ДОГОВОР

 КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА КВАРТИРЫ

 (краткосрочный наем)

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

 (место заключения договора - (дата, месяц, год)

 наименование населенного пункта)

 Гражданин(-ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать полностью название государства,

 Ф.И.О. гражданина)

 постоянно проживающий(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать адрес места

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 постоянного проживания)

 паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан

"\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать наименование органа, выдавшего документ)

 паспорт действителен до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 действующий(-ая) от своего имени и именуемый(-ая) в дальнейшем

"Наймодатель" [<1>](#Par53), с одной стороны,

 и гражданин(-ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать полностью название государства,

 Ф.И.О. гражданина)

 постоянно проживающий(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать адрес места

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 постоянного проживания)

 паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан

"\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать наименование органа, выдавшего документ)

 паспорт действителен до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 находящийся на территории Российской Федерации на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [<2>](#Par54),

 заключили настоящий договор о нижеследующем:

--------------------------------

<1> Если наймодателем является не собственник квартиры, а лицо, уполномоченное собственником, то в договор необходимо включить также ссылку на документ, на основании которого действует наймодатель, и указать полные сведения о таком документе. К договору необходимо приложить копию указанного документа.

<2> В случае, если Нанимателем является иностранный гражданин, целесообразно указать законное основание его нахождения на территории Российской Федерации - вид на жительство, виза и др. и срок действия данного основания.

действующий(-ая) от своего имени и именуемый(-ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны,

I. Предмет договора

 1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное владение и

пользование на срок, установленный настоящим договором, за плату квартиру,

находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира N \_\_\_\_\_

(далее в настоящем договоре - квартира), принадлежащую Наймодателю на праве

собственности.

 Общая площадь квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

 Квартира состоит из следующих помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (перечислить жилые комнаты и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 помещения вспомогательного назначения с указанием площади каждого

 помещения, указать наличие лоджий и (или) балконов)

 Квартира находится на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже многоэтажного

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать - кирпичного, блочного, панельного и

др.) жилого дома.

 Документом, подтверждающим право собственности Наймодателя на квартиру,

является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать название и другие сведения о документе,

 подтверждающем право собственности)

 Документом, подтверждающим право Нанимателя на временное владение и

пользование квартирой, является настоящий договор. Указанное право

прекращается в случаях и порядке, которые установлены настоящим договором и

законодательством Российской Федерации.

 1.2. Наймодатель предоставляет Нанимателю пригодную для постоянного

проживания квартиру во временное владение и пользование исключительно для

проживания на условиях, установленных настоящим договором.

 Использование Нанимателем квартиры в иных целях запрещается. В случае

нарушения Нанимателем данного запрета применяются правовые последствия,

предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской

Федерации.

 1.3. В предоставляемой по настоящему договору квартире произведен

капитальный и (или) текущий ремонт, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (дается характеристика квартиры,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ее технического состояния, а также приводится ссылка на Перечень

 санитарно-технического оборудования и иного движимого имущества,

 находящегося в квартире, который является неотъемлемой частью договора).

 В квартире имеется стационарный телефон номер \_\_\_\_\_\_\_\_, право

временного пользования которым предоставляется Нанимателю в соответствии с

условиями настоящего договора.

 Наймодатель передает во временное пользование Нанимателю, а Наниматель

принимает принадлежащее Наймодателю на праве собственности

санитарно-техническое оборудование и иное движимое имущество, находящееся в

квартире, перечисленное в прилагаемом к настоящему договору Перечне

санитарно-технического оборудования и иного движимого имущества,

находящегося в квартире, который является неотъемлемой частью настоящего

договора (приложение N 1 к договору), по акту сдачи-приемки квартиры и

находящегося в ней движимого имущества (приложение N 2 к договору).

 1.4. Совместно с Нанимателем в квартире вправе проживать следующие

члены семьи Нанимателя:

 1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства

 с Нанимателем; паспортные данные);

 2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства

 с Нанимателем; паспортные данные).

 Лица, указанные в настоящем пункте, проживающие совместно с

Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию квартирой. Отношения

между Нанимателем и такими лицами определяются законом.

 Иные граждане, помимо указанных в настоящем пункте, не вправе проживать

и временно находиться в квартире более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часов подряд

без согласия Наймодателя.

II. Обязанности и права сторон

2.1. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя квартиру и находящееся в ней движимое имущество Наймодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества в срок, не превышающий 3 дней со дня подписания настоящего договора;

б) при осуществлении права временного владения и пользования квартирой соблюдать действующие на территории \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать населенный пункт) федеральные, региональные и местные правила пользования жилыми помещениями, правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в котором находится квартира, правила пожарной безопасности, не нарушать права и законные интересы соседей;

в) использовать квартиру в соответствии с ее назначением и исключительно в целях, указанных в [п. 1.2](#Par81) настоящего договора, не причинять вреда квартире и находящемуся в ней движимому имуществу;

г) поддерживать в исправном состоянии квартиру, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ней, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей квартиры или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, немедленно принимать за свой счет все возможные меры к их устранению и сообщать о них Наймодателю, в управляющую организацию, обслуживающую жилой дом, в котором находится квартира, или в соответствующие аварийные службы;

д) своими силами и за свой счет содержать в чистоте и порядке квартиру, не повреждать, не загрязнять и не засорять общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) по согласованию с Наймодателем производить за свой счет текущий ремонт квартиры и находящегося в ней санитарно-технического и иного оборудования. К текущему ремонту, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся: окраска требующих косметического ремонта стен, потолков, восстановление или замена поврежденных полов, дверей, подоконников, оконных стекол и переплетов, радиаторов отопления, а также замена поврежденных оконных и дверных приборов и механизмов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения). Ассортимент, цвет и качество используемых для ремонта материалов, приборов, механизмов и устройств, а также исполнители соответствующих работ в обязательном порядке должны быть в письменной форме согласованы с Наймодателем.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя юридическим или физическим лицом, уполномоченным Наймодателем;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку квартиры без письменного согласия Наймодателя и получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в соответствии с настоящим договором плату за жилое помещение и потребляемые Нанимателем коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление и др.) по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети (за звонки на мобильные телефоны, междугороднюю и международную телефонную связь и другие услуги телефонной сети). В случае использования сети Интернет Наниматель обязан за свой счет оплачивать все услуги, связанные с подключением Интернета и пользованием им. Выбор интернет-провайдера осуществляется Нанимателем исключительно с согласия Наймодателя.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, оплачиваемые Нанимателем, а также платы за пользование телефоном сверх ежемесячной абонентской платы Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном настоящим договором, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) при прекращении настоящего договора освободить квартиру в сроки, установленные настоящим договором, и сдать Наймодателю по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества в исправном состоянии квартиру, санитарно-техническое и иное оборудование и иное имущество Наймодателя, находящееся в ней, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, или произвести его за свой счет, а также полностью погасить задолженность по оплате жилого помещения, коммунальных услуг и пользования телефоном. При этом текущий ремонт, не произведенный Нанимателем, оплачивается по смете, составленной юридическим или физическим лицом, уполномоченным Наймодателем на выполнение соответствующих ремонтных работ;

к) беспрепятственно допускать в любое время в квартиру Наймодателя и (или) уполномоченных им лиц для осмотра технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, проверки наличия в квартире посторонних лиц, снятия показаний приборов учета, получения платы по настоящему договору, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения договора и в других необходимых случаях;

л) информировать Наймодателя о предполагаемом временном отсутствии в квартире Нанимателя и (или) лиц, указанных в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, не позднее, чем за 3 календарных дня до даты предполагаемого временного выезда из квартиры;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по настоящему договору, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) при поступлении по адресу, указанному в [п. 1.1](#Par59) настоящего договора, на имя Наймодателя счетов, платежных извещений и другой почтовой корреспонденции незамедлительно сообщать об этом Наймодателю и в согласованные сторонами сроки передавать ему все указанные документы;

о) производить любые действия, связанные с художественным оформлением квартиры, установкой дополнительных декоративных элементов, приборов, оборудования и механизмов только с предварительного письменного согласия Наймодателя;

п) осуществлять эксплуатацию санитарно-технического, электрического, газового и иного оборудования, находящегося в квартире, в строгом соответствии с требованиями технических паспортов и инструкций по эксплуатации соответствующего оборудования;

р) не производить замену замков во входной двери в квартиру и не устанавливать дополнительные запирающие устройства без письменного согласия Наймодателя;

с) нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.2. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества в течение 3 дней со дня вступления в силу настоящего договора свободную от проживания и прав иных лиц, пригодную для постоянного проживания квартиру в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) в установленные сроки вносить в полном объеме плату за коммунальные услуги, за исключением услуг, стоимость которых оплачивает Наниматель в соответствии с [подпунктом "з" п. 2.1](#Par132) настоящего договора, и абонентскую плату за телефон.

в) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится переданная по настоящему договору квартира;

г) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

д) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

е) в течение 10 рабочих дней со дня изменения тарифов на коммунальные услуги, потребляемые Нанимателем в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление и др.), нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

ж) принять в установленные настоящим договором сроки квартиру у Нанимателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества после прекращения настоящего договора;

з) в согласованные сторонами сроки обеспечить доступ Нанимателя и (или) его представителей в квартиру для вывоза имущества Нанимателя в случае прекращения настоящего договора;

и) нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.3. Наниматель вправе:

а) проживать в квартире и пользоваться находящимся в квартире движимым имуществом Наймодателя, не причиняя вреда квартире и указанному имуществу;

б) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, не причиняя вреда этому имуществу, не загрязняя и не засоряя его;

в) вселить на условиях, установленных настоящим договором, в квартиру членов своей семьи, указанных в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора;

г) до прекращения настоящего договора сохранить права на квартиру, предусмотренные настоящим договором, в случаях временного отсутствия в квартире Нанимателя и членов его семьи;

д) содержать в квартире домашних животных при условии получения на это письменного согласия Наймодателя. В этом случае Наниматель несет перед Наймодателем полную имущественную ответственность за ущерб, причиненный домашними животными квартире и находящемуся в ней движимому имуществу Наймодателя, а также общему имуществу в многоквартирном доме, в котором находится квартира, и (или) имуществу соседей;

е) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов его семьи, указанных в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

ж) требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

з) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.4. Наймодатель вправе:

а) требовать от Нанимателя своевременного внесения платы, предусмотренной настоящим договором;

б) беспрепятственно посещать квартиру в любое время самостоятельно и (или) совместно с уполномоченными им лицами для осмотра технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, проверки наличия в квартире посторонних лиц, снятия показаний приборов учета, получения платы по настоящему договору, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения договора и в других необходимых случаях;

в) не давать согласия на совершение Нанимателем действий в случаях, когда в соответствии с законом или настоящим договором для совершения Нанимателем определенных действий требуется устное или письменное согласие Наймодателя, без объяснения причин;

г) запрещать вселение и временное пребывание в предоставленной Нанимателю квартире граждан, не указанных в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора;

д) требовать расторжения настоящего договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором;

е) в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных в [п. 5.7](#Par218) настоящего договора;

ж) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

III. Срок действия договора. Порядок передачи квартиры

и находящегося в ней движимого имущества

3.1. Срок найма квартиры по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_ календарных дней (краткосрочный наем). К настоящему договору не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 677, статьями 680, 684 - 686, абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации. Наниматель не вправе разрешить проживание в квартире временным жильцам, передать квартиру или ее часть в пользование поднанимателю, требовать замены Нанимателя в настоящем договоре и осуществлять иные права, указанные в этих нормах Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2. Настоящий договор вступает в силу "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует до "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно.

3.3. Истечение срока действия настоящего договора не освобождает Наймодателя и Нанимателя от исполнения тех своих обязательств по договору, которые не были исполнены или были исполнены ими не полностью в течение срока действия настоящего договора. Наймодатель и Наниматель в таких случаях вправе требовать от другой стороны полного исполнения ею не исполненных полностью или частично обязательств по настоящему договору.

3.4. При вселении Нанимателя в квартиру в течение 3 дней с даты вступления в силу настоящего договора Наймодатель передает, а Наниматель принимает квартиру и находящееся в ней движимое имущество Наймодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, подписываемому сторонами.

Факты передачи Наймодателем и принятия Нанимателем квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодателя подтверждаются подписями соответственно Наймодателя и Нанимателя на Акте, указанном в настоящем пункте.

В день подписания сторонами Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от подъезда многоквартирного жилого дома, в котором находится квартира, после чего обязательства сторон по передаче и приемке квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодателя считаются исполненными полностью.

3.5. При выселении Нанимателя из квартиры Наниматель передает, а Наймодатель принимает квартиру и находящееся в ней движимое имущество Наймодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, подписываемому сторонами, в течение сроков, установленных в [п. 5.8](#Par228) настоящего договора.

Наниматель обязан передать квартиру и находящееся в ней движимое имущество Наймодателя в состоянии, в котором Наниматель принял квартиру и указанное имущество, с учетом нормального износа.

Факты передачи Нанимателем и принятия Наймодателем квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодателя подтверждаются подписями соответственно Нанимателя и Наймодателя на Акте, указанном в настоящем пункте.

В день подписания сторонами Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наниматель передает Наймодателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от подъезда многоквартирного жилого дома, в котором находится квартира, после чего обязательства сторон по передаче и приемке квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодателя считаются исполненными полностью.

При выселении Нанимателя Наймодатель до подписания Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества уведомляет Нанимателя о стоимости текущего ремонта квартиры, который должен был произвести Наниматель, о размере причиненного виновными действиями Нанимателя и (или) лиц, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par242) настоящего договора), внедоговорного вреда движимому и недвижимому имуществу Наймодателя и производит удержание соответствующих сумм из суммы задатка, предоставленного Нанимателем. В случае если суммы задатка недостаточно для оплаты стоимости текущего ремонта и возмещения вреда, Наниматель до подписания Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества обязан уплатить недостающую сумму Наймодателю.

IV. Плата по договору

4.1. Наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору. Плата по договору состоит из платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, потребляемые Нанимателем на основании показаний приборов учета, а также платы за услуги телефонной сети, предоставленные помимо ежемесячной абонентской платы за телефон.

Плата за жилое помещение поступает в собственность Наймодателя, а плата за указанные коммунальные услуги и услуги телефонной сети - в собственность юридических лиц, оказывающих соответствующие услуги.

4.2. Плата за жилое помещение включает плату за временное владение и пользование квартирой и пользование находящимся в квартире движимым имуществом Наймодателя.

Плата за жилое помещение устанавливается в размере \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать сумму цифрами и прописью) рублей за один месяц.

Наниматель вносит плату за жилое помещение ежемесячно, не позднее \_\_\_\_ числа за каждый следующий месяц.

 Наниматель вносит плату за жилое помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наличными деньгами, на счет Наймодателя в банке)

В случае внесения платы за жилое помещение наличными деньгами факты своевременного внесения платы Нанимателем и ее получения Наймодателем подтверждаются подписываемым сторонами Актом о внесении платы за жилое помещение с указанием внесенной суммы и даты ее получения.

4.3. Плата за потребляемые Нанимателем коммунальные услуги вносится Нанимателем в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление и др.) по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам в следующем порядке:

Вариант 1. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам [п. 4.2](#Par190) настоящего договора, Наймодатель и Наниматель совместно фиксируют показания приборов учета, определяют количественные показатели потребленных Нанимателем услуг и сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, после чего Наниматель в течение 3 календарных дней оплачивает указанные услуги через кредитную организацию и передает Наймодателю квитанцию об оплате с отметкой банка об осуществлении платежа.

Вариант 2. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам [п. 4.2](#Par190) настоящего договора, Наймодатель и Наниматель совместно фиксируют показания приборов учета, определяют количественные показатели потребленных Нанимателем услуг и сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, Наниматель передает Наймодателю денежную сумму, необходимую для оплаты потребленных услуг, и Наймодатель самостоятельно вносит указанную сумму в банк в счет оплаты указанных услуг в установленном порядке.

4.4. Плата за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы вносится Нанимателем на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети (за звонки на мобильные телефоны, междугороднюю и международную телефонную связь и другие) в следующем порядке:

Вариант 1. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам [п. 4.2](#Par190) настоящего договора, Наймодатель и Наниматель на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети, совместно определяют сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, после чего Наниматель в течение 3 календарных дней оплачивает указанные услуги через кредитную организацию и передает Наймодателю квитанцию об оплате с отметкой банка об осуществлении платежа.

Вариант 2. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам [п. 4.2](#Par190) настоящего договора, Наймодатель и Наниматель на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети, совместно определяют сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, Наниматель передает Наймодателю денежную сумму, необходимую для оплаты услуг телефонной сети, и Наймодатель самостоятельно вносит указанную сумму в банк в счет оплаты указанных услуг в установленном порядке.

4.5. В случае использования сети Интернет Наниматель обязан за свой счет в установленные сроки оплачивать все услуги, связанные с подключением Интернета и пользованием им.

V. Основания прекращения договора.

Порядок изменения и расторжения договора.

Отказ от договора

5.1. Настоящий договор прекращается в связи с истечением срока действия договора, в связи с расторжением договора по инициативе любой из сторон, в связи с отказом Наймодателя от договора. При внесении в настоящий договор изменений прекращают действовать отдельные положения договора, новая редакция которых установлена соглашением об изменении договора, с даты вступления в силу указанного соглашения.

5.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут на основании письменного соглашения сторон в любое время. В таких случаях сторона настоящего договора, заинтересованная в изменении или расторжении настоящего договора, не позднее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты изменения или расторжения договора должна представить другой стороне проект соглашения об изменении или расторжении договора, составленный в письменной форме.

Сторона, получившая проект указанного соглашения, обязана в течение 10 календарных дней подписать соглашение или представить другой стороне свои письменные возражения.

В случае подписания соглашения об изменении или расторжении настоящего договора стороной, получившей проект указанного соглашения, соответствующее соглашение об изменении или расторжении настоящего договора вступает в силу с даты, указанной в соглашении.

5.3. Наниматель вправе расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи, указанных в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, письменно и устно предупредив об этом Наймодателя не менее чем за 3 календарных месяца до даты расторжения настоящего договора по инициативе Нанимателя.

5.4. В случае смерти Нанимателя либо полной или частичной утраты Нанимателем в установленном порядке гражданской дееспособности настоящий договор считается расторгнутым соответственно со дня смерти Нанимателя или со дня вступления в законную силу соответствующего решения суда.

5.5. В случае смерти Наймодателя все его права и обязанности по настоящему договору переходят к его правопреемнику (правопреемникам), и настоящий договор продолжает действовать до истечения срока его действия или расторжения договора, в том числе отказа от договора.

5.6. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Нанимателя или по требованию Наймодателя в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.7. Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора и потребовать от Нанимателя возмещения причиненных убытков (реального ущерба и упущенной выгоды) в случаях:

невнесения Нанимателем в установленный срок денежного задатка в обеспечение исполнения обязательств Нанимателя по настоящему договору или внесения указанного задатка не в полном размере;

невнесения Нанимателем платы за жилое помещение по истечении установленного настоящим договором срока платежа или внесения такой платы не в полном размере;

невнесения Нанимателем платы за потребляемые Нанимателем коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы в соответствии с [подпунктом "з" п. 2.1](#Par132) настоящего договора или внесения такой платы не в полном размере более двух раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежа;

использования Нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par242) настоящего договора), квартиры не в соответствии с целями, для которых квартира была предоставлена Нанимателю по настоящему договору ([п. 1.2](#Par81) настоящего договора);

нарушения Нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par242) настоящего договора), охраняемых законом прав и интересов соседей, при условии, что Наниматель уже был однократно предупрежден Наймодателем о необходимости устранения данного нарушения;

умышленного или неосторожного повреждения квартиры и (или) находящегося в ней имущества, принадлежащего Наймодателю, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится квартира, либо имущества соседей Нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par242) настоящего договора);

установления фактов проживания или временного нахождения в квартире иных, помимо указанных в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, граждан более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часов подряд без согласия Наймодателя;

создания Нанимателем препятствий к осуществлению прав Наймодателя, предусмотренных настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа Наймодателя от исполнения настоящего договора в случаях, указанных в настоящем пункте, настоящий договор считается расторгнутым с даты вручения Нанимателю письменного отказа Наймодателя от договора.

5.8. При прекращении настоящего договора в связи с истечением срока его действия, а также в случае расторжения настоящего договора, в том числе в случаях, указанных в [п. 5.7](#Par218) договора, Наниматель и другие граждане, проживающие в квартире к моменту прекращения договора, подлежат выселению из квартиры.

При прекращении настоящего договора в связи с истечением срока его действия Наниматель и члены его семьи, указанные в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, подлежат выселению не позднее дня, следующего за днем прекращения договора по данному основанию.

При расторжении настоящего договора в судебном порядке ([п. 5.6](#Par217) договора) Наниматель и члены его семьи, указанные в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, подлежат выселению из квартиры на основании решения суда.

При расторжении настоящего договора во внесудебном порядке ([п. п. 5.2](#Par211), [5.3](#Par214) и [5.7](#Par218) договора) Наниматель и члены его семьи, указанные в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, подлежат выселению из квартиры в течение 3 календарных дней с даты расторжения настоящего договора.

При расторжении настоящего договора в случае, указанном в [п. 5.4](#Par215) договора, правопреемники или законные представители Нанимателя обязаны освободить квартиру от имущества, принадлежащего Нанимателю, в месячный срок со дня расторжения договора. В течение этого срока Наймодатель обязан за свой счет обеспечить сохранность указанного имущества Нанимателя. Члены семьи Нанимателя, указанные в [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, подлежат выселению из квартиры в течение 10 календарных дней с даты расторжения настоящего договора в соответствии с [п. 5.4](#Par215) договора, если в течение этого срока новый договор найма квартиры не будет заключен между Наймодателем и одним из указанных лиц в качестве Нанимателя.

Если в течение сроков, указанных во [втором](#Par229), [четвертом](#Par231) и [пятом абзацах настоящего пункта](#Par232), Наниматель и (или) члены семьи Нанимателя либо правопреемники или законные представители Нанимателя не освободят квартиру от своего присутствия и принадлежащего Нанимателю и членам его семьи имущества и не вручат Наймодателю все причитающиеся ему платежи и ключи от квартиры, то Наймодатель вправе обратиться в суд, правоохранительные органы или иные организации с требованием обеспечить принудительное выселение Нанимателя и взыскать причитающиеся Наймодателю денежные суммы.

Если в течение сроков, указанных во втором, четвертом и пятом абзацах настоящего пункта, либо в решении суда Наниматель и (или) члены семьи Нанимателя либо правопреемники или законные представители Нанимателя не освободят квартиру от принадлежащего Нанимателю и членам его семьи имущества, то Наймодатель не несет ответственности за сохранность указанного имущества.

VI. Ответственность сторон

и порядок разрешения споров

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, вытекающих из настоящего договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. За нарушение сроков внесения платы за жилое помещение, предусмотренных настоящим договором, Наниматель обязан уплатить Наймодателю пени из расчета 0,3% от суммы невнесенной в срок платы за жилое помещение за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения задолженности по оплате жилого помещения. Пени, указанные в настоящем пункте, уплачиваются Нанимателем при погашении задолженности по оплате жилого помещения или в порядке, установленном решением суда, либо удерживаются Наймодателем из суммы предоставленного Нанимателем задатка.

6.3. За нарушение предусмотренных настоящим договором сроков оплаты коммунальных услуг, потребляемых Нанимателем в соответствии с показаниями приборов учета, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы ([подпункт "з" п. 2.1](#Par132) настоящего договора) Наниматель обязан уплатить Наймодателю пени из расчета 0,5% от суммы невнесенных в срок платежей за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения задолженности по оплате указанных коммунальных услуг и услуг телефонной сети. Пени, указанные в настоящем пункте, уплачиваются Нанимателем при очередном внесении платы за жилое помещение или в порядке, установленном решением суда либо удерживаются Наймодателем из суммы предоставленного Нанимателем задатка.

6.4. Наниматель несет полную имущественную ответственность перед Наймодателем за вред, причиненный квартире и находящемуся в ней движимому имуществу Наймодателя действиями (бездействием) Нанимателя, а также действиями (бездействием) граждан, которые постоянно проживают совместно с Нанимателем в соответствии с [п. 1.4](#Par106) настоящего договора, и третьих лиц, находящихся или находившихся в квартире с ведома Нанимателя с согласия или без согласия Наймодателя. Наниматель обязан возместить Наймодателю причиненный вред в полном объеме.

6.5. В случае причинения Нанимателем и (или) лицами, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par242) настоящего договора), вреда общему имуществу в многоквартирном доме, в котором расположена квартира, а равно вреда имуществу соседей Наниматель обязан самостоятельно и за свой счет возместить причиненный вред в полном объеме.

6.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры и (или) находящегося в ней движимого имущества Наймодателя в течение срока действия настоящего договора найма несет Наниматель.

Примечание. По общему правилу ГК РФ риск случайной гибели имущества несет Наймодатель. Однако если договором установлены иные правила, то они обладают юридическим приоритетом по отношению к общему правилу ГК РФ.

6.7. Ответственность сторон за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, вызванное действием непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, могут разрешаться путем переговоров между сторонами. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

При невозможности достижения согласия между сторонами в результате переговоров, а равно при отсутствии желания любой из сторон проводить переговоры возникшие споры разрешаются в суде общей юрисдикции \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование и место нахождения суда).

на основании настоящего соглашения о договорной подсудности, заключенного в соответствии со статьей 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом в соответствии со статьей 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации иски о правах на жилые помещения, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

VII. Обеспечение исполнения обязательств.

Соглашение о задатке

7.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Нанимателя по настоящему договору Наниматель в день подписания договора выдает Наймодателю в качестве задатка денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в счет причитающихся с Нанимателя по договору платежей, указанных в [п. 7.2](#Par258) настоящего договора, и в доказательство заключения договора. Внесенный в соответствии с настоящим пунктом задаток не является авансом в счет платы по договору.

Наймодатель принимает сумму задатка на хранение и вправе обратить в свою собственность указанную сумму или ее часть только в случаях и порядке, указанных в [п. 7.2](#Par258) настоящего договора.

7.2. Задатком обеспечивается исполнение следующих обязательств Нанимателя по настоящему договору:

по оплате стоимости не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней ([подпункты "е"](#Par129), ["и"](#Par134) п. 2.1 договора);

по возмещению причиненного действиями Нанимателя и (или) лиц, за действия которых он отвечает, внедоговорного вреда движимому и недвижимому имуществу Наймодателя ([п. 6.4](#Par242) договора);

по возмещению причиненного действиями Нанимателя и (или) лиц, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par242) договора), вреда общему имуществу в многоквартирном доме, в котором расположена квартира, а равно вреда имуществу соседей ([п. 6.5](#Par243) договора), если указанный вред был добровольно возмещен Наймодателем;

по оплате пеней за нарушение сроков внесения платы за жилое помещение, предусмотренных настоящим договором ([п. 6.2](#Par240) договора);

по оплате пеней за нарушение сроков оплаты коммунальных услуг, потребляемых Нанимателем в соответствии с показаниями приборов учета, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы ([п. 6.3](#Par241) договора);

по внесению платы за жилое помещение ([п. 4.2](#Par190) договора), если Наниматель самовольно выселился из квартиры, не расторгнув настоящий договор в установленном порядке, при выселении из квартиры не передал Наймодателю квартиру и находящееся в ней имущество Наймодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, а равно не передал Наймодателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от подъезда многоквартирного жилого дома, в котором находится квартира ([подпункт "и" п. 2.1](#Par134), [п. 3.5](#Par180) договора), в случае, если по состоянию на день самовольного выселения из квартиры имеется задолженность Нанимателя перед Наймодателем по оплате жилого помещения.

В случае неисполнения Нанимателем указанных в настоящем пункте обязательств в добровольном порядке в сроки, установленные настоящим договором, Наймодатель обращает в свою собственность часть суммы задатка, соответствующую сумме неисполненного в срок обязательства Нанимателя и составляет об этом односторонний акт, подписываемый Наймодателем. Копия указанного акта вручается Нанимателю лично или направляется ему по почте по адресу, указанному в [п. 1.1](#Par59) настоящего договора, заказным либо ценным письмом с уведомлением о вручении.

7.3. При прекращении обязательств Нанимателя до начала их исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает (статья 416 Гражданского кодекса Российской Федерации), вся сумма задатка должна быть возвращена Нанимателю.

7.4. В день прекращения настоящего договора в связи с истечением срока его действия, в связи с расторжением договора по инициативе любой из сторон или в связи с отказом Наймодателя от договора в случае, если задаток не использовался по правилам [п. 7.2](#Par258) договора, Наймодатель возвращает Нанимателю всю сумму задатка, указанную в [п. 7.1](#Par256) настоящего договора.

Если часть суммы задатка была обращена в собственность Наймодателя по правилам [п. 7.2](#Par258) настоящего договора, то Наймодатель возвращает Нанимателю ту часть суммы задатка, которая не обращена в собственность Наймодателя.

Если суммы неисполненных в срок обязательств Нанимателя, указанных в [п. 7.2](#Par258) настоящего договора, превышают сумму внесенного Нанимателем задатка, то вся сумма задатка обращается в собственность Наймодателя. При этом Наймодатель вправе требовать от Нанимателя оплаты суммы неисполненных в срок обязательств Нанимателя в части, не обеспеченной задатком.

7.5. Наниматель не вправе требовать от Наймодателя уплаты процентов на подлежащую возврату сумму задатка или ее часть.

VIII. Дополнительные условия

8.1. Наниматель и Наймодатель подтверждают, что они обладают полной гражданской дееспособностью, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологических и наркологических учреждениях не состоят.

8.2. К отношениям Нанимателя и Наймодателя, не урегулированным настоящим договором, применяется законодательство Российской Федерации.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены письменно и подписаны сторонами.

Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр настоящего договора хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя.

Подписи сторон:

 Наймодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (Ф.И.О. полностью)

 Наниматель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (Ф.И.О. полностью)