## Договораренды квартиры

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ год |

Гражданин(-ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать полностью название государства, Ф.И.О. гражданина), постоянно проживающий(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать адрес места постоянного проживания), паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование органа, выдавшего документ), паспорт действителен до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий(-ая) от своего имени и именуемый(-ая) в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны,
и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать сведения о юридическом лице - организационно-правовую форму, наименование, место нахождения, ИНН, ОГРН и др.), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать должность, Ф.И.О. гражданина, управомоченного совершать сделки от имени юридического лица), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устава, положения, доверенности), именуем\_\_\_\_ в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### I. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное пользование на срок, установленный настоящим договором, за плату квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира N \_\_\_\_\_\_\_ (далее в настоящем договоре - квартира), принадлежащую Арендодателю 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 многоквартирного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать - кирпичного, блочного, панельного и др.) жилого дома.

Документом, подтверждающим право собственности Арендодателя на квартиру, является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать название и полные сведения о документе,
подтверждающем право собственности)

Документом, подтверждающим право Арендатора на временное пользование квартирой, является настоящий договор. Указанное право прекращается в случаях и порядке, которые установлены настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

1.2. Арендодатель предоставляет Арендатору пригодную для постоянного проживания квартиру во временное пользование исключительно для проживания граждан на условиях, установленных настоящим договором. По настоящему договору квартира предоставляется свободной от прав третьих лиц.

Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество. При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Использование Арендатором квартиры в иных целях, помимо указанных в настоящем пункте, запрещается. В случае нарушения Арендатором 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, 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 Арендатору и лицам, указанным в п. 1.4 настоящего договора.

Арендодатель передает во временное пользование Арендатору, а Арендатор принимает принадлежащее Арендодателю 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. Арендатор вправе использовать квартиру для проживания в ней
следующих лиц:
1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество, паспортные данные);
2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(фамилия, имя, отчество, паспортные данные);
3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(фамилия, имя, отчество, паспортные данные).

Лица, указанные в настоящем пункте, имеют право пользоваться квартирой в соответствии с настоящим договором и законодательством Российской Федерации. Отношения между Арендатором и такими лицами определяются законом, настоящим договором, внутренними документами Арендатора и соглашениями между Арендатором и указанными лицами.

Иные граждане, помимо указанных в настоящем пункте, не вправе проживать и временно находиться в квартире более \_\_\_\_ часов подряд без согласия Арендодателя.

1.5. Плоды, продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования квартиры и находящегося в ней движимого имущества Арендодателя в соответствии с настоящим договором, являются собственностью Арендатора.

### II. Обязанности и права сторон

2.1. Арендатор обязан:

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

б) при осуществлении права временного 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, а также обеспечить соблюдение указанных правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

в) использовать квартиру в соответствии с ее назначением и исключительно в целях, указанных в п. 1.2 настоящего договора, не причинять вреда квартире и находящемуся в ней движимому имуществу, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

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, Арендатор обязан немедленно принимать за свой счет все возможные меры к их устранению и сообщать о них Арендодателю, в управляющую организацию, обслуживающую жилой дом, в котором находится квартира, или в соответствующие аварийные службы, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

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, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

е) по согласованию с Арендодателем производить за свой счет текущий ремонт квартиры и находящегося в ней санитарно-технического и иного оборудования. К текущему ремонту, выполняемому Арендатором 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 Арендодателем.

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 Арендодателя юридическим или физическим лицом, уполномоченным Арендодателем;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку квартиры без письменного согласия Наймодателя и получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

з) своевременно и в полном объеме вносить в соответствии с настоящим договором арендную плату и плату за потребляемые Арендатором и лицами, указанными в п. 1.4 настоящего договора, 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, междугородную и международную телефонную связь и другие услуги телефонной сети). В случае использования сети Интернет Арендатор обязан за свой счет оплачивать все услуги, связанные с подключением Интернета и пользованием им. Выбор Интернет-провайдера осуществляется Арендатором исключительно с согласия Арендодателя.

В случае невнесения в установленный срок арендной платы и (или) платы за коммунальные услуги, оплачиваемые Арендатором, а также платы за пользование телефоном сверх ежемесячной абонентской платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере, установленном настоящим договором, что не освобождает Арендатора от уплаты причитающихся платежей;

и) при прекращении настоящего договора освободить квартиру в сроки, установленные настоящим договором, и сдать Арендодателю по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества в исправном состоянии квартиру, санитарно-техническое и иное оборудование и иное имущество Арендодателя, находящееся в ней, оплатить стоимость не произведенного Арендатором 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 арендной плате, по оплате коммунальных услуг и пользования телефоном. При этом текущий ремонт, не произведенный Арендатором, оплачивается по смете, составленной юридическим или физическим лицом, уполномоченным Арендодателем на выполнение соответствующих ремонтных работ;

к) беспрепятственно допускать в любое время в квартиру Арендодателя 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, в случае прекращения договора и в других необходимых случаях, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

л) информировать Арендодателя о предполагаемом временном отсутствии в квартире лиц, указанных в п. 1.4 настоящего договора, не позднее, чем за три календарных дня до даты предполагаемого временного выезда из квартиры этих лиц;

м) информировать Арендодателя 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 настоящего договора, на имя Арендодателя счетов, платежных извещений и другой почтовой корреспонденции незамедлительно сообщать об этом Арендодателю и в согласованные сторонами сроки передавать ему все указанные документы, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

о) производить любые действия, связанные с художественным оформлением квартиры, установкой дополнительных декоративных элементов, приборов, оборудования и механизмов только с предварительного письменного согласия Арендодателя, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

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, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

р) не производить замену замков во входной двери в квартиру и не устанавливать дополнительные запирающие устройства без письменного согласия Арендодателя, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в п. 1.4 настоящего договора, и работниками Арендатора;

с) в связи с внесением арендной платы по настоящему договору исполнять обязанности налогового агента, предусмотренные Налоговым кодексом Российской Федерации;

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

2.2. Арендодатель обязан:

а) передать Арендатору по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества в течение трех дней со дня вступления в силу настоящего договора свободную от проживания 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 Арендатор в соответствии с подпунктом "з" п. 2.1 настоящего договора, и абонементную 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 Арендатора 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 в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление и др.) Арендатором и лицами, указанными в п.

1.4 настоящего договора, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Арендатора;

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

з) в согласованные сторонами сроки обеспечить доступ представителей Арендатора в квартиру для вывоза имущества, не принадлежащего Арендодателю, в случае прекращения настоящего договора;

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

2.3. Арендатор вправе:

а) разрешить проживать в квартире и пользоваться находящимся в квартире движимым имуществом Арендодателя, не причиняя вреда квартире и указанному имуществу, лицам, перечисленным в п. 1.4 настоящего договора;

б) разрешить лицам, перечисленным в п. 1.4 настоящего договора, пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, не причиняя вреда этому имуществу, не загрязняя и не засоряя его;

в) до прекращения настоящего договора сохранить права на квартиру, предусмотренные настоящим договором, в случаях временного отсутствия в квартире лиц, перечисленных в п. 1.4 настоящего договора;

г) разрешить лицам, перечисленным в п. 1.4 настоящего договора, содержать в квартире домашних животных при условии получения на это предварительного письменного согласия Арендодателя. В этом случае Арендатор несет перед Арендодателем полную имущественную ответственность за ущерб, причиненный домашними животными квартире и находящемуся в ней движимому имуществу Арендодателя, а также общему имуществу в многоквартирном доме, в котором находится квартира, и (или) имуществу соседей;

д) требовать в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

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

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

2.4. Арендодатель вправе:

а) требовать от Арендатора 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 Арендатором действий в случаях, когда в соответствии с законом или настоящим договором для совершения Арендатором определенных действий требуется устное или письменное согласие Арендодателя, без объяснения причин;

г) запрещать вселение и временное пребывание в предоставленной Арендатору квартире граждан, не указанных в п. 1.4 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 настоящего договора;

ж) в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок. При этом Арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд;

з) 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 аренды квартиры по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_ календарных дней.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (при аренде недвижимого имущества). Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

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

В случае краткосрочной аренды (на срок менее одного года) договор считается заключенным после его подписания сторонами. Договор, заключенный на срок один год и более, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

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

3.4. При вселении в квартиру лиц, указанных в п. 1.4 договора, в течение трех календарных дней с даты вступления в силу настоящего договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает квартиру и находящееся в ней движимое имущество Арендодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, подписываемому сторонами.
Факты передачи Арендодателем и принятия Арендатором квартиры и находящегося в ней движимого имущества Арендодателя подтверждаются подписями соответственно Арендодателя и Арендатора на Акте, указанном в настоящем пункте.
В день подписания сторонами Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества Арендодатель передает Арендатору 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 Арендодателя считаются исполненными полностью.

3.5. При прекращении настоящего договора Арендатор обязан произвести выселение из квартиры лиц, указанных в п. 1.4 договора, и возвратить (передать) Арендодателю квартиру и находящееся в ней движимое имущество Арендодателя в состоянии, в котором Арендатор принял квартиру и указанное имущество, с учетом нормального износа.

Арендатор передает, а Арендодатель принимает квартиру и находящееся в ней движимое имущество Арендодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, подписываемому сторонами, в течение сроков, установленных в п. 5.8 настоящего договора.

Если Арендатор не возвратил квартиру и (или) находящееся в ней движимое имущество Арендодателя либо возвратил это имущество несвоевременно, то Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полной сумме сверх неустойки, предусмотренной п. 6.6 настоящего договора.

Факты передачи Арендатором и принятия Арендодателем квартиры и находящегося в ней движимого имущества Арендодателя подтверждаются подписями соответственно Арендатора и Арендодателя на Акте, указанном в настоящем пункте.

В день подписания сторонами Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества Арендатор передает Арендодателю 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 Арендодателя считаются исполненными полностью.

При прекращении настоящего договора Арендодатель до подписания Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества уведомляет Арендатора о стоимости текущего ремонта квартиры, который должен был произвести Арендатор, о размере причиненного виновными действиями Арендатора и (или) лиц, за действия которых он отвечает (п. 6.4 настоящего договора), внедоговорного вреда движимому и недвижимому имуществу Арендодателя, о размере пеней, начисленных в соответствии с настоящим договором, и производит удержание соответствующих сумм из суммы задатка, предоставленного Арендатором. В случае если суммы задатка недостаточно для оплаты стоимости текущего ремонта, возмещения вреда и оплаты пеней, Арендатор до подписания Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества обязан уплатить недостающую сумму Арендодателю.

### IV. Плата по договору

4.1. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору. Плата по договору состоит из арендной платы и платы за коммунальные услуги, потребляемые Арендатором и лицами, указанными в п. 1.4 настоящего договора, на основании показаний приборов учета, а также платы за услуги телефонной сети, предоставленные помимо ежемесячной абонентской платы за телефон.

Арендная плата, оставшаяся после уплаты налогов, поступает в собственность Арендодателя, а плата за указанные коммунальные услуги и услуги телефонной сети - в собственность юридических лиц, оказывающих соответствующие услуги.

4.2. Арендная плата включает плату за временное пользование квартирой и находящимся в квартире движимым имуществом Арендодателя.
Арендная плата устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_ рублей за один месяц.
Арендатор вносит арендную плату ежемесячно, не позднее 25 числа за каждый следующий месяц.

Арендатор вносит плату за жилое помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наличными деньгами, на счет Арендодателя в банке - указать)

В случае внесения арендной платы наличными деньгами факты своевременного внесения платы Арендатором и ее получения Арендодателем подтверждаются документами, предусмотренными законодательством о бухгалтерском учете.

4.3. Плата за потребляемые Арендатором и лицами, указанными в п. 1.4 настоящего договора, коммунальные услуги вносится Арендатором 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 настоящего договора, Арендодатель и Арендатор совместно фиксируют показания приборов учета, определяют количественные показатели потребленных услуг и сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, после чего Арендатор в течение трех календарных дней оплачивает указанные услуги через кредитную организацию и передает Арендодателю квитанцию об оплате с отметкой банка об осуществлении платежа.

Вариант 2. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам п.

4.2 настоящего договора, Арендодатель и Арендатор совместно фиксируют показания приборов учета, определяют количественные показатели потребленных услуг и сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, Арендатор передает Арендодателю денежную сумму, необходимую для оплаты потребленных услуг, и Арендодатель 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 Арендатором на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети (за звонки на мобильные телефоны, междугородную и международную телефонную связь и другие) в следующем порядке:

Вариант 1. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам п.

4.2 настоящего договора, Арендодатель и Арендатор на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети, совместно определяют сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, после чего Арендатор в течение трех календарных дней оплачивает указанные услуги через кредитную организацию и передает Арендодателю квитанцию об оплате с отметкой банка об осуществлении платежа.

Вариант 2. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам п.

4.2 настоящего договора, Арендодатель и Арендатор на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети, совместно определяют сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, Арендатор передает Арендодателю денежную сумму, необходимую для оплаты услуг телефонной сети, и Арендодатель самостоятельно вносит указанную сумму в банк в счет оплаты указанных услуг в установленном порядке.

4.5. В случае использования сети Интернет Арендатор 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 Арендодателя 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 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. Арендатор вправе расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия лиц, указанных в п. 1.4 настоящего договора, письменно и устно предупредив об этом Арендодателя не менее чем за три календарных месяца до даты расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора.

5.4. В случае реорганизации или ликвидации Арендатора настоящий договор считается расторгнутым со дня принятия в установленном порядке решения о реорганизации или ликвидации юридического лица.

5.5. В случае смерти Арендодателя 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 Арендатора или по требованию Арендодателя в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора и потребовать от Арендатора возмещения причиненных убытков (реального ущерба и упущенной выгоды) в случаях:
- невнесения Арендатором в установленный срок денежного задатка в обеспечение исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору или внесения указанного задатка не в полном размере;
- невнесения Арендатором арендной платы по истечении установленного настоящим договором срока платежа или внесения такой платы не в полном размере;
- невнесения Арендатором платы за потребляемые Арендатором и лицами, указанными в п. 1.4 настоящего договора, 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 настоящего договора или внесения такой платы не в полном размере более двух раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежа;
- использования Арендатором или другими лицами, за действия которых он отвечает (п. 6.4 настоящего договора), квартиры не в соответствии с целями, для которых квартира была предоставлена в пользование Арендатору по настоящему договору (п. 1.2 настоящего договора);
- нарушения Арендатором или другими лицами, за действия которых он отвечает (п. 6.4 настоящего договора), охраняемых законом прав и интересов соседей, при условии, что Арендатор уже был однократно предупрежден Арендодателем о необходимости устранения данного нарушения;
- умышленного или неосторожного повреждения квартиры и (или) находящегося в ней имущества, принадлежащего Арендодателю, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится квартира, либо имущества соседей Арендатором или другими лицами, за действия которых он отвечает (п. 6.4 настоящего договора);
- установления фактов проживания или временного нахождения в квартире иных, помимо указанных в п. 1.4 настоящего договора граждан, более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часов подряд без согласия Арендодателя;
- создания Арендатором препятствий для осуществления прав Арендодателя, предусмотренных настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

Арендодатель вправе отказаться от договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения настоящего договора в случаях, указанных в настоящем пункте, настоящий договор считается расторгнутым с даты вручения Арендатору письменного отказа Арендодателя 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 договора, граждане, проживающие в квартире к моменту прекращения договора, подлежат выселению из квартиры.

При прекращении настоящего договора в связи с истечением срока его действия лица, указанные в п. 1.4 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 договора) лица, указанные в п. 1.4 настоящего договора, подлежат выселению из квартиры на основании решения суда.

При расторжении настоящего договора во внесудебном порядке (5.2, 5.3 и 5.7 договора) лица, указанные в п. 1.4 настоящего договора, подлежат выселению из квартиры в течение трех календарных дней с даты расторжения настоящего договора.

При расторжении настоящего договора в случае, указанном в п. 5.4 договора, Арендатор либо правопреемники Арендатора обязаны освободить квартиру от имущества, принадлежащего Арендатору, в месячный срок со дня расторжения договора. В течение этого срока Арендодатель обязан за свой счет обеспечить сохранность указанного имущества Арендатора. Лица, указанные в п. 1.4 настоящего договора, подлежат выселению из квартиры в течение 10 календарных дней с даты расторжения настоящего договора в соответствии с п. 5.4 договора, если в течение этого срока между Арендатором и одним из указанных лиц не будет заключен договор найма квартиры.

Если в течение сроков, указанных во втором, четвертом и пятом абзацах настоящего пункта, Арендатор и (или) лица, указанные в п. 1.4 настоящего договора, либо правопреемники Арендатора не освободят квартиру от своего присутствия и принадлежащего Арендатору и (или) указанным лицам имущества и не вручат Арендодателю все причитающиеся ему платежи и ключи от квартиры, то Арендодатель вправе обратиться в суд, правоохранительные органы или иные организации с требованием обеспечить принудительное освобождение квартиры и взыскать причитающиеся Арендодателю денежные суммы.

Если в течение сроков, указанных во втором, четвертом и пятом абзацах настоящего пункта, либо в решении суда Арендатор и (или) лица, указанные в п. 1.4 настоящего договора, либо правопреемники Арендатора не освободят квартиру от принадлежащего Арендатору и (или) указанным лицам имущества, то Арендодатель не несет ответственности за сохранность такого имущества.

5.9. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее чем за 30 календарных дней до окончания действия настоящего договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

### 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 арендной платы, предусмотренных настоящим договором, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени из расчета 0,3% от суммы невнесенной в срок арендной платы за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения задолженности. Пени, указанные в настоящем пункте, уплачиваются Арендатором при погашении задолженности по арендной плате или в порядке, установленном решением суда, либо удерживаются Арендодателем из суммы предоставленного Арендатором задатка.

6.3. За нарушение предусмотренных настоящим договором сроков оплаты коммунальных услуг, потребляемых Арендатором и лицами, указанными в п. 1.4 договора, в соответствии с показаниями приборов учета, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы (подпункт "з" п. 2.1 настоящего договора) Арендатор обязан уплатить Арендодателю 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 Арендатором при очередном внесении арендной платы или в порядке, установленном решением суда либо удерживаются Арендодателем из суммы предоставленного Арендатором задатка.

6.4. Арендатор несет полную имущественную ответственность перед Арендодателем за вред, причиненный квартире и находящемуся в ней движимому имуществу Арендодателя действиями (бездействием) Арендатора (работников Арендатора), а также действиями (бездействием) граждан, которые постоянно проживают в квартире в соответствии с п. 1.4 настоящего договора, и третьих лиц, находящихся или находившихся в квартире с ведома Арендатора либо лиц, указанных в п. 1.4 настоящего договора, с согласия или без согласия Арендодателя. Арендатор обязан возместить Наймодателю причиненный вред в полном объеме.

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

6.6. За несвоевременный возврат квартиры и находящегося в ней движимого имущества Арендодателя (п. 3.5 и п. 5.8 договора) Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени из расчета 1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока возврата имущества, до дня фактической передачи имущества по правилам п. 3.5 настоящего договора. Пени, указанные в настоящем пункте, уплачиваются Арендатором добровольно, а в случае его отказа от добровольной оплаты удерживаются Арендодателем из суммы предоставленного Арендатором задатка. Если суммы задатка недостаточно для удержания пеней, то Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о взыскании с Арендатора суммы пеней.

6.7. Риск случайной гибели и (или) случайного повреждения квартиры и (или) находящегося в ней движимого имущества Арендодателя в течение срока действия настоящего договора найма несет Арендатор.

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

6.9. 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
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(указать наименование и место нахождения суда)

### VII. Обеспечение исполнения обязательств.

Соглашение о задатке

7.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору Арендатор в день подписания договора выплачивает Арендодателю в качестве задатка денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в счет причитающихся с Арендатора по договору платежей, указанных в п. 7.2 настоящего договора, и в доказательство заключения договора. Внесенный в соответствии с настоящим пунктом задаток не является авансом в счет платы по договору.

Арендодатель 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 настоящего договора.

7.2. Задатком обеспечивается исполнение следующих обязательств Арендатора по настоящему договору:
- по оплате стоимости не произведенного Арендатором и входящего в его обязанности текущего ремонта квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней (подпункты "е", "и" п. 2.1 договора);
- по возмещению причиненного действиями Арендатора и (или) лиц, за действия которых он отвечает, внедоговорного вреда движимому и недвижимому имуществу Арендодателя (п. 6.4 договора);
- по возмещению причиненного действиями Арендатора и (или) лиц, за действия которых он отвечает (п. 6.4 договора), вреда общему имуществу в многоквартирном доме, в котором расположена квартира, а равно вреда имуществу соседей (п. 6.5 договора), если указанный вред был добровольно возмещен Арендодателем;
- по оплате пеней за нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных настоящим договором (п. 6.2 договора);
- по оплате пеней за нарушение сроков оплаты коммунальных услуг, потребляемых Арендатором и лицами, указанными в п. 1.4 настоящего договора, в соответствии с показаниями приборов учета, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы (п. 6.3 договора);
- по оплате пеней за несвоевременный возврат квартиры и находящегося в ней движимого имущества Арендодателя при прекращении настоящего договора (п. 6.6 договора);
- по внесению арендной платы (п. 4.2 договора), если Арендатор самовольно отказался от настоящего договора либо не передал Арендодателю квартиру и находящееся в ней имущество Арендодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, а равно не передал Арендодателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от подъезда многоквартирного жилого дома, в котором находится квартира (подпункт "и" п. 2.1, п. 3.5 договора).

В случае неисполнения Арендатором указанных в настоящем пункте обязательств в добровольном порядке в сроки, установленные настоящим договором, Арендодатель обращает в свою собственность часть суммы задатка, соответствующую сумме неисполненного в срок обязательства Арендатора и составляет об этом односторонний акт, подписываемый Арендодателем. Копия указанного акта вручается Арендатору лично или направляется ему по почте по адресу, указанному в п. 1.1 настоящего договора, заказным либо ценным письмом с уведомлением о вручении.

7.3. При прекращении обязательств Арендатора 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 Арендатору.

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 Арендодателя от договора в случае, если задаток не использовался по правилам п. 7.2 договора, Арендодатель возвращает Арендатору всю сумму задатка, указанную в п. 7.1 настоящего договора.

Если часть суммы задатка была обращена в собственность Арендодателя по правилам п. 7.2 настоящего договора, то Арендодатель возвращает Арендатору ту часть суммы задатка, которая не обращена в собственность Арендодателя.

Если суммы неисполненных в срок обязательств Арендатора, указанных в п. 7.2 настоящего договора, превышают сумму внесенного Арендатором задатка, то вся сумма задатка обращается в собственность Арендодателя. При этом Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты суммы неисполненных в срок обязательств Арендатора в части, не обеспеченной задатком.
7.5. Арендатор не вправе требовать от Арендодателя уплаты процентов на подлежащую возврату сумму задатка или ее часть.

### VIII. Дополнительные условия

8.2. К отношениям Арендатора и Арендодателя, 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 Арендатора, один - у Арендодателя.

IX. Почтовые адреса, контактные телефоны и банковские реквизиты сторон