Договор

Коммерческого найма жилого помещения

г. Москва « »2017 г.

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемая в дальнейшем «Наймодатель» с одной стороны, и гр.

именуем(\_\_) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. Наймодатель передает Нанимателю и постоянно проживающим с ним лицам:
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

жилое помещение, находящееся по адресу: *г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  
состоящее из 2 комнат, общей площадью  кв. м., жилой площадью кв.м., кухня кв.м. (далее - жилое помещение) во временное возмездное владение и пользование для проживания.

* 1. Наличие телефона: тел. № \_
  2. Недостатки жилого помещения на момент передачи указываются в Приложении №1 к договору Передаточном акте, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.
  3. Жилое помещение принадлежит (Ф.И.О.)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| на основании (документ о праве) | |
|  |  |

* 1. Наймодатель передает жилое помещение с имуществом согласно Приложению №1.
  2. Срок коммерческого найма жилого помещения устанавливается с « » \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г. по « »\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

1. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАЙМОДАТЕЛЯ
   1. **Наймодатель обязуется**:
      1. Передать Нанимателю благоустроенное жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим, требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям.
      2. Возвратить Нанимателю залог за междугородние телефонные переговоры и сохранность имущества, переданного в наем при выезде Нанимателя из жилого помещения при предъявлении оплаченных счетов и сохранности переданного имущества согласно пункту 7.1. договора.
      3. Предупредить Нанимателя о готовящемся отчуждении жилого помещения (мене, продаже, дарении и т.д.) за три месяца до отчуждения.
      4. Нести ответственность за недостатки сданного внаем жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора не знал об этих недостатках.
      5. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя, своими силами.
      6. Предоставить Нанимателю возможность проживать в жилом помещении в течение*30 (тридцати)*календарных дней со дня получения Нанимателем извещения о досрочном расторжении настоящего договора. Извещение должно быть оформлено письменно.
   2. Наймодатель вправе один раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Нанимателем состояния жилого помещения и имущества в предварительно согласованное с Нанимателем время.
   3. Наймодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора:

- жилое помещение не находится под залогом, арестом, не обременено ничьими правами, либо обязательствами Наймодателя;

- получено согласие всех лиц, постоянно зарегистрированных в жилом помещении.

1. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАНИМАТЕЛЯ
   1. **Наниматель обязан**:
      1. Использовать жилое помещение только для собственного проживания и проживания лиц, указанных в пункте 1.1. договора.
      2. Своевременно вносить плату за пользование жилым помещением.
      3. Содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддержку его в надлежащем состоянии.
      4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.
      5. Устранять последствия аварий, произошедших в жилом помещении по вине **Нанимателя**.
      6. Соблюдать правила проживания в доме, в котором находится жилое помещение.
      7. Беспрепятственно допускать **Наймодателя** в жилое помещение с целью проверки его использования в соответствии с пунктом 2.2. настоящего договора.
      8. Возвратить жилое помещение и имущество **Наймодателю** в том же состоянии, в котором они были переданы внаем с учетом естественного физического износа.
      9. Перед выездом, если счета за телефонные переговоры ещё не получены, справиться в АТС об их сумме и оставить **Наймодателю** необходимую сумму для их оплаты.
      10. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба в результате пожара, противоправных действий третьих лиц, незамедлительно известить об этом **Наймодателя**, а при его отсутствии - заявить об этом в соответствующие компетентные органы.
   2. **Наниматель не вправе** без письменного предварительного согласования с **Наймодателем**:
      1. Устанавливать оборудование в жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализаций и охранных систем и т.д.)
      2. Передавать жилое помещение третьим лицам, а также сдавать жилое помещение в поднаем.
      3. Осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения.
   3. **Наниматель вправе** беспрепятственно пользоваться переданным внаем жилым помещением в течение всего срока действия найма совместно с указанными в пункте 1.1. настоящего договора лицами.
2. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ
   1. Ежемесячная плата за наем жилого помещения составляет \_\_ () рублей.
   2. Плата за наем производится не позднее \_\_числа текущего месяца, за месяц вперед.
   3. Установленная плата за наем жилого помещения не подлежит изменению в течении всего срока найма, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон.
   4. Оплату коммунальных платежей, квартплаты и абонентской платы телефона осуществляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.
   5. Оплату междугородних, между народных переговоров и внутригородских соединений, воды, используемой электроэнергии осуществляет **Наниматель** согласно счетам соответствующих организаций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. Изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение может иметь место по соглашению сторон, с обязательным составлением документа в письменном виде.
  2. Расторжение договора в одностороннем порядке до истечения срока, указанного в пункте 1.6., может быть произведено любой стороной при систематическом несоблюдении другой стороной условий настоящего договора. Расторжение в одностороннем порядке производится посредством направления инициатором досрочного прекращения договора нарушившей стороне письменного уведомления с указанием причины и даты расторжения.
     1. В случае расторжения договора по инициативе **Нанимателя**, при соблюдении **Наймодателем** условий настоящего договора, возврат денег за неиспользованный срок найма может быть произведен **Наймодателем** только по его добровольному желанию. Внесенный залог в этом случае остается у **Наймодателя** в качестве штрафа.
     2. В случае расторжения договора по инициативе **Наймодателя**, при соблюдении **Нанимателем** условий настоящего договора. **Наймодатель** возвращает **Нанимателю** уплаченную **Нанимателем** сумму за неиспользованный срок найма. Выплачивает неустойку в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* месячной платы за наем жилого помещения и возвращает залоговую сумму.
  3. **Наниматель** несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный жилому помещению или имуществу, независимо от того является ли этот ущерб результатом причинения умышленных действий или результатом неосторожности **Нанимателя** и лиц, с ним проживающих.
  4. В случае просрочки по уплате платежей **Наниматель** обязан оплатить пени в размере 1% от неуплаченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.
  5. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы и факторы, не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти сторон, как-то: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по договору обязательств.

1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
   1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания обеими сторонами и действует по *«» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_* г.включительно.
   2. При возникновении споров стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке.
   3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ.
   4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой стороны.
2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
   1. По требованию Наймодателя Наниматель обязуется оставить страховой депозит за междугородние телефонные переговоры в соответствии с пунктом 4.5 договора и за сохранность переданного внаем имущества.

Страховой депозит за междугородние телефонные переговоры, за телефонные переговоры на мобильный телефон через 8 и сохранность имущества, сданного внаем, составляет*\_* рублей.

* 1. В целях получения правовых и юридических гарантии по настоящему договору **Наниматель** лично удостоверяется в подлинности предоставленных Наймодателем правоустанавливающих документов и проверяет их содержание до подписания настоящего договора.
  2. Перечисленные в пункте 1.1. настоящего договора лица, проживающие совместно с Нанимателем, несут все обязанности по настоящему договору наравне с Нанимателем.
  3. Неотделимые улучшения, произведенные в жилом помещении Нанимателем без согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости.
  4. Страховой депозит не является платой за найм и возвращается в конце срока проживания при соблюдении всех условий договора, но не ранее чем через 3-5 дней после освобождения нанятой площади.
  5. Содержать животных на нанятой площади запрещено.
  6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  7. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  8. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  9. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. АДРЕСА СТОРОН

**Наниматель:**

**Ф.И.О.**

**Наймодатель:**

**Ф.И.О.**

**Дата и место рождения**

Дата и место рождения

**Адрес:**

**Паспорт:**

**Выдан**

Телефон для контакта

**Адрес**:

**Паспорт:**

**выдан**

Телефон для контакта

С условиями договора ознакомлен и полностью согласен.

С условиями договора ознакомлен и полностью согласен.

Подпись: Подпись:

Приложение №1 к договору коммерческого найма жилого помещения

От « » 20 года

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Г. Москва « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

1. В соответствии с настоящим Передаточным актом Наймодатель передает, а Наниматель принимает жилое помещение в виде \_*отдельной квартиры*\_**по адресу:**

Станция метро:

Площадь комнат:

1. Жилое помещение предоставляется с телефонным номером (без него)
2. Описание недостатков:

\_

1. Жилое помещение передается со следующим имуществом (мебель, оборудование):
   1. 4.1 После окончания проживания квартира передается Нанимателем - Наймодателю в чистом виде. В противном случае сумма на уборку квартиры будет удержана из страхового депозита по действующему прейскуранту фирм г. Москвы.
2. Показания электросчетчика:

Т1:

Т2:

Т3:

1. Дополнительные сведения: *Переданы комплекта ключей от входной двери. В каждом комплекте по ключа и брелок домофона.*
2. Жилое помещение пригодно для проживания, находится в удовлетворительном состоянии и не имеет недостатков, кромеуказанных в пункте 3. настоящего Передаточного акта.
3. При подписании настоящего Передаточного акта Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от жилого помещения; Наймодатель предъявил Нанимателю расчетные книжки по оплате коммунальных платежей и телефона.
4. Настоящий Передаточный акт является неотъемлемой частью договора коммерческого найма жилого помещения от «    » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**ПЕРЕДАНО** « **» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**20 г.**

20

**г.**

**ПРИНЯТО** « **» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**