



**ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № _____**

г. _____ « _____ » _____ 201__ г.

Мы нижеподписавшиеся,

Гр.(ФИО) _____

Именуемый далее «**Наймодатель**», с одной стороны, и

Гр.(ФИО) _____

Именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Наймодатель предоставляет в пользование Нанимателю жилое помещение, состоящее из _____ комнат(ы) в _____ комнатной квартире, расположенной по адресу:

(далее - Жилое помещение).

1.2. Жилое помещение принадлежит Наймодателю на основании права собственности/права владения и пользования (нужное подчеркнуть), что подтверждается следующими документами:

1.3. Наймодатель сдает принадлежащее ему жилое помещение с согласия членов его семьи, проживающих в данном жилом помещении, а для жилого помещения с коммунальным типом заселения и с согласия других нанимателей (собственников) и совершеннолетних членов их семей для проживания следующих лиц:

1.4. Передача жилого помещения будет произведена Сторонами путем подписания Акта приема-передачи.

1.5. Наймодатель одновременно передает в аренду имущество, находящееся в жилом помещении по описи (приложение № 1 к настоящему Договору).

1.6. Жилое помещение оборудовано телефонным номером:

1.7. **Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и устанавливает срок аренды с « _____ » _____ 201__ до « _____ » _____ 201__ года включительно.** По истечению срока действия настоящего Договора и выполнению всех его условий Наниматель имеет преимущественное право на заключение Договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок или на продление срока действия настоящего Договора

2. Обязанности сторон.

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. В день заключения настоящего Договора передать жилое помещение по Акту приема-передачи.

2.1.2. При подписании настоящего Договора предоставить для ознакомления подлинные документы на жилое помещение и документ, удостоверяющий личность.

2.1.3. До истечения срока действия настоящего Договора не производить обмен, продажу, дарение жилого помещения и имущества, указанного в описи, не сдавать под залог и в субаренду (поднайм) жилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора.

2.1.4 **Ежемесячно оплачивать услуги по коммунальному обслуживанию жилого помещения, абонентскую плату за телефон.**

Наниматель _____

Наймодатель _____

2.2. Наниматель обязуется:

2.2.1. Своевременно вносить плату за найм жилого помещения.

2.2.2. Информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к жилому помещению. Своевременно сообщать Наймодателю о выявленных неисправностях элементов жилого помещения.

2.2.3. Не нарушать правила пользования жилым помещением, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдая при этом нормы тишины в вечерние и ночное время.

2.2.4. Нести расходы по содержанию жилого помещения и имущества, связанные с его обычной эксплуатацией: **оплачивать междугородние и международные переговоры, электроэнергию, холодное, горячее водоснабжение и водоотвод (при наличии установленных счетчиков), Интернет.**

2.2.5. Не производить ремонтные работы, переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений без письменного согласия Наймодателя.

2.2.6. Без письменного согласия Наймодателя не сдавать помещение и находящееся в нем имущество полностью или частично в поднайм/ субаренду.

2.2.7. Заводить домашних животных в жилом помещении только с письменного на то разрешения со стороны Наймодателя.

2.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций, немедленно принимать возможные меры к их устранению, незамедлительно информировать о возникновении таких ситуаций Наймодателя, а также эксплуатирующие организации и аварийно-ремонтные службы, обеспечить незамедлительный доступ в жилое помещение работников этих эксплуатирующих организаций и аварийно-ремонтных служб. Все аварийные ситуации, возникшие по вине Нанимателя устраняются за его счет или его собственными силами.

2.2.9. В случае утраты или порчи за время пользования жилым помещением предметов, указанных в описи, возместить их стоимость по рыночной цене с учетом нормального износа или по иным условиям настоящего Договора.

2.2.10. В случае порчи жилого помещения и санитарно-технического оборудования, а также причинении ущерба имуществу третьих лиц, возникших по вине Нанимателя, возместить стоимость ремонта жилого помещения и сантехнического оборудования принадлежащего Наймодателю, а также возместить ущерб, причиненный имуществу третьих лиц, по рыночным ценам на момент возмещения убытков.

2.2.11. В последний день срока действия настоящего Договора освободить жилое помещение, передать его Наймодателю по Акту приема-передачи, а также вернуть имущество согласно описи (если таковая была составлена) Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа или по иным условиям настоящего Договора.

3. Права сторон.

3.1. Наймодатель вправе один раз в месяц посещать жилое помещение и производить внешний осмотр состояния жилого помещения при условии предварительного согласования с Нанимателем времени посещения.

3.2. Наниматель вправе требовать от Наймодателя устранить недостатки жилого помещения и находящегося в нем имущества, о которых он умышленно или по забывчивости не сообщил Нанимателю при заключении настоящего Договора, а также последствия аварийных ситуаций, произошедших не по вине Нанимателя.

4. Порядок расчетов.

4.1. **За найм жилого помещения взимается плата в размере**

рублей в месяц.

4.2. Наниматель вносит плату за первый месяц найма в день подписания Сторонами Акта приема-передачи жилого помещения, за последующие месяцы найма ежемесячно, но **не позднее «___» числа каждого месяца.** Внесение платы за найм подтверждается распиской (Приложение № 2 к настоящему Договору).

4.3. **При подписании настоящего Договора по согласованию сторон Наниматель вносит страховой депозит в размере**

рублей.

Страховой депозит гарантирует соблюдение Нанимателем всех обязательств, принятых им на себя по настоящему Договору.

4.3.1. Наймодатель вправе удержать из страхового депозита суммы, необходимые для компенсации задолженности Нанимателя по внесению платы за найм и суммы, которые должны быть уплачены в соответствии с Договором, в т.ч. в счет компенсации стоимости любого ущерба, причиненного жилому помещению либо имуществу Наймодателя.

Наниматель _____

Наймодатель _____

4.3.2. В **случае досрочного прекращения настоящего Договора по инициативе Нанимателя**, с уведомлением Наймодателя менее чем за один месяц до даты очередной оплаты, за исключением случаев систематического нарушения условий Договора и своих обязательств Наймодателем, что стало основанием для досрочного расторжения Договора, **страховой депозит остается в собственности Наймодателя в качестве штрафа за досрочное расторжение Договора.**

4.3.3. После истечения срока действия Договора Наймодатель обязан в день возврата жилого помещения по Акту приема-передачи вернуть Нанимателю сумму страхового депозита (за вычетом платежей, подлежащих уплате Наймодателю по Договору, если такие платежи не были своевременно произведены Нанимателем). По обоюдному соглашению Сторон страховой депозит может быть засчитан Наймодателем в качестве оплаты Нанимателем найма жилого помещения за последний месяц срока действия настоящего Договора.

5. Ответственность сторон.

5.1. Любая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора до истечения срока его действия и досрочно расторгнуть Договор при условии обязательного уведомления другой Стороны о досрочном расторжении настоящего Договора, не менее чем за один месяц до даты наступления обязанности Нанимателя по внесению очередной платы за найм жилого помещения. В данном случае страховой депозит возвращается Нанимателю (за вычетом платежей, подлежащих уплате Наймодателю по Договору, если такие платежи не были своевременно произведены Нанимателем).

5.2. Наймодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и требовать его досрочного расторжения с предварительным уведомлением Нанимателя за 5 (пять) календарных дня в случаях, когда Наниматель:

- а) пользуется жилым помещением с существенным или неоднократным нарушением условий настоящего Договора;
- б) существенно ухудшает состояние жилого помещения;
- в) не вносит плату за найм в течение одного календарного месяца;
- г) если Наниматель сдал жилое помещение или его часть в поднайм без предварительного письменного согласия Наймодателя.

5.3. Наниматель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и требовать его досрочного расторжения с предварительным уведомлением Наймодателя за 5 (пять) календарных дня в случаях, если:

- а) жилое помещение имеет недостатки, препятствующие пользованию им, которые не были оговорены Сторонами при заключении Договора, не были заранее известны Нанимателю и не могли быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения;
- б) жилое помещение в силу обстоятельств, за которые Наниматель не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.4. Настоящий Договор считается прекращенным по основаниям, предусмотренным пп. 5.2. и 5.3. настоящего Договора, по истечении 5 календарных дней с момента получения Стороной требования о досрочном расторжении настоящего Договора, если Сторонами не будет согласовано иное.

5.5. Истечение срока действия Договора, равно как и его досрочное расторжение, не освобождает Стороны от исполнения уже возникших обязательств по настоящему Договору, а также от ответственности за неисполнение таких обязательств.

5.6. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, в том числе в силу наличия форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы).

5.7. Все спорные вопросы решаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в суде, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Прочие условия.

6.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.2. Изменение собственника жилого помещения не является основанием для прекращения настоящего Договора.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору и заключенные на его основании дополнительные соглашения считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

Наниматель _____

Наймодатель _____

6.4. Неотъемлемой частью настоящего договора с момента их подписания Сторонами является Акт приема-передачи жилого помещения и опись имущества, составленные в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

6.5. Наниматель бережно хранит все корреспонденцию, поступившую по вышеуказанному адресу для передачи её Наймодателю.

6.6. Оплата всех коммунальных и прочих платежей, в т.ч. за услуги связи и Интернет, подтверждаются квитанциями.

7. Дополнительные условия.

8. Адреса Сторон.

8.1. Наймодатель: _____
паспорт: _____ № _____ выдан: «__» _____ г.
кем _____

зарегистрирован (вр./пост.): _____

Телефон _____ e-mail: _____ @ _____

8.2 Наниматель: _____
паспорт: _____ № _____ выдан: «__» _____ г.
кем _____

зарегистрирован (вр./пост.): _____

Телефон _____ e-mail: _____ @ _____

9. Подписи Сторон.

9.1. Со всеми пунктами настоящего Договора ознакомлен, возражений не имею, один экземпляр Договора получил

Наймодатель.

(ФИО полностью, подпись)

9.2. Со всеми пунктами настоящего Договора ознакомлен, возражений не имею, сдаваемое мне в найм жилое помещение и имущество, согласно описи, осмотрел, претензий не имею, один экземпляр Договора получил

Наниматель.

(ФИО полностью, подпись)

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. _____

«__» _____ 201__ г.

1. В соответствии с настоящим Передаточным актом **Наймодатель** передает, а **Наниматель** принимает жилое помещение в виде _____ комнатной квартиры.

2. Описание недостатков

3. Показания счетчиков:

Электроэнергия (день/ночь)	
ХВС	
ГВС	

4. Жилое помещение передается со следующим имуществом (мебель, оборудование):

5. Жилое помещение пригодно для проживания, находится в удовлетворительном состоянии и не имеет недостатков, кроме указанных в п. 2 настоящего Передаточного акта.

6. При подписании настоящего Передаточного акта **Наймодатель** передал, а **Наниматель** принял ключи от жилого помещения в количестве _____ экземпляров.

НАЙМОДАТЕЛЬ ПЕРЕДАЛ
ФИО

(подпись)

«__» _____ 201__ г.

НАНИМАТЕЛЬ ПРИНЯЛ
ФИО

(подпись)

«__» _____ 201__ г.

РАСПИСКА О ПОЛУЧЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Дата	Период оплаты	Сумма	Передал	Получил

ОБРАЗЕЦ