

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

гр. _____, дата рождения: _____, СНИЛС: _____, место рождения: _____, пол: _____, Паспорт гражданина _____ выдан: _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» или «НАЙМОДАТЕЛЬ», с одной стороны и гр. _____, дата рождения: _____, СНИЛС: _____, место рождения: _____, пол: _____, Паспорт гражданина _____ выдан: _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «НАНИМАТЕЛЬ», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящий договор найма жилого помещения (Далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Найм** – возмездное предоставление НАЙМОДАТЕЛЕМ НАНИМАТЕЛЮ права временного владения и пользования жилым помещением для проживания, на условиях, установленных настоящим Договором в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).
- 1.2. **Наймодатель** – сторона, предоставляющая Жилое помещение во временное владение и пользование Нанимателю на условиях настоящего Договора. Наймодателем в рамках настоящего Договора выступает Собственник.
- 1.3. **Собственник** – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на Жилое помещение на основании статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). Собственник имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением, а также заключать договоры найма и аренды данного имущества.
- 1.4. **Наниматель** – сторона, принимающая Жилое помещение во временное владение и пользование на условиях настоящего Договора.
- 1.5. **Жилое помещение** – квартира, расположенная по адресу:

_____, общей площадью _____, кадастровый номер _____, передаваемая НАЙМОДАТЕЛЕМ НАНИМАТЕЛЮ для _____, и имеющее следующие характеристики:
- количество комнат: _____;
- жилая площадь: _____;
- площадь кухни: _____;
- этаж/этажность: _____/_____,
Жилое помещение принадлежит НАЙМОДАТЕЛЮ на основании _____,

запись в ЕГРН № _____ от _____.

Подробная информация о состоянии и комплектации Объекта представлены в актуальном фотоотчете, размещенном на облачном диске. Ссылка для доступа к фотографиям будет указана в Акте.

- 1.6. **Страховой депозит** – сумма, вносимая НАНИМАТЕЛЕМ на условиях настоящего Договора, служащая обеспечением выполнения обязательств Нанимателя по настоящему Договору.
- 1.7. **Акт приема-передачи жилого помещения в найм (или Акт)** – документ, подписываемый сторонами при передаче Жилого помещения от НАЙМОДАТЕЛЯ НАНИМАТЕЛЮ, фиксирующий состояние Жилого помещения на момент передачи, наличие и состояние имущества, показания счетчиков, а также другие существенные условия, связанные с передачей Жилого помещения. Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 1.8. **Акт возврата жилого помещения из найма (Акт возврата)** – документ, подписываемый НАЙМОДАТЕЛЕМ и Нанимателем при возврате Жилого помещения НАНИМАТЕЛЕМ НАЙМОДАТЕЛЮ. Акт фиксирует состояние Жилого помещения на момент возврата, наличие и состояние имущества, показания счетчиков, а также другие существенные условия, связанные с возвратом Жилого помещения. Акт является основанием для возврата Страхового депозита и является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 1.9. **Внеплановая проверка** – проверка состояния Жилого помещения, проводимая НАЙМОДАТЕЛЕМ в случаях, когда существуют основания полагать, что Жилое помещение используется ненадлежащим образом или когда возникли обстоятельства, требующие немедленного вмешательства. Основные обстоятельства, при которых может проводиться внеплановая проверка, включают, но не ограничиваются следующими:
 - сигнал от правоохранительных органов о возможных нарушениях, связанных с жилым помещением; жалобы или сообщения от управляющей компании дома о нарушениях правил проживания;

- жалобы или сообщения от соседей о ненадлежащем использовании Жилого помещения, нарушении тишины и порядка;
 - обнаружение повреждений или аварийных ситуаций, требующих немедленного устранения.
- 1.10. **Плата за наём** – сумма, выплачиваемая НАНИМАТЕЛЕМ НАЙМОДАТЕЛЮ за право временного владения и пользования Жилым помещением, установленная в размерах, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 1.11. **Коммунальные и эксплуатационные расходы** – расходы, связанные с обслуживанием и эксплуатацией, включающие, но не ограничиваясь, следующие виды затрат:
- 1.11.1. Оплата коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, канализация).
 - 1.11.2. Платежи за услуги охраны, уборки и обслуживания прилегающей территории.
 - 1.11.3. Расходы на содержание и обслуживание лифтового и иного инженерного оборудования.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

- 2.1. НАЙМОДАТЕЛЬ передает НАНИМАТЕЛЮ Жилое помещение во временное возмездное владение и пользование для проживания в соответствии с условиями настоящего Договора и главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).
- 2.2. Вместе с НАНИМАТЕЛЕМ в Жилом помещении будут проживать следующие лица:
- 1) _____
 - 2) _____
 - 3) _____
- Проживание в Жилом помещении других лиц ЗАПРЕЩЕНО. Условия временного проживания гостей НАНИМАТЕЛЯ регулируется п.3.5.4. Договора.
- 2.3. НАЙМОДАТЕЛЬ передает Жилое помещение с имуществом согласно Акта приема-передачи Жилого помещения в наём, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 2.4. Состояние Жилого помещения и его недостатки на момент передачи указываются в Акте.
- 2.5. Срок найма Жилого помещения устанавливается с _____ по _____.
- 2.6. После окончания срока найма или досрочного расторжения Договора НАНИМАТЕЛЬ возвращает Жилое помещение с имуществом на основании Акта возврата, согласно процедурам, описанным в Разделе 7 Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. НАЙМОДАТЕЛЬ обязуется:
- 3.1.1. Передать НАНИМАТЕЛЮ Жилое помещение в пригодном для проживания состоянии, а также ключи от Жилого помещения, в срок и на условиях, установленных настоящим Договором.
 - 3.1.2. Возврат Страхового депозита производится в течение _____ рабочих дней после подписания Акта возврата жилого помещения из найма, при условии отсутствия повреждений Жилого помещения и имущества в нем находящегося.
 - 3.1.3. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших **не по вине** НАНИМАТЕЛЯ.
 - 3.1.4. В присутствии НАНИМАТЕЛЯ проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого внаём Жилого помещения, а также ознакомить НАНИМАТЕЛЯ с правилами его эксплуатации и выдать НАНИМАТЕЛЮ инструкции о правилах и порядке пользования Жилым помещением и его системами жизнеобеспечения.
 - 3.1.5. Оказывать в период действия Договора НАНИМАТЕЛЮ консультационную, информационную и иную помощь в целях эффективного использования НАНИМАТЕЛЕМ Жилого помещения.
 - 3.1.6. Предупредить НАНИМАТЕЛЯ о готовящемся отчуждении Жилого помещения за _____ до даты отчуждения.
- 3.2. НАЙМОДАТЕЛЬ вправе:
- 3.2.1. Осуществлять проверку сохранности, состояния Жилого помещения, а также использования его Нанимателем в соответствии с назначением Жилого помещения _____ в предварительно согласованное с НАНИМАТЕЛЕМ время.
 - 3.2.2. Входить в Жилое помещение для проведения технического обслуживания, ремонтных работ и снятия показаний приборов учёта (электроэнергия, вода, отопление и др.), в том числе в случаях, когда проведение таких работ не может быть заранее запланировано, а также в отсутствие НАНИМАТЕЛЯ.
 - 3.2.3. В экстренных ситуациях, в т.ч. требующих немедленного вмешательства, проводить внеплановые осмотры/проверки и принимать необходимые меры по предотвращению ущерба и нарушений. В данном случае присутствия НАНИМАТЕЛЯ не требуется. К экстренным ситуациям относятся, в частности:

- аварии, неисправности инженерных систем, угроза затопления или возгорания;
- длительное отсутствие связи с НАНИМАТЕЛЕМ (не отвечает на звонки и сообщения в течение трех дней);
- поступление жалоб от соседей или управляющей компании;
- получение информации о проживании в Жилом помещении лиц, не указанных в настоящем Договоре;
- иные обстоятельства, требующие немедленного вмешательства в целях защиты прав и законных интересов НАЙМОДАТЕЛЯ и третьих лиц.

3.2.4. Давать Нанимателю письменные указания, обязательные для исполнения НАНИМАТЕЛЕМ, по вопросам принятия мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования НАНИМАТЕЛЕМ Жилого помещения, ставящего под угрозу сохранность Жилого помещения.

3.2.5. Устранить повреждения, вызванные действиями НАНИМАТЕЛЯ, за счет НАНИМАТЕЛЯ, либо обязать НАНИМАТЕЛЯ путем выдачи предписания самостоятельно устранить эти повреждения за свой счет, без привлечения сил НАЙМОДАТЕЛЯ, и предоставить НАЙМОДАТЕЛЮ отчет о выполненных работах.

3.3. НАЙМОДАТЕЛЬ гарантирует:

3.3.1. Жилое помещение находится в пригодном для проживания состоянии и соответствует всем требованиям, установленным действующим законодательством.

3.3.2. На момент подписания настоящего Договора Жилое помещение не находится под арестом, не обременено ничьими правами или обязательствами.

3.3.3. Жилое помещение не является предметом судебного спора и не находится под залогом или иными обременениями, не указанными в Договоре.

3.3.4. Право распоряжаться Жилым помещением не ограничено никакими судебными решениями или административными актами.

3.4. НАНИМАТЕЛЬ обязуется:

3.4.1. Использовать Жилое помещение только для своего проживания и проживания лиц, указанных в п. 2.2 Договора.

3.4.2. Своевременно производить оплату найма Жилого помещения, коммунальных и эксплуатационных расходов, а также разово внести Страховой депозит и пополнять его в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.3. Содержать Жилое помещение в чистоте и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.4.4. Обеспечить сохранность Жилого помещения с момента передачи Жилого помещения НАНИМАТЕЛЮ и до возврата Жилого помещения НАЙМОДАТЕЛЮ.

3.4.5. Устранять последствия аварий, произошедших в Жилом помещении по вине НАНИМАТЕЛЯ своими силами и за свой счет.

3.4.6. При использовании Жилого помещения соблюдать требования законодательства о пожарной безопасности, технике безопасности и об охране окружающей природной среды и законодательства о тишине в г. Москве.

3.4.7. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания НАЙМОДАТЕЛЯ о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности НАНИМАТЕЛЯ и ставящих под угрозу сохранность Жилого помещения.

3.4.8. Немедленно извещать НАЙМОДАТЕЛЯ о всяком повреждении Жилого помещения, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Жилому помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

3.4.9. Обеспечить НАЙМОДАТЕЛЮ и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Жилое помещение для его технического осмотра/обслуживания, ремонтных работ, снятия показаний приборов учёта (электроэнергия, вода, отопление и др.) и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

- В экстренных ситуациях, незамедлительно предоставить доступ в Жилое помещение по первому требованию НАЙМОДАТЕЛЯ или его представителя без предварительного согласования;
- **НАНИМАТЕЛЬ не возражает против доступа НАЙМОДАТЕЛЯ или его представителя в Жилое помещение в его отсутствие**, если требуется устранение аварии, проведение работ,

которые нельзя отложить, либо снятие показаний приборов учёта для своевременных расчётов либо проверки надлежащего использования Жилого помещения.

- 3.4.10. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в настоящем Договоре, незамедлительно вернуть Жилое помещение НАЙМОДАТЕЛЮ в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.
- 3.4.11. Вернуть Жилое помещение НАЙМОДАТЕЛЮ, мебель, бытовую технику и оборудование в надлежащем состоянии в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.4.12. Застраховать свою ответственность перед НАЙМОДАТЕЛЕМ и третьими лицами в течение 3-х дней после подписания Акта и предоставить НАЙМОДАТЕЛЮ подтверждающий документ.
- 3.4.13. Компенсировать НАЙМОДАТЕЛЮ Коммунальные и эксплуатационные расходы, в соответствии с п.4.5. Договора.
- 3.4.14. Поддерживать актуальность указанных в п.9.2 Договора контактных данных и своевременно уведомлять НАЙМОДАТЕЛЯ об их изменении.
- 3.4.15. Предоставить копию своего паспорта и ИНН, а также копии паспортов лиц, указанных в п. 2.2 Договора.
- 3.4.16. В течение _____ с даты получения уведомления НАЙМОДАТЕЛЯ об удержании Страхового депозита (его части) восполнить его до суммы, указанной в п.4.8 Договора.
- 3.4.17. НАНИМАТЕЛЬ обязуется ежемесячно передавать НАЙМОДАТЕЛЮ показания приборов учета (ГВС, ХВС, электричество, газ (при наличии)) в период с ____ по ____ число каждого месяца на электронную почту, указанную в разделе 8 Договора.
- 3.4.18. При возврате Жилого помещения по окончании срока найма, НАНИМАТЕЛЬ обязуется произвести генеральную уборку Жилого помещения, включая чистку мебели, бытовой техники, сантехники, пола и плитки. В случае если Жилое помещение возвращается в неубранном состоянии или имеются загрязнения мебели, бытовой техники, сантехники, пола или плитки.
- 3.4.19. Если для чистки мебели потребуются специальная химчистка или иные услуги профессиональной чистки, НАНИМАТЕЛЬ обязуется дополнительно оплатить такие услуги по фактически понесенным расходам. Указанные в п.3.4.18 и 3.4.19 расходы могут быть удержаны из суммы Страхового депозита.
- 3.4.20. Запрет на курение в Жилом помещении

НАНИМАТЕЛЬ обязуется не курить и не допускать курения в Жилом помещении, включая все его комнаты, коридоры, балконы, веранды и иные прилегающие к нему части, а также места общего пользования – подъезд и лестничные площадки и коридорные холлы, за исключением специально выделенных мест на территории прилегающей к жилому дому, если таковые имеются и указаны НАЙМОДАТЕЛЕМ или управляющей компанией.

- 3.4.21. НАНИМАТЕЛЬ обязуется самостоятельно и за свой счёт выполнять мелкие ремонтные работы, не требующие значительных затрат, включая устранение незначительных неисправностей, замену расходных материалов и текущее обслуживание имущества, принадлежащего НАЙМОДАТЕЛЮ, при условии, что стоимость одного такого ремонта не превышает _____. Совокупный лимит таких расходов за весь срок действия настоящего договора, не вызванный виновными действиями НАНИМАТЕЛЯ, не может превышать для НАНИМАТЕЛЯ _____.
- 3.4.22. В случае отсутствия в Жилом помещении более _____ дней, уведомить НАЙМОДАТЕЛЯ не позднее чем за _____ до выезда, указав сроки отсутствия.
- 3.4.23. На период отсутствия НАНИМАТЕЛЬ обязуется принять меры по предотвращению аварий и ущерба: перекрыть подачу воды, отключить бытовую технику, закрыть окна и двери.
- 3.4.24. В случае уведомления об отсутствии Нанимателя _____, НАЙМОДАТЕЛЬ вправе осуществлять осмотры Жилого помещения для контроля его состояния и предотвращения аварийных ситуаций.

3.5. НАНИМАТЕЛЬ вправе:

- 3.5.1. При обнаружении недостатков, которые не были указаны в Акте, полностью или частично препятствующих пользованию Жилым помещением, потребовать от НАЙМОДАТЕЛЯ либо безвозмездного устранения недостатков Жилого помещения, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Жилого помещения, при этом расходы должны быть предварительно согласованы с НАЙМОДАТЕЛЕМ.
- 3.5.2. НАНИМАТЕЛЬ и лица, постоянно с ним проживающие, согласно п.2.2 Договор, по общему согласию и с предварительным уведомлением НАЙМОДАТЕЛЯ вправе разрешить безвозмездное проживание в Жилом помещении временным жильцам (пользователям) на срок _____.

3.5.3. Только с письменного предварительного согласия НАЙМОДАТЕЛЯ:

- Сдавать Жилое помещение (часть Жилого помещения) в поднаём или/и передавать свои права и обязанности по Договору другому совершеннолетнему лицу, постоянно проживающему с НАНИМАТЕЛЕМ. В случае заключения договора поднайма, ответственным по Договору перед НАЙМОДАТЕЛЕМ остается НАНИМАТЕЛЬ.
- Устанавливать оборудование или встроенную технику в Жилом помещении, укреплять входную дверь, устанавливать сигнализацию или другие охранные системы, а также другое дополнительное оборудование и демонтировать существующее.
- Осуществлять перепланировку, переустройство или ремонт Жилого помещения.
- Вывозить мебель, демонтировать встроенную технику, переданную с Жилым помещением или покупать новую.

3.5.4. Принимать в Жилом помещении гостей:

- со сроком визита до ____ дней, а для иностранных граждан на срок не более ____ дней без согласия НАЙМОДАТЕЛЯ;
- со сроком визита от ____ до ____ дней, а для иностранных граждан от ____ до ____ дней с согласия НАЙМОДАТЕЛЯ;
- проживание гостей более ____ дней запрещено.

3.6. НАНИМАТЕЛЬ гарантирует:

- 3.6.1. Подлинность и достоверность предоставленных данных, документов и сведения, касающиеся его личности и лиц, проживающих с ним лиц.
- 3.6.2. Соблюдение всех условий настоящего Договора, включая правила проживания и использования Жилого помещения, а также требования законодательства Российской Федерации.
- 3.6.3. Своевременное внесение всех платежей, предусмотренные настоящим Договором, включая Плату за наём, коммунальные и эксплуатационные расходы, а также иные платежи, установленные Договором.
- 3.6.4. Обеспечение сохранности Жилого помещения, мебели, бытовой техники и оборудования, находящихся в нём, а также своевременно уведомлять НАЙМОДАТЕЛЯ о любых повреждениях или неисправностях.
- 3.6.5. Соблюдение правил эксплуатации Жилого помещения, включающие требования по пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также иные требования, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.6.6. Использование Жилого помещения исключительно для проживания лиц, указанных в настоящем Договоре, и неиспользование его в коммерческих целях или для иных целей, не предусмотренных Договором.

4. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ И РАСЧЕТЫ

- 4.1. Ежемесячная Плата за наём жилого помещения составляет _____ и включает все налоги, которые Обязан уплачивать НАЙМОДАТЕЛЬ.
- 4.2. Плата за наём Жилого помещения за **первый месяц производится в день подписания** настоящего Договора. Все последующие оплаты за наём производятся ежемесячно _____ за следующий месяц найма. Плата за наём считается оплаченной в момент поступления денежных средств на расчетный счет НАЙМОДАТЕЛЯ, указанный в разделе 9 Договора.
- 4.3. Установленная плата за наём Жилого помещения не подлежит изменению в течение всего срока найма, если иное не будет предусмотрено дополнительным согласованием сторон.
- 4.4. Оплату Коммунальных и эксплуатационных расходов, осуществляет НАЙМОДАТЕЛЬ в части пп. 1.13.2, 1.13.3 Договора.
- 4.5. Коммунальные и эксплуатационные расходы, согласно п. 1.13.1 Договора (электроэнергия, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение), а также расходы за проводной интернет, установленный до подписания Договора оплачивает НАНИМАТЕЛЬ, согласно сметам соответствующих организаций, в течение ____ дней после получения уведомления от НАЙМОДАТЕЛЯ.
- 4.6. Все оплаты по настоящему Договору производятся НАНИМАТЕЛЕМ на расчетный счет, указанный в разделе 9 Договора. В случае изменения банковских реквизитов НАЙМОДАТЕЛЬ обязан проинформировать НАНИМАТЕЛЯ не менее чем за ____ рабочих дня до даты очередной оплаты.
- 4.7. Если до заключения Договора в Жилом помещении не был установлен проводной интернет и заключен договор с провайдером, то оплату по такому договору НАНИМАТЕЛЬ производит самостоятельно. НАНИМАТЕЛЬ обязан до освобождения Жилого помещения расторгнуть договор, заключенный с интернет-провайдером и вернуть оборудование (роутер).

- 4.8. В день подписания настоящего Договора НАНИМАТЕЛЬ оплачивает НАЙМОДАТЕЛЮ Страховой депозит в размере _____. Страховой депозит считается оплаченным в момент поступления денежных средств на расчетный счет НАЙМОДАТЕЛЯ, указанный в разделе 9 Договора.
- 4.9. При условии надлежащего выполнения НАНИМАТЕЛЕМ обязательств по Договору, НАЙМОДАТЕЛЬ обязан возвратить Страховой депозит в течение _____ с даты подписания Акта возврата.
- 4.10. Страховой депозит служит средством покрытия расходов, таких как задолженность НАНИМАТЕЛЯ по оплате стоимости найма, пеней, платежам, предусмотренным настоящим Договором, возмещение имущественного вреда, а также выплаты компенсации НАНИМАТЕЛЕМ НАЙМОДАТЕЛЮ. Проценты на сумму Страхового депозита за время его нахождения у НАЙМОДАТЕЛЯ не начисляются и не выплачиваются.
- 4.11. В случае возникновения задолженности по оплате найма Жилого помещения или иных обязательных платежей, НАЙМОДАТЕЛЬ вправе удержать сумму задолженности из Страхового депозита. НАЙМОДАТЕЛЬ уведомляет НАНИМАТЕЛЯ о списании средств из Страхового депозита и направляет требование о его пополнении.
- 4.12. НАНИМАТЕЛЬ обязуется пополнить Страховой депозит до установленного размера в течение _____ с момента получения уведомления от НАЙМОДАТЕЛЯ. В случае непополнения Страхового депозита в установленный срок, настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке, а Жилое помещение подлежит возврату НАЙМОДАТЕЛЯ в соответствии с условиями раздела 7.
- 4.13. Если Договор расторгается по вине НАНИМАТЕЛЯ в течение _____ с момента его заключения, включая случаи, связанные с непополнением Страхового депозита, Наниматель обязан оплатить полную сумму Найма за оставшийся период до истечения срока найма в _____, установленного пунктом 5.3.2 Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Ответственность НАЙМОДАТЕЛЯ

- 5.1.1. НАЙМОДАТЕЛЬ несет ответственность за недостатки Жилого помещения, которые препятствуют его нормальному использованию, за исключением случаев, когда такие недостатки возникли по вине НАНИМАТЕЛЯ, вследствие нормального износа или которые были известны НАНИМАТЕЛЮ до подписания Договора и были отражены в Акте.

5.2. Ответственность НАНИМАТЕЛЯ

- 5.2.1. НАНИМАТЕЛЬ несет полную материальную ответственность за сохранность и надлежащее состояние Жилого помещения, мебели, бытовой техники и оборудования с момента их передачи и до возврата НАЙМОДАТЕЛЮ.
- 5.2.2. В случае повреждения или утраты имущества, переданного в пользование НАНИМАТЕЛЮ, последний обязан возместить НАЙМОДАТЕЛЮ причиненные убытки в полном объеме.
- 5.2.3. В случае несвоевременной оплаты за наём Жилого помещения НАНИМАТЕЛЬ уплачивает неустойку в размере ____ % за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты.
- 5.2.4. В случае выявления НАЙМОДАТЕЛЕМ сведений о НАНИМАТЕЛЕ и лицах, проживающих с ним совместно, носящих криминальный или негативный характер, а также недостоверных данных о НАНИМАТЕЛЕ и лицах с ним проживающих. НАЙМОДАТЕЛЬ вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке. Для этого НАЙМОДАТЕЛЬ направляет уведомление НАНИМАТЕЛЮ по контактным данным, указанным в п. 9.2. Договор считается расторгнутым _____ после направления уведомления. НАНИМАТЕЛЬ обязуется возвратить Жилое помещение в _____ дней с момента расторжения Договора.
- 5.2.5. В случае нарушения НАНИМАТЕЛЕМ условий проживания, в соответствии с п. 2.2 Договора, а также обязательств, указанных в п. 3.4.20 (запрет курения в Жилом помещении) и запрет, указанный в п. 8.4 (Запрет на проживание животных), Договор расторгается в одностороннем порядке в соответствии с п. 5.4. Договора. При этом НАНИМАТЕЛЬ обязан уплатить НАЙМОДАТЕЛЮ компенсацию в размере _____ в течение _____ дней с момента расторжения настоящего Договора.
- 5.2.6. При неоплате НАНИМАТЕЛЕМ Страхового депозита, согласно п. 4.8 Договора, и платы за найм помещения за первый период, согласно п. 4.2, в течение _____ дней от указанных в настоящем Договоре сроков, НАЙМОДАТЕЛЬ вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке. Для этого НАЙМОДАТЕЛЬ направляет уведомление НАНИМАТЕЛЮ по контактным данным, указанным в п. 9.2. Договор считается расторгнутым через 24 (двадцать четыре) часа после направления уведомления. НАНИМАТЕЛЬ обязуется возвратить Жилое помещение в течение _____ дней с момента расторжения Договора.
- 5.2.7. НАНИМАТЕЛЬ несёт ответственность за несвоевременное пополнение Страхового депозита. В случае нарушения сроков пополнения депозита, НАЙМОДАТЕЛЬ вправе считать договор расторгнутым в одностороннем порядке и потребовать освобождения Жилого помещения в

соответствии с разделом 7. Если расторжение договора происходит в течение _____ с момента заключения договора, НАНИМАТЕЛЬ обязан оплатить Найм за оставшийся период до истечения этого срока.

- 5.2.8. В случае если стоимость ремонтных работ превышает лимит, указанный в п.3.4.12, НАНИМАТЕЛЬ обязан немедленно уведомить НАЙМОДАТЕЛЯ. Выполнение таких ремонтов проводится за счёт НАЙМОДАТЕЛЯ, если неисправность не возникла по вине НАНИМАТЕЛЯ.

5.3. Досрочное расторжение Договора

- 5.3.1. Досрочное расторжение настоящего Договора может иметь место по взаимному соглашению сторон или при уведомлении одной из Сторон другой не менее чем за _____ дней до момента расторжения.
- 5.3.2. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе НАНИМАТЕЛЯ, НАНИМАТЕЛЬ обязан оплатить НАЙМОДАТЕЛЮ все задолженности по оплате на момент расторжения, а также возместить убытки, если они возникли. При этом НАНИМАТЕЛЬ **не имеет права** на досрочное расторжение Договора в течение _____ со дня его подписания. В случае, если НАНИМАТЕЛЬ расторгает Договор в этот период, он обязан оплатить НАЙМОДАТЕЛЮ полную сумму за 6 месяцев найма.
- 5.3.3. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе НАЙМОДАТЕЛЯ, НАЙМОДАТЕЛЬ обязан вернуть НАНИМАТЕЛЮ часть платы за наём, пропорциональную неиспользованному времени, а также Страховой депозит за вычетом возможных расходов на восстановление Жилого помещения в течение _____ дней с момента расторжения Договора и подписания Акта возврата.
- 5.3.4. Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств.

5.4. Расторжение Договора в одностороннем порядке

- 5.4.1. Расторжение Договора в одностороннем порядке до истечения срока, указанного в пп. 2.5 и 5.3.1 Договора, может быть произведено любой стороной при систематическом (более двух раз) несоблюдении другой Стороной условий настоящего Договора или при задержке Платы за наем более чем _____ дней от сроков, указанных в п. 4.2 Договора.
- 5.4.2. Процедура расторжения начинается с направления инициатором уведомления о досрочном прекращении действия Договора другой Стороне. Уведомление должно быть направлено в письменной форме и может быть передано лично, отправлено по почте с уведомлением о вручении, либо через электронные средства связи с подтверждением получения (например, по электронной почте).
- 5.4.3. Уведомление должно содержать:
- Полное наименование и реквизиты Договора.
 - Причину расторжения (например, систематическое несоблюдение условий Договора или задержка Платы за наем).
 - Дату, с которой инициатор расторжения считает Договор расторгнутым.
- 5.4.4. С момента отправки уведомления другой Стороной начинает течь _____-дневный срок, по истечении которого Договор считается расторгнутым.
- 5.4.5. В течение _____-дневного срока, если нарушение будет устранено и подтверждено документально, инициатор расторжения может отозвать уведомление, и Договор продолжит действовать на прежних условиях.
- 5.4.6. Если нарушение не будет устранено, по истечении _____-дневного срока Стороны обязаны провести все необходимые взаиморасчеты и подписать Акт возврата.
- 5.4.7. НАНИМАТЕЛЬ обязуется освободить Жилое помещение и вернуть его НАЙМОДАТЕЛЮ в течение _____ дней после расторжения Договора.

5.5. Форс-мажор

- 5.5.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор), к которым относятся: стихийные бедствия, военные действия, акты органов государственной власти или другие обстоятельства, находящиеся вне контроля сторон.
- 5.5.2. Сторона, для которой выполнение обязательств стало невозможным вследствие наступления форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно уведомить другую сторону о начале и прекращении действия таких обстоятельств. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на такие обстоятельства как на основание освобождения от ответственности.

5.6. Ответственность за действия третьих лиц

- 5.6.1. НАНИМАТЕЛЬ несет ответственность за действия третьих лиц, находящихся в Жилом помещении с его разрешения, если такие действия привели к нарушению условий настоящего Договора или причинению ущерба Жилому помещению и имуществу НАЙМОДАТЕЛЯ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

- 6.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими сторонами.
- 6.2. Все изменения, дополнения, соглашения сторон – как дополнения к настоящему Договору, действительны, только если составлены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.
- 6.3. Все споры, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, решаются путем переговоров, а в случае невозможности последних, в установленном законом порядке.
- 6.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 6.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для НАНИМАТЕЛЯ и Собственника.

7. ВОЗВРАТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ИЗ НАЙМА

- 7.1. При завершении срока найма или досрочном расторжении договора, НАНИМАТЕЛЬ обязан передать Жилое помещение НАЙМОДАТЕЛЮ в состоянии, соответствующем первоначальному состоянию, с учетом нормального износа, а также сняться с регистрационного учета и обеспечить снятие с регистрационного учета проживающих с ним лиц, если ранее НАНИМАТЕЛЬ и члены его семьи были зарегистрированы в Жилом помещении. Передача Жилого помещения оформляется Актом возврата, который подписывается обеими сторонами и является обязательным документом для завершения отношений по Договору.
- 7.2. Порядок возврата Жилого помещения
 - 7.2.1. НАЙМОДАТЕЛЬ и НАНИМАТЕЛЬ обязаны согласовать день и время передачи Жилого помещения не позднее, чем за _____ дней до предполагаемой даты возврата.
 - 7.2.2. Процедура возврата
 - 7.2.2.1. НАЙМОДАТЕЛЬ и НАНИМАТЕЛЬ обязаны присутствовать в согласованное время для проведения осмотра и подписания Акта возврата.
 - 7.2.2.2. Если в ходе осмотра будут выявлены недостатки или замечания к состоянию Жилого помещения, составляется отдельный Акт с описанием выявленных недостатков, а также производится фотофиксация для документального подтверждения состояния объекта на момент возврата.
 - 7.2.3. Уклонение от передачи со стороны НАНИМАТЕЛЯ
 - 7.2.3.1. Если НАНИМАТЕЛЬ не является на передачу Жилого помещения в согласованное время или уклоняется от возврата объекта, НАЙМОДАТЕЛЬ вправе провести односторонний осмотр и возврат Жилого помещения.
 - 7.2.3.2. В случае выявления недостатков или повреждений, НАЙМОДАТЕЛЬ составляет Акт об ущербе с фиксацией всех замечаний. Фото и видео доказательства состояния Жилого помещения будут сохранены в облачном хранилище с предоставлением доступа НАНИМАТЕЛЮ.
 - 7.2.4. Последствия неявки НАНИМАТЕЛЯ
 - 7.2.4.1. Если НАНИМАТЕЛЬ не явился на передачу Жилого помещения, он утрачивает право на возражения и возможность доказывать свою невиновность в повреждениях или ухудшении состояния Жилого помещения (в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации).
- 7.3. Возмещение ущерба и Страховой депозит
 - 7.3.1. В случае выявления ущерба или других нарушений условий договора, Страховой депозит не возвращается до завершения процесса урегулирования всех претензий.
 - 7.3.2. Сумма ущерба, выявленного в Акте об ущербе, может быть удержана из Суммы страхового депозита.
 - 7.3.3. Если Страховой депозит недостаточен для покрытия ущерба, НАНИМАТЕЛЬ обязуется возместить оставшуюся сумму на основании претензии, направленной НАЙМОДАТЕЛЕМ, в течение _____ дней с момента ее получения.
 - 7.3.4. Если Страховой депозит подлежит удержанию по иным основаниям (например, за неоплату коммунальных услуг), НАНИМАТЕЛЬ обязуется возместить убытки в полном объеме в течение _____ дней с момента получения претензии от НАЙМОДАТЕЛЯ.
- 7.4. Подписание Акта возврата
 - 7.4.1. Акт возврата Жилого помещения подписывается обеими сторонами после проведения осмотра Жилого помещения.
 - 7.4.2. Если НАНИМАТЕЛЬ отсутствует при передаче, НАЙМОДАТЕЛЬ составляет Акт в одностороннем порядке и прикладывает доказательства в виде фото- или видеоматериалов.

- 7.4.3. После подписания Акта возврата НАНИМАТЕЛЕМ или одностороннего оформления его НАЙМОДАТЕЛЕМ, Акт считается обязательным для сторон, и любые претензии НАНИМАТЕЛЯ по состоянию объекта после его передачи не принимаются.
- 7.5. В случае расторжения договора найма по причине непополнения Страхового депозита, НАНИМАТЕЛЬ обязан:
- Освободить Жилое помещение в течение _____ дней с даты расторжения Договора;
 - Вернуть Жилое помещение в состоянии, соответствующем требованиям п. 7.1, с подписанием Акта возврата Жилого помещения;
 - Урегулировать все финансовые обязательства, возникшие на момент расторжения Договора.
- 7.6. В случае расторжения договора по вине НАНИМАТЕЛЯ в течение _____ действия Договора, обязательства НАНИМАТЕЛЯ по оплате найма сохраняются до окончания минимального срока в _____, даже если жилое помещение будет фактически освобождено и возвращено ранее.
- 7.7. Заключительные положения
- 7.7.1. Процедура возврата Жилого помещения осуществляется в строгом соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации.
- 7.7.2. Нарушение НАНИМАТЕЛЕМ своих обязательств по возврату Жилого помещения может повлечь за собой дополнительные санкции, предусмотренные настоящим договором.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- 8.1. Для получения правовых и юридических гарантий по настоящему Договору НАНИМАТЕЛЮ была предоставлена выписка из ЕГРН, подтверждающая права НАЙМОДАТЕЛЯ на Жилое помещение до подписания Договора.
- 8.2. Неотделимые улучшения, произведенные в Жилом помещении Нанимателем без письменного согласования с Наймодателем, считаются противоречащими условиям настоящего Договора. В случае, если Наймодатель согласится оставить данные улучшения, они переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости. В противном случае Наниматель обязан привести Жилое помещение в состояние, существовавшее до проведения таких изменений, за свой счет и уплатить Наймодателю компенсацию в размере _____ (_____) рублей в течение _____ дней с момента расторжения Договора.
- 8.3. НАНИМАТЕЛЬ, в случае желания продлить настоящий Договор, обязан известить об этом НАЙМОДАТЕЛЯ не менее чем **за 1 (один) месяц** до истечения срока действия настоящего Договора. Условия нового договора могут отличаться от условий настоящего Договора и будут согласованы сторонами в отдельном порядке.
- 8.4. Проживание животных в Жилом помещении **не разрешено** без предварительного письменного согласия Собственника. В случае получения такого согласия, НАНИМАТЕЛЬ обязан обеспечить соблюдение всех условий, которые могут быть установлены Собственником для содержания животных.
- 8.5. В Жилом помещении **запрещается курить**. В случае нарушения данного обязательства, НАНИМАТЕЛЬ обязуется возместить НАЙМОДАТЕЛЮ расходы на устранение запаха и других последствий курения, включая, но не ограничиваясь, расходы на чистку мебели, ремонт или восстановление отделки и вентиляции помещения.
- 8.6. По согласованию Сторон, Уведомлением считается сообщение, отправленное по электронной почте, путем СМС, а также сообщение в мессенджере _____ **на номер** _____ и с номеров телефонов и электронных адресов, указанных в реквизитах Договора. Стороны признают такие сообщения равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью.
- 8.7. НАНИМАТЕЛЬ должен отправлять все свои запросы, касающиеся взаимодействия по Договору, на электронную почту _____ @_____. Запросы могут включать, но не ограничиваются следующими:
- Вопросы, связанные с проживанием и эксплуатацией Жилого помещения.
 - Запросы, требующие согласования или получения разрешения.
 - Информирование НАЙМОДАТЕЛЯ о любых изменениях и ситуациях.
 - Запрос на продление Договора.
 - Расторжение Договора.
- 8.8. Все сообщения, полученные с _____ @_____ или с номера _____ +7 (____) _____ имеют юридическое значение. Например, могут приходить счета на оплату, запросы от Наймодателя, обязательные к исполнению, и другие важные сообщения.
- 8.9. Сообщения электронной почты, _____ и СМС сообщения в адрес НАНИМАТЕЛЯ будут отправляться на адрес электронной почты и номер телефона, указанные в п. 9.2 Договора.
- 8.10. Указанные в пункте 3.4.21 Договора мелкие ремонты включают: замену лампочек, прокладок, мелкую регулировку бытовой техники, устранение засоров (если их возникновение не связано с техническими

дефектами инженерных систем), мелкие косметические работы, поддерживающие надлежащее состояние имущества.

8.11. _____

8.12. _____

9. РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ОПЛАТЫ И КОНТАКТЫ СТОРОН

9.1. Банковские реквизиты НАЙМОДАТЕЛЯ для проведения платежей по настоящему Договору:

Получатель платежей:
Получатель: Номер счёта: Банк получателя: БИК: Корр. счёт: ИНН: КПП: или по номеру телефона, привязанному к карте +7 ()
В назначении платежа необходимо указывать:
а) для оплаты Страхового депозита: «Оплата страхового депозита по договору найма жилого помещения от г. НДС не облагается.» б) для оплаты ежемесячного найма: «Договор найма жилого помещения от г. Оплата найма за период [указать за какой период. Например, май-июнь]. НДС не облагается.» в) для оплаты компенсации коммунальных расходов: «Договор найма жилого помещения от г. Возмещение коммунальных расходов XXXX,XX [указать сумму]. НДС не облагается.»

9.2. Контактная информация:

НАНИМАТЕЛЬ

ИНН _____

Адрес: _____

Тел. +7 () _____

Электронная почта: _____ @ _____ . _____

НАЙМОДАТЕЛЬ

ИНН _____

Адрес: _____

Тел. +7 () _____

Электронная почта: _____ @ _____ . _____

10. ПОДПИСИ СТОРОН

НАНИМАТЕЛЬ

ПОДПИСЬ _____

(расшифровка подписи)

НАЙМОДАТЕЛЬ

ПОДПИСЬ _____

(расшифровка подписи)

_____ /

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ жилого помещения в найм

года

г. _____, дата рождения: _____, СНИЛС: _____, место рождения: _____, пол: _____, Паспорт гражданина _____ выдан: _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» или «НАЙМОДАТЕЛЬ», с одной стороны и

г. _____, дата рождения: _____, СНИЛС: _____, место рождения: _____, пол: _____, Паспорт гражданина _____ выдан: _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «НАНИМАТЕЛЬ», с другой стороны, вместе

именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона, подписали Акт приема-передачи Жилого помещения в найм (далее Акт).

1. В соответствии с условиями **Договора** найма жилого помещения от _____ г. НАЙМОДАТЕЛЬ передал, а НАНИМАТЕЛЬ принял **Жилое** помещение по адресу: _____ во временное владение и пользование.
2. НАНИМАТЕЛЬ принимает Жилое помещение в состоянии и комплектации (инженерные системы, мебель, техника и оборудование), отраженном в актуальном фотоотчете, размещенном на облачном диске.

Ссылка для доступа к фотографиям:	
Пароль для доступа к файлам:	

и не имеет каких-либо претензий или замечаний относительно состояния Жилого помещения, передаваемого в найм, за исключением: _____ (указать при наличии)..

- Фотографии включают все основные элементы Жилого помещения: стены, полы, потолки, окна, двери, мебель, бытовую технику, сантехнику, инженерные системы и другие объекты. В случае необходимости изменения состояния в описании, это указывается в сопроводительном письме к данному Акту.
3. НАНИМАТЕЛЬ подтверждает, что принял жилое помещение в состоянии, зафиксированном на фотографиях и подтвержденном ссылкой, и обязуется использовать его в соответствии с условиями договора найма.
4. После подписания настоящего Акта НАНИМАТЕЛЬ несет ответственность за сохранность Жилого помещения. С момента подписания Акта ответственность за надлежащую эксплуатацию Жилого помещения, его сохранность, риск случайной гибели (утраты) повреждения и ответственность за причинение вреда третьим лицам в результате пользования Жилым помещением несет НАНИМАТЕЛЬ.
5. НАНИМАТЕЛЮ переданы все необходимые ключи от Жилого помещения
- от входной двери в количестве: ____ комплект(а);
 - от почтового ящика в количестве: ____ шт.
6. Показания приборов учета на момент передачи:
- ХВС: ПУ№ _____ куб.м;
ПУ№ _____ куб.м;
 - ГВС: ПУ№ _____ куб.м;
ПУ№ _____ куб.м;
 - Электричество: ПУ№ T1 _____ кВт·ч;
T2 _____ кВт·ч;
T3 _____ кВт·ч;

7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора, составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для НАНИМАТЕЛЯ, Собственника.

ПОДПИСИ СТОРОН

НАНИМАТЕЛЬ

НАЙМОДАТЕЛЬ

ПОДПИСЬ _____
(расшифровка подписи)

ПОДПИСЬ _____
(расшифровка подписи)

ПАМЯТКА

Что проверить перед подписанием — к договору найма жилого помещения

Нанимателю

1. Проверьте, что наймодатель — собственник: выписка из ЕГРН и паспорт. Если собственников несколько — нужно согласие всех.
2. Впишите в договор всех, кто будет жить вместе с вами (ст. 677 ГК РФ).
3. Внимательно прочитайте условия досрочного расторжения: сроки уведомления и последствия.
4. Страховой депозит: зафиксируйте сумму, за что его могут удержать и срок возврата; платите переводом с назначением платежа.
5. Составьте акт с описью мебели и техники, фото и показаниями счётчиков; при выезде — такой же акт возврата.

Наймодателю

1. Проверьте паспорт нанимателя и данные всех, кто будет проживать, и внесите их в договор.
2. Опись имущества, фото и показания счётчиков в акте — основание для удержаний из депозита при повреждениях.
3. Срок найма — до 5 лет (ст. 683 ГК РФ); договор на срок от года требует регистрации обременения (ст. 674 ГК РФ).
4. Доход от сдачи облагается налогом: НДФЛ с декларацией 3-НДФЛ до 30 апреля следующего года или 4 % в режиме самозанятого (закон № 422-ФЗ).
5. Сохраняйте подтверждения платежей и уведомлений — они понадобятся при споре.

Образец носит информационный характер и не заменяет консультацию юриста: нормы указаны на сентябрь 2026 года — проверьте их на дату сделки. Специалисты ФРИДОМ проверят документы и проведут сделку под ключ.