Нанимателем время в присутствии Нанимателя не чаще одного раза в месяц.

2.2.2. доступа в Объект в любое время в случае аварии, пожара, затоплений, несанкционированного доступа третьих лиц, иных случаях, угрожающих ущербом Объекту, имуществу Нанимателя и/или Наймодателя, жизни и здоровью людей или в случае угрозы их возникновения.

2.2.3. в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с предупреждением Нанимателя за один месяц до планируемой даты прекращения действия Договора.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАНИМАТЕЛЯ**

3.1. Наниматель обязан:

3.1.1. Использовать Объект только для личного проживания и проживания лиц, указанных в п.1.1 Договора.

3.1.2. Своевременно вносить плату за пользование Объектом (плату за наем), в согласованном с Наймодателем порядке.

3.1.3. Содержать Объект в чистоте и порядке, обеспечивать сохранность Объекта и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.1.4. Бережно относиться к имуществу Наймодателя, находящемуся в Объекте.

3.1.5. Устранять последствия аварий, произошедших в Объекте по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц.

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

3.1.7. Беспрепятственно допускать Наймодателя в Объект в соответствии с п.2.2.1. настоящего Договора.

3.1.8. Вернуть Наймодателю Объект, находящееся в нем имущество, ключи от Объекта в том же состоянии, в котором они были переданы Нанимателю, с учетом их естественного физического износа, по истечении срока найма, установленного настоящим Договором.

3.1.9. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба имуществу Наймодателя 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.

3.1.10. Передавать Наймодателю все документы и почтовые отправления, а также любую касающуюся его информацию.

3.2. Наниматель имеет право:

3.2.1. пользоваться Объектом в соответствии с его назначением и условиями Договора;

3.2.2. в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с предупреждением Наймодателя за один месяц до планируемой даты прекращения действия Договора.

3.3. Наниматель **не вправе** без письменного предварительного согласования с Наймодателем:

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

3.3.2. Передавать Объект третьим лицам, а также сдавать Объект в поднаем.

3.3.3. Осуществлять переустройство и реконструкцию Объекта.

#### **4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Плата за наем Объекта в месяц составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. Порядок оплаты расходов по оплате коммунальных услуг:

4.2.1. расходы по оплате услуг по предоставлению горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения несет \_\_\_\_\_ (Наймодатель/Наниматель) за свой счет;

4.2.2. расходы по оплате водоотведения, отопления, газоснабжения, телефонной связи, обслуживания общего имущества многоквартирного дома несет \_\_\_\_\_ (Наймодатель/Наниматель) за свой счет;

4.2.3. расходы по оплате услуг интернета, междугородних переговоров несет \_\_\_\_\_ (Наймодатель/Наниматель) за свой счет;

4.2.4. расходы по оплате взносов за капитальный ремонт многоквартирного дома, в котором находится Объект, несет \_\_\_\_\_ (Наймодатель/Наниматель) за свой счет.

4.3. Плата за наем Объекта производится: не позднее \_\_\_\_\_ числа текущего месяца за месяц вперед. Платежи отображаются в Приложении №2.

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

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

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

5.1. Досрочное прекращение Договора возможно вследствие его досрочного расторжения во внесудебном порядке.

5.2. Односторонний отказ от исполнения Договора до истечения срока, указанного в п.1.6 Договора, может быть произведен любой Стороной при нарушении другой Стороной условий настоящего Договора.

5.3. Расторжение настоящего Договора в порядке одностороннего отказа, производится посредством направления одной из Сторон Договора другой Стороне, соответствующего письменного и/или устного уведомления с указанием причины отказа, не позднее, чем за 30 календарных дней до даты расторжения Договора.

5.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе Нанимателя, при соблюдении Наймодателем условий настоящего Договора, возврат Нанимателю части денег, пропорциональной неиспользованному сроку найма может быть произведен Наймодателем только по его добровольному желанию.

5.5. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе Наймодателя, при соблюдении Нанимателем условий настоящего Договора, Наймодатель возвращает Нанимателю уплаченную Нанимателем часть суммы за неиспользованный срок найма и обеспечительный платеж.

5.6. Наниматель несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный Объекту и/или имуществу Наймодателя, за вред, причиненный владельцам прилегающих помещений, независимо от того является ли этот ущерб результатом умышленных действий или результатом неосторожности Наниматели и или лиц, с ним проживающих.

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

5.8. Если в ходе исполнения настоящего Договора будет выявлен факт нарушения Наймодателем п.1.4. Договора, а именно факт сообщения им недостоверных сведений, препятствующих либо делающих невозможным использование Объекта, Наймодатель обязан уплатить Нанимателю штраф в размере, месячной ставки арендной платы Объекта.

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

5.10. 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, такие, как: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по Договору обязательств.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. По требованию Наймодателя Наниматель обязуется передать ему обеспечительный платеж в обеспечение сохранности переданного Нанимателю имущества, имущества владельцев прилегающих помещений. Обеспечительный платеж составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

6.2. При расторжении договора со стороны Нанимателя, который прожил \_\_ (\_\_\_\_\_) и меньше месяцев по Договору, при соблюдении Наймодателем условий Договора, обеспечительный платеж возврату Нанимателю не подлежит.

6.3. При расторжении договора со стороны Нанимателя, который прожил более \_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев по Договору, обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю в полном объеме, за минусом оплаты материального ущерба, нанесенного Объекту при проживании по Договору и долгов по оплате коммунальных услуг.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Стороны ознакомлены с текстом настоящего Договора и полностью с ним согласны.

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

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

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

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

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

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Наймодатель:**

ФИО \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

Зарегистрирован \_\_\_\_\_

Номер телефона \_\_\_\_\_

**Наниматель:**

ФИО \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

Зарегистрирован \_\_\_\_\_

Номер телефона \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**  
к договору найма (аренды) от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

г. Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_

Гр.(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», с одной стороны, и гр.(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором найма жилого помещения от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г., **Наймодатель** передал, а **Наниматель** принял жилое помещение в виде: \_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем: «**Объект**».

2. Описание недостатков «**Объекта**»:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

3. «**Объект**» передан со следующим имуществом (*мебель, оборудование*):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

4. «**Объект**» пригоден для проживания, находится в \_\_\_\_\_ состоянии и не имеет недостатков, кроме указанных в пункте 2 настоящего Передаточного акта.

5. При подписании настоящего Передаточного акта **Наймодатель** передал, а **Наниматель** принял ключи от «**Объекта**», бланки квитанций на оплату электроэнергии; **Наймодатель** предъявил **Нанимателю** для ознакомления расчетные книжки по оплате коммунальных услуг и телефона, квитанции об оплате квартплаты, электроэнергии.

6. При подписании настоящего Передаточного акта *произошла/не произошла* передача **Нанимателем** и принятие **Наймодателем** обеспечительного платежа согласно п. 6.1. Договора найма.

7. Показание электросчетчика на день подписания настоящего Передаточного акта составляет:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

8. Претензий у **Нанимателя** к **Наймодателю** по передаваемому «**Объекту**» не имеется.

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

**Наймодатель**

**Наниматель**

\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/

