**договор найма жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| *Город Балашиха, Московской обл.* | *«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г* |

Мы,

*Бамбарджия Киргуду Олегович*, именуемый(ая) в дальнейшем Наймодатель, действующий(ая) как физическое лицо, с одной стороны, и

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*, именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,

заключили настоящий договор найма жилого помещения (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1.Предмет договора

* 1. В соответствии с условиями Договора Наймодатель предоставляет, а Наниматель принимает за плату во временное владение и пользование для проживания квартиру (далее по тексту - Жилое помещение), расположенную по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. ЫЫЫЫЫЫ, ул. УУУУУ, д. 7/13, кв. 456. Полезная площадь Жилого помещения составляет 21,30 кв.м. и состоит из одной комнаты. Жилое помещение представляет собой: однокомнатную квартиру, расположенную на 17 этаже семнадцатиэтажного дома в шестом подъезде с ремонтом, электротехническими приборами, сантехникой и мебелью в соответствии с перечнем передаваемого имущества (Приложение №2).
  2. Передаваемое в наем Жилое помещение принадлежит Наймодателю на праве собственности, что подтверждается следующим правоустанавливаюшим документом: Свидетельство о собственности *Реквизиты правоустанавливающего документа* (Приложение №1).

2.Срок действия договора

1. 1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в течение одиннадцати месяцев с даты подписания его сторонами).

3.Права и обязанности сторон

1. 1. Наймодатель обязуется:
      1. Предоставить Жилое помещение Нанимателю в порядке и на условиях Договора.
      2. Предоставить Нанимателю Жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Пригодность Жилого помещения определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством России.
      3. Письменно уведомить Нанимателя обо всех скрытых недостатках Жилого помещения до передачи Жилого помещения Нанимателю.
      4. Письменно уведомить Нанимателя о правах третьих лиц на передаваемое в наем Жилое помещение.
      5. Гарантировать, что Жилое помещение не будет истребовано у Нанимателя по причине наличия каких-либо прав на Жилое помещение у третьих лиц на дату заключения Договора и/или в течение всего срока действия Договора.
      6. В присутствии Нанимателя проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого внаем Жилого помещения, а также ознакомить Нанимателя с правилами его эксплуатации либо выдать Нанимателю письменные инструкции о правилах и порядке пользования Жилым помещением и его системами жизнеобеспечения.
      7. Оказывать в период действия Договора Нанимателю консультационную, информационную и иную помощь в целях эффективного использования Нанимателем Жилого помещения.
      8. На день передачи Нанимателю Жилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др.
      9. Предоставлять или обеспечивать предоставление Нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг.
      10. Осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится Жилое помещение.
      11. Обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в Жилом помещении.
   2. Наниматель обязуется:
      1. Вернуть Жилое помещение Наймодателю в надлежащем состоянии в соответствии с условиями Договора.
      2. Обеспечить сохранность Жилого помещения с момента передачи Жилого помещения Нанимателю и до возврата Жилого помещения Наймодателю.
      3. Использовать Жилое помещение только для проживания лиц, указанных в Договоре, согласно условиям Договора.
      4. Вносить плату за пользование Жилым помещением в размерах, порядке и сроки, установленные Договором.
      5. При использовании Жилого помещения соблюдать требования законодательства РФ, в том числе требования о пожарной безопасности, технике безопасности, об охране окружающей природной среды.
      6. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Наймодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Нанимателя и ставящих под угрозу сохранность Жилого помещения.
      7. Немедленно извещать Наймодателя о всяком повреждении Жилого помещения, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Жилому помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.
      8. Обеспечить Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Жилое помещение для его технического осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
      9. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, незамедлительно вернуть Жилое помещение Наймодателю в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.
      10. Не сдавать Жилое помещение в поднаем или/и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, в том числе совершеннолетнему лицу, постоянно проживающему с Нанимателем.
   3. Наймодатель вправе:
      1. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния Жилого помещения, а также использования его Нанимателем в соответствии с назначением Жилого помещения.
      2. Давать Нанимателю письменные указания, обязательные для исполнения Нанимателем, по вопросам принятия Нанимателем мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Нанимателем Жилого помещения, ставящего под угрозу сохранность Жилого помещения.
      3. Без промедления безвозмездно устранить недостатки Жилого помещения при извещении о требованиях Нанимателя, указанных в п. 3.4.1 Договора или о его намерении устранить недостатки Жилого помещения за счет Наймодателя.
   4. Наниматель вправе:
      1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию Жилого помещения, по своему выбору:

- потребовать от Наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков Жилого помещения.

- потребовать досрочного расторжения Договора.

* + 1. Только с письменного согласия Наймодателя производить переустройство, реконструкцию и переоборудование Жилого помещения.
  1. Наниматель с предварительным письменным уведомлением Наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в Жилом помещении временным жильцам (пользователям) на срок не более 6 (шести) месяцев только если временные жильцы (пользователи) являются близкими родственниками Нанимателя.
  2. По истечении срока действия Договора Наниматель не имеет преимущественного права на заключение договора найма Жилого помещения на новый срок.
  3. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта Жилого помещения лежит на Наймодателе.
  4. Стороны пришли к соглашению, что обязанность поддерживать Жилое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Жилого помещения лежит на Нанимателе.
  5. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по оплате коммунальных платежей в течение срока найма Жилого помещения лежит на Наймодателе.
  6. Счета по абонентской плате за телефон и телефонные переговоры, электроэнергию, потребление горячей воды, подогрев холодной воды для горячей воды, потребление холодной воды, водоотведение, кабельное телевидение, интернет, произведенные во время проживания, Наниматель оплачивает в соответствии с фактическим потреблением или месячной абонентской платой потребляемого ресурса.

4.Порядок передачи Жилого помещения

* 1. Дата передачи Жилого помещения Нанимателю определяется датой подписания актов приёма-передачи. Дата возврата Жилого помещения Наймодателю определяется датой окончания действия Договора.
  2. Передача Жилого помещения Нанимателю во владение и пользование и возврат Жилого помещения Наймодателю Нанимателем оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора.
  3. Жилое помещение сдается в наем с мебелью и оборудованием (далее по тексту - Имущество), принадлежащими Наймодателю на праве собственности. Перечень Имущества указывается Сторонами в Перечне передаваемого имущества (Приложение №2 к Договору), являющемся его неотъемлемой частью.
  4. Риск случайной утраты (повреждения, порчи) Жилого помещения и Имущества несет Наниматель с даты передачи Жилого помещения в наем и до возврата его Наймодателю.

5.Порядок расчетов

* 1. При передаче Жилого помещения и Имущества Наниматель обязуется выплатить сумму Наймодателю за первый и последний два месяца найма.
  2. Наниматель обязан вносить плату за пользование Жилым помещением в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.
  3. Наниматель ежемесячно, не позднее, чем за три дня до окончания оплаченного периода найма, вносит плату за пользование Жилым помещением в соответствии с условиями Договора не позднее \_\_\_\_ числа расчетного месяца из расчета *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* руб. в месяц.
  4. Способ оплаты по Договору: передача Нанимателем наличных денежных средств Наймодателю.

6.Ответственность сторон

1. 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.
   2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.
   3. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.
   4. Ответственность Наймодателя:
      1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Наймодателем обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.1.3, 3.1.5, 3.1.8 Договора, Наймодатель выплачивает Нанимателю штраф в размере  5% от суммы ежемесячной платы за Жилое помещение, указанной в п. 5.2 Договора.
   5. Ответственность Нанимателя:
      1. В случае несвоевременного возврата Нанимателем Жилого помещения либо его части Наниматель обязуется выплатить Наймодателю плату за фактическое время пользования Жилым помещением и штраф в размере суммы одной ежемесячной платы за Жилое помещение, указанной в п. 5.2 Договора.
      2. В случае несвоевременного внесения Нанимателем платы Наниматель выплачивает Наймодателю пени из расчета 0,01 процентов от суммы невнесенной (несвоевременно внесенной) платы за каждый день просрочки, но не более 10 процентов.
      3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Нанимателем обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.2.3, 3.2.5 - 3.2.8 Договора, Наниматель выплачивает Наймодателю штраф в размере 5% от суммы ежемесячной платы за Жилое помещение, указанной в п. 5.2 Договора за каждый такой случай.
      4. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Нанимателем обязанностей, предусмотренных п. 3.8 Договора, Наниматель выплачивает Наймодателю штраф в размере 50% от суммы ежемесячной платы за Жилое помещение, указанной в п. 5.2 Договора за каждый такой случай.
      5. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Нанимателем обязанностей, предусмотренных п. 3.10 Договора, Наниматель выплачивает Наймодателю штраф в размере 50% от суммы ежемесячной платы за Жилое помещение, указанной в п. 5.2 Договора за каждый такой случай.
      6. В случае если Наниматель без предварительного согласия Наймодателя передал Жилое помещение или часть Жилого помещения в поднаем или передал свои права и обязанности по Договору другому лицу, в том числе совершеннолетнему лицу, постоянно проживающему с Нанимателем, без предварительного письменного согласия Наймодателя, Наниматель выплачивает Наймодателю штраф в размере 100% от суммы ежемесячной платы за Жилое помещение, указанной в п. 5.2 Договора за каждый такой случай.
      7. В случае если Наниматель произвел переустройство, реконструкцию и переоборудование Жилого помещения без предварительного письменного согласия Наймодателя, Наниматель выплачивает Наймодателю штраф в размере 100% от суммы ежемесячной платы за Жилое помещение, указанной в п. 5.2 Договора за каждый такой случай и за свой счёт восстанавливает Жилое помещение к тому состоянию и устройству, которое было на момент передачи его Нанимателю.
      8. В случае если Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, разрешили безвозмездное проживание в Жилом помещении временным жильцам (пользователям), в том числе близким родственникам, без предварительного письменного уведомления Наймодателя, Наниматель выплачивает Наймодателю штраф в размере  5% от суммы ежемесячной платы за Жилое помещение, указанной в п. 5.2 Договора за каждый такой случай.
2. Основания и порядок расторжения договора
   1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.
   2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 календарных дней со дня получения Стороной такого требования.
   3. Наймодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:
      1. Если Наниматель пользуется Жилым помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения Жилого помещения.
      2. Разрушения или порчи Жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.
      3. Если Наниматель не вносит плату за пользование Жилого помещения в течение двух месяцев.
      4. Если Наниматель без предварительного согласия Наймодателя передал Жилое помещение в поднаем или передал свои права и обязанности по Договору другому лицу, в том числе совершеннолетнему лицу, постоянно проживающему с Нанимателем, без предварительного письменного согласия Наймодателя.
      5. Неисполнения (ненадлежащего исполнения) Нанимателем обязанностей, предусмотренных п. 3.8 Договора.
      6. Неисполнения (ненадлежащего исполнения) Нанимателем обязанностей, предусмотренных п. 3.10 Договора.
      7. Если Наниматель произвел переустройство, реконструкцию и переоборудование Жилого помещения без предварительного письменного согласия Наймодателя.
   4. Наниматель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:
      1. В любое время с письменным предупреждением Наймодателя за 30 календарных дней.
      2. Неисполнения (ненадлежащего исполнения) Наймодателем обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.1.2, 3.1.3, 3.1.8 Договора.
      3. Неисполнения (ненадлежащего исполнения) Наймодателем обязанностей, предусмотренных п. 3.1.10 Договора.
      4. Неисполнения (ненадлежащего исполнения) Наймодателем обязанностей, предусмотренных п. 3.7 Договора.
      5. Неисполнения (ненадлежащего исполнения) Наймодателем обязанностей, предусмотренных п. 3.9 Договора.
   5. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон в случае, если Жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

8. Разрешение споров из договора

1. 1. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законом Российской Федерациив суде города Балашиха Московской области или суде города Москва.

9. Форс-мажор

1. 1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
   2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
   3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

10. Прочие условия

1. 1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
   2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
   3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
   4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

11. Список приложений

* 1. Приложение №1 *– Свидетельство о собственности* — копия правоустанавливающего документа (свидетельство о собственности).
  2. Приложение №2 *– Перечень передаваемого имущества*
  3. Приложение №3 – *Акт приема-передачи жилого дома*

1. Адреса, реквизиты и подписи сторон

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наймодатель |  |  | Наниматель |  |
| Фамилия Имя Отчество: |  |  | Фамилия Имя Отчество: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Место регистрации: |  |  | Место регистрации: | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Тел.: |  |  | Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| паспорт: |  |  | паспорт: | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* |
| выдан: |  |  | выдан: | *«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_* г. |
| подразделение |  |  |  | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* |
| код подразделения: |  |  | код подразделения: |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От имени Наймодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *Фамилия и инициалы* |  | От имени Нанимателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *Фамилия и инициалы* |