ДОГОВОР НАЙМА (АРЕНДЫ) КВАРТИРЫ

г. _____ _____

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наймодатель» (Арендодатель), с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель» (Арендатор), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания квартиру общей площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, расположенную по адресу: _____ (далее — Квартира).

1.2. Квартира принадлежит Наймодателю на праве: _____ (запись в ЕГРН от _____).

1.3. Квартира и находящееся в ней имущество передаются по акту приёма-передачи с описью имущества, показаниями приборов учёта и перечнем ключей. Акт является неотъемлемой частью договора.

1.4. Граждан, постоянно проживающих совместно с Нанимателем, нет.

1.5. Вселение других граждан в качестве постоянно проживающих допускается с письменного согласия Наймодателя, кроме вселения несовершеннолетних детей Нанимателя (ст. 679 ГК РФ). Временные жильцы проживают безвозмездно не более шести месяцев с предварительным уведомлением Наймодателя (ст. 680 ГК РФ).

1.6. Наймодатель заверяет, что является единственным собственником Квартиры, а если Квартира — общее имущество супругов, согласие супруга на её сдачу получено (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

2. СРОК НАЙМА

2.1. Срок найма: с _____ по _____.

2.2. Договор, заключённый на срок до одного года, является краткосрочным (п. 2 ст. 683 ГК РФ).

2.3. Если срок найма составляет не менее одного года, Наймодатель не позднее чем за три месяца до его истечения предлагает Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупреждает об отказе от продления (ст. 684 ГК РФ).

3. ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Плата за наём составляет _____ (_____) рублей в месяц и вносится не позднее _____ числа текущего месяца.

3.2. Одностороннее изменение размера платы не допускается (п. 2 ст. 682 ГК РФ). Плата может быть изменена по соглашению Сторон не чаще одного раза в год, о чём составляется дополнительное соглашение.

3.3. Обеспечительный платёж не вносится.

3.4. Коммунальные услуги оплачивает: _____. Плату за содержание жилого помещения и взносы на капитальный ремонт вносит Наймодатель как собственник, если в этом пункте не указано иное. Показания приборов учёта на дату передачи и возврата Квартиры фиксируются в акте.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Наймодатель передаёт Квартиру в состоянии, пригодном для проживания, обеспечивает предоставление коммунальных услуг и проводит капитальный ремонт (ст. 676, 681 ГК РФ).

ОБРАЗЕЦ

4.2. Наниматель использует Квартиру только для проживания, обеспечивает сохранность Квартиры и имущества, проводит текущий ремонт, своевременно вносит плату (ст. 678, 681 ГК РФ).
4.3. Наниматель не переустраивает и не перепланирует Квартиру и не сдаёт её в поднаём без письменного согласия Наймодателя (ст. 678, 685 ГК РФ).
4.4. Наймодатель вправе осматривать Квартиру в присутствии Нанимателя в согласованное время, предупредив не менее чем за 24 часа. При аварии Наниматель незамедлительно сообщает о ней Наймодателю и обеспечивает доступ в Квартиру.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
5.1. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, в любое время расторгнуть договор, письменно предупредив Наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ).
5.2. Наймодатель вправе требовать расторжения договора в судебном порядке в случаях, установленных ст. 687 ГК РФ, в том числе при невнесении платы за шесть месяцев, а при краткосрочном найме — более двух раз по истечении установленного срока платежа, а также при разрушении или порче Квартиры Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает.
5.3. При прекращении договора Наниматель и проживающие с ним граждане освобождают Квартиру, а Наниматель возвращает её, имущество и ключи по акту в том состоянии, в котором получил, с учётом нормального износа.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
6.1. Если договор заключён на срок не менее одного года, ограничение (обременение) права собственности на Квартиру, возникающее на основании договора, подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 674 ГК РФ).
6.2. Переход права собственности на Квартиру к другому лицу не прекращает договор (ст. 675 ГК РФ).
6.3. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

7. ПОДПИСИ СТОРОН
Наймодатель (Арендодатель): _____ _____
Наниматель (Арендатор): _____ _____

ОБРАЗЕЦ

АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ
к договору найма (аренды) квартиры от _____

г. _____ _____

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наймодатель» (Арендодатель), передал(а), а _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель» (Арендатор), принял(а) во владение и пользование для проживания квартиру общей площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, расположенную по адресу: _____ (далее — Квартира).

1. Нанимателю переданы ключи от входной двери — ____ шт., ключи (брелоки) от домофона и подъезда — ____ шт.
2. Показания приборов учёта на дату передачи (номер прибора, показание): электроэнергия _____, холодная вода _____, горячая вода _____, газ _____, тепловая энергия _____.
3. Вместе с Квартирой передаётся имущество Наймодателя: _____.
4. Квартира пригодна для проживания, сантехника, электропроводка и переданная техника исправны. Недостатки на дату передачи: _____.
5. Наниматель осмотрел Квартиру и имущество, претензий к их состоянию, кроме указанных в акте, не имеет. При возврате Квартиры её состояние сверяется с настоящим актом с учётом нормального износа.
6. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, и является неотъемлемой частью договора найма (аренды).

Передал (Наймодатель): _____ _____
Принял (Наниматель): _____ _____

ОБРАЗЕЦ

АКТ ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРОВ УЧЁТА
к договору найма (аренды) квартиры от _____

г. _____

Квартира по адресу: _____. Наймодатель (Арендодатель) — _____, Наниматель (Арендатор) — _____.
Стороны вместе сняли показания приборов учёта и подтверждают их подписями. Акт заполняется при передаче Квартиры, при её возврате и, по соглашению Сторон, ежемесячно.

Дата «____» _____ 20___ г. (передача / месяц / возврат — подчеркнуть): электроэнергия № _____ — _____; холодная вода № _____ — _____; горячая вода № _____ — _____; газ № _____ — _____; тепло № _____ — _____.
Подписи: Наймодатель _____ Наниматель _____.
Дата «____» _____ 20___ г. (передача / месяц / возврат — подчеркнуть): электроэнергия № _____ — _____; холодная вода № _____ — _____; горячая вода № _____ — _____; газ № _____ — _____; тепло № _____ — _____.
Подписи: Наймодатель _____ Наниматель _____.
Дата «____» _____ 20___ г. (передача / месяц / возврат — подчеркнуть): электроэнергия № _____ — _____; холодная вода № _____ — _____; горячая вода № _____ — _____; газ № _____ — _____; тепло № _____ — _____.
Подписи: Наймодатель _____ Наниматель _____.
Дата «____» _____ 20___ г. (передача / месяц / возврат — подчеркнуть): электроэнергия № _____ — _____; холодная вода № _____ — _____; горячая вода № _____ — _____; газ № _____ — _____; тепло № _____ — _____.
Подписи: Наймодатель _____ Наниматель _____.

Наймодатель (Арендодатель): _____ _____
Наниматель (Арендатор): _____ _____

ОБРАЗЕЦ

АКТ ВОЗВРАТА КВАРТИРЫ
к договору найма (аренды) квартиры от _____

г. _____ «____» _____ 20___ г.

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель» (Арендатор), возвратил(а), а _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наймодатель» (Арендодатель), принял(а) квартиру по адресу: _____ (далее — Квартира).

1. Возвращены ключи от входной двери — ____ шт., ключи (брелоки) от домофона и подъезда — ____ шт.
2. Показания приборов учёта на дату возврата: электроэнергия _____, холодная вода _____, горячая вода _____, газ _____, тепловая энергия _____.
3. Имущество Наймодателя по акту передачи возвращено: все / кроме: _____.
4. Состояние Квартиры и имущества сверено с актом передачи с учётом нормального износа. Недостатки сверх нормального износа и их стоимость: _____ (если нет — «нет»).
5. Долг по плате за наём и коммунальным услугам на дату возврата: _____ рублей (если нет — «нет»).
6. Обеспечительный платёж по договору не вносился.
7. Других претензий друг к другу, кроме указанных в акте, Стороны не имеют. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

Сдал (Наниматель): _____ _____
Принял (Наймодатель): _____ _____

ОБРАЗЕЦ

СОГЛАСИЕ НА СДАЧУ КВАРТИРЫ В НАЁМ

г. _____ _____

Я, _____, паспорт _____, выдан _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, являясь собственником (сособственником) или супругом собственника квартиры по адресу: _____, кадастровый номер _____, даю согласие _____ на сдачу этой квартиры в наём (аренду) _____ на срок с _____ по _____ с платой _____ рублей в месяц на условиях договора найма от _____.

Мне известно, что Наниматель и постоянно проживающие с ним граждане вправе пользоваться квартирой в течение срока найма. Если срок найма составляет один год и более и согласие даёт супруг собственника, оно удостоверяется нотариально (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

_____ _____

ОБРАЗЕЦ