**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны и

граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а в отдельности — «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. Наймодатель передает Нанимателю во владение и пользование за плату следующее свободное изолированное жилое помещение для проживания в нем: (выберите необходимое) квартира / жилой дом / часть квартиры / часть жилого дома, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилая площадь — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (иные характеристики жилого помещения), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Помещение».

Дополнительно:

Кадастровый номер земельного участка, занятого жилым домом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Характеристика предоставляемого Помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в Акте приема-передачи жилого помещения (Приложение № \_\_\_).
  2. Помещение принадлежит Наймодателю (вариант: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать собственника)) на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_, Приложение № \_\_).

Вариант дополнительно для случая, когда наймодатель не является собственником: Полномочие Наймодателя на сдачу внаем Помещения подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать реквизиты подтверждающего документа).

* 1. Наймодатель заверяет, что до заключения настоящего Договора указанное Помещение не обременено правами третьих лиц, не является предметом залога, в споре, под арестом не состоит (иное может быть предусмотрено договором)*.*
  2. Совместно с Нанимателем в Помещение вселяются следующие лица:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., дата рождения);

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., дата рождения);

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., дата рождения).

Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию Помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия настоящего Договора.

* 1. Перечень имущества, находящегося в Помещении и передаваемого вместе с ним, приводится в Акте приема-передачи жилого помещения.

Вариант в случае заключения договора найма на срок не менее года:

Ограничение (обременение) права собственности на Помещение, возникающее на основании настоящего Договора найма, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Наниматель вправе:

Вариант при найме квартиры / части квартиры:

* + 1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
    2. Расторгнуть в любое время настоящий Договор с письменного согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, письменно предупредив об этом Наймодателя за три месяца.
    3. Осуществлять другие права по пользованию Помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.
  1. Наниматель обязан:
     1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, права и интересы соседей.
     2. Использовать Помещение в соответствии с его назначением — для проживания граждан.
     3. Поддерживать в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию.
     4. Содержать в чистоте и порядке Помещение, общее имущество в многоквартирном доме (если применимо).
     5. Производить текущий ремонт занимаемого Помещения за свой счет в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (иное может быть предусмотрено договором). Под текущим ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию Помещения без согласия Наймодателя.
     6. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за Помещение и оплачивать услуги, указанные в п. 4.4 Договора.
     7. При расторжении либо прекращении настоящего Договора освободить в установленные сроки и сдать Наймодателю по Акту возврата (Приложение № \_\_\_) в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, а также погасить задолженность по оплате Помещения и коммунальных услуг, а также иных услуг, указанных в п. 4.4 Договора.
     8. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.
  2. Наймодатель вправе:
     1. Требовать своевременного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, а также оплаты иных услуг, указанных в п. 4.4 Договора.
  3. Наймодатель обязан:
     1. Передать Нанимателю свободное Помещение в состоянии, пригодном для проживания, соответствующее условиям настоящего Договора, по Акту приема-передачи жилого помещения (Приложение № \_\_\_\_\_) в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (выберите необходимое) календарных/рабочих дней с момента подписания Договора. С момента подписания Акта приема-передачи жилого помещения Помещение и имущество, находящееся в нем, считаются принятыми внаем Нанимателем.
     2. Обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем Договоре коммунальных и иных услуг, указанных в п. 4.4 Договора, надлежащего качества.

Вариант:

* + 1. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (выберите необходимое) рабочих/календарных дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя.
    2. Принять в установленные сроки Помещение у Нанимателя по Акту возврата Помещения в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (выберите необходимое) календарных/рабочих дней с момента расторжения либо прекращения настоящего Договора.
    3. Производить капитальный ремонт Помещения за свой счет в следующие сроки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (иное может быть предусмотрено договором). Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
    4. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

1. СРОК НАЙМА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
   1. Срок найма устанавливается \_\_\_\_\_\_\_\_ (месяца, года) с момента подписания Акта приема-передачи жилого помещения.

Вариант в случае заключения договора найма на срок не менее года:

* 1. По истечении срока Договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока Договора найма жилого помещения Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить Договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления Договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления Договора, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

* 1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.
  2. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за Помещение за шесть месяцев (в случае долгосрочного найма);

- невнесения Нанимателем платы за Помещение более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа (в случае краткосрочного найма);

- разрушения или порчи Помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

* 1. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон:

- если Помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

* 1. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют Помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать Помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

1. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ
   1. Плата за пользование Помещением и имуществом, находящимся в нем, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.
   2. Оплата за наем Помещения переводится на банковский счет Наймодателя, указанный в реквизитах настоящего Договора, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ числа текущего месяца (вариант: месяца, следующего за оплачиваемым).

Вариант:

Оплата за наем Помещения производится путем передачи денежных средств в наличной форме непосредственно в руки Наймодателю в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, где осуществляется передача денежных средств) не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа текущего месяца (вариант: месяца, следующего за оплачиваемым). Передача денежных средств подтверждается расписками Наймодателя.

* 1. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг (дополнительный вариант: отчислений на содержание и ремонт квартиры).
  2. Наниматель самостоятельно (иное может быть предусмотрено договором) помимо платы, установленной п. 4.1 настоящего Договора, оплачивает коммунальные услуги, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородные, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети, интернет, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. В случае временного отсутствия Нанимателя и лиц, совместно с ним проживающих в Помещении, плата за наем изменению не подлежит.

Вариант:

* 1. Плата за наем может быть пересмотрена по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.

Вариант:

* 1. Помимо платы за пользование Помещением Наниматель одновременно с первым платежом (вариант: не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  2. За счет обеспечительного платежа Наймодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Нанимателя, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и уплату неустойки в случае нарушения Договора.
  3. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю с учетом п. 4.8 Договора в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. Стороны настоящего Договора несут имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Вариант:

* 1. За несвоевременное внесение платы за пользование Помещением (дополнительный вариант: и коммунальных услуг, а также услуг, указанных в п. 4.4 Договора) Наниматель по письменному требованию Наймодателя в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязан уплатить неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Вариант:

* 1. За несвоевременную передачу Помещения Сторона, нарушившая Договор, по письменному требованию другой Стороны в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов от ежемесячной суммы платежа за пользование Помещением за каждый день просрочки.

1. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
   1. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.
      1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную претензию следующим способом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Претензия должна содержать требования и их обоснование с указанием нарушенных условий договора или норм законодательства. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.
      2. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить письменный мотивированный ответ в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) (выберите необходимое) рабочих/календарных дней с момента получения претензии.
      3. В случае неполучения ответа в указанный срок либо несогласия с ним Сторона, направившая претензию, вправе передать спор на рассмотрение суда.
   2. Все споры передаются в суд по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации (вариант: в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суд).
2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.
   2. Стороны договорились, что для подписания настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, его неотъемлемых частей использована простая электронная подпись в соответствии с положениями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». Стороны признают, что подписание Договора, дополнительных соглашений к нему, его неотъемлемых частей простой электронной подписью приравнено к документам на бумажном носителе.
   3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
      1. Технический паспорт помещения (Приложение № \_\_\_).
      2. Акт приема-передачи жилого помещения (Приложение № \_\_\_\_).
      3. Акт возврата (Приложение № \_\_\_).
      4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_ (Приложение № \_\_\_).
      5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель: |  | Наниматель: |
| Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель: |  | Наниматель: |
| электронная подпись |  | электронная подпись |