

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И АРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГО В НЕМ ИМУЩЕСТВА

<?Подразделение?>

<?ТекущаяДата?>

<?КонтрагентНаименование?>, именуемый (ая) в дальнейшем «Наниматель», <?КонтрагентНаименование1?>, <?КонтрагентНаименование2?>, <?КонтрагентНаименование3?> именуемый (ая) в дальнейшем «Сонаниматель» совместно именуемые «Наниматели» с одной стороны,

и <?ОрганизацияНаименование?> (ОГРН <?ОрганизацияОГРН?>, ИНН <?ОрганизацияИНН?>), именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем: Наймодатель действует от имени и за счет <?АрендодательНаименование?>, <?АрендодательНаименование1?>, <?АрендодательНаименование2?>, <?АрендодательНаименование3?>, являющегося собственником указанного ниже Помещения, именуемого в дальнейшем «Собственник», на основании Договора управления (агентского договора) и Доверенности. В отдельного оговорённых случаях Наймодатель действует от своего имени.

Интересы Наймодателя по доверенности _____

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Жилищно-коммунальные услуги – все, обязательные к оплате услуги при эксплуатации жилого помещения.

Жилищные услуги - обязательные платежи при эксплуатации жилого помещения, за исключением коммунальных платежей, в том числе услуги, оплачиваемые на общедомовые нужды.

Коммунальные услуги - обязательные платежи при эксплуатации жилого помещения связанные с поставкой коммунальных ресурсов в Помещение

Управляющая организация – организация уполномоченная принимать жилищно-коммунальные платежи и платежи за услуги связи от населения (ТСЖ, УК, Расчётный центр, иные поставщики услуг, связанных с помещением).

1. ПРЕДМЕТ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

1.1 Наймодатель предоставляет Нанимателям свободное, пригодное для проживания помещение - <?ДомКвартира?>, именуемую (ый) в дальнейшем «Помещение», находящееся по адресу <?АдресПомещения?> и имущество находящееся в нем, именуемое в дальнейшем «Имущество», за плату, во временное пользование в целях проживания.

1.2 Имущество, находящееся в Помещении и его состояние указываются в видеофайле, являющимся приложением к настоящему договору.

1.3 Наймодатель гарантирует Нанимателям, что Помещение и Имущество в нем принадлежит Собственнику на праве собственности. Правоустанавливающие и подтверждающие право собственности документы проверены Наймодателем.

1.4 Помещение сдается внаем вместе со всем находящимся в нем (ней) имуществом, согласно Акту приема-передачи.

1.5 Наймодатель не отвечает за недостатки Помещения и Имущества, которые были оговорены им при заключении Договора и были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время их осмотра или проверки при заключении Договора.

1.6 Наниматели/Сонаниматели имеют равные права и обязанности по пользованию Помещением, несут солидарную ответственность перед Наймодателем за соблюдение условий Договора.

1.7 Срок Договора устанавливается с <?ДатаНачалаДоговора?> на 3(Три) календарных месяца. В случае, если ни одна из Сторон не уведомила другую Сторону о прекращении Договора за 1 (Один) календарный месяц, то Договор считается продленным на тот же срок и на те же условия, за исключением:

- п 4.5. Договора - при третьем продлении Договора;

1.8. Все условия Договора, а так же права и обязанности, установленные для Наймодателя, в соответствии с правовой природой Агентского договора относятся к Собственнику, за исключением тех случаев, когда Наймодатель действует от своего имени.

1.9. Стороны согласовали надлежащие способы связи по Договору, которые указаны в п.7 Договора. Любые сообщения, переданные с использованием указанного способа связи, будут считаться надлежаще переданными и полученными. В отношении Наймодателя надлежащим способом связи является указанный адрес электронной почты, в отношении Нанимателей в п.7 Договора указывается удобный для Нанимателя способ связи. В случае изменения способа связи Стороны должны незамедлительно уведомить другую сторону. При отсутствии такого уведомления другая сторона не вправе ссылаться на отсутствие сообщения.

1.10. Наймодатель может оказывать Нанимателям за вознаграждение услуги агента по соответствующему поручению Нанимателей, от их имени и за их счет. Условия оказания таких услуг и размер вознаграждения определяются сторонами отдельно.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. НАЙМОДАТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ:

2.1.1. Предоставить Помещение и Имущество в состоянии, пригодном для проживания/пользования и соответствующего назначения. Передача Помещения, Имущества, ключей оформляется Актом приема-передачи.

2.2. НАЙМОДАТЕЛЬ ВПРАВЕ:

2.2.1. Посещать Помещение в присутствии Нанимателей не более одного раза в месяц, по согласованию с Нанимателем, с целью контроля соблюдения условий договора, сохранности имеющегося имущества (ремонта);

2.2.2. Посещать Помещение самостоятельно, без согласования с Нанимателем, в случае, если Нанимателем нарушены условия Договора, и он не выходит на связь с Наймодателем (не отвечает на телефонные звонки и сообщения) более 2 (Двух) дней подряд;

2.2.3. Посещать Помещение самостоятельно, без согласования с Нанимателем, в случае, если условия Договора Нанимателем не нарушались, но он не выходит на связь с Наймодателем (не отвечает на телефонные звонки и сообщения) более 20 (Двадцати) дней подряд;

2.2.4. При нарушении Нанимателями правил общественного порядка, а так же Правил проживания, посещать Помещение без предупреждения Нанимателей в их присутствии с любой периодичностью.

2.2.5. При поступлении от третьих лиц сообщений о возникновении аварийных или иных, требующих оперативного реагирования ситуаций, посещать Помещение в отсутствие Нанимателей и без их согласования, в случае невозможности такого согласования.

2.3. НАНИМАТЕЛИ ОБЯЗУЮТСЯ:

2.3.1. Использовать Помещение только по назначению, в целях проживания;

2.3.2. Своевременно передавать фиксированную часть платы за наем Собственнику или Наймодателю;

2.3.3. Своевременно, в соответствии с п. 3.6. Договора, вносить переменную часть платы за наем в Управляющую организацию;

2.3.4. Своевременно передавать в Управляющую организацию и одновременно Наймодателю достоверные сведения о показаниях приборов учета коммунальных ресурсов.

2.3.5. Соблюдать нормы и правила при пользовании электрическими, звукоизлучающими или вибрационными приборами и установками. Не допускать перегрузки электрических сетей и исключать любые действия, влекущие нарушения нормальных условий проживания других лиц;

2.3.6. Обеспечивать доступ в Помещение Собственника, Наймодателя (представителей Наймодателя) для необходимого контроля за соблюдением условий договора, сохранности имущества и ремонта;

2.3.7. Не сдавать помещение в поднаем и не передавать права пользования третьим лицам;

2.3.8. Не производить перепланировок и переоборудования, не производить смену замков на входной двери, без письменного разрешения Наймодателя;

2.3.9. Не содержать в Помещении животных. Содержание любого животного в Помещении допускается только после письменного согласия Наймодателя.

Подписи сторон

- 2.3.10. Соблюдать правила общественного порядка и Правила проживания;
- 2.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности.
- 2.3.12. Поддерживать Помещение и имущество в нем в исправности и чистоте. По окончании Договора передать Помещение и имущество в нем Наймодателю в чистом и убранном состоянии.
- 2.3.13. Ежемесячно предоставлять Собственнику, Наймодателю (представителям Наймодателя) фотографии Помещения, приборов учета коммунальных ресурсов, для необходимого контроля за соблюдением условий договора, сохранности имущества и ремонта.
- 2.3.14. Ежемесячно предоставлять Наймодателю подтверждения исполнения своих обязанностей:
- 2.3.14.1. По передаче Собственнику фиксированной части платы за наем;
- 2.3.14.2. По передаче в Управляющую организацию переменной части платы за наем;
- 2.3.14.3. В иных случаях в целях подтверждения исполнения своих обязательств по Договору по запросу Наймодателя.
- 2.4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЯ И ИМУЩЕСТВА:**
- 2.4.1. Наниматель в течение всего срока Договора обязан поддерживать надлежащее состояние Имущества, включая осуществление текущего и капитального ремонта.
- 2.4.2. Текущий ремонт Помещения является обязанностью Нанимателя. Текущий ремонт Помещения производится после согласования с Наймодателем.
- 2.4.3. Капитальный ремонт Помещения является обязанностью Наймодателя. Под капитальным ремонтом понимается ремонт капитальных конструкций и коммуникаций.
- 2.4.4. Исключается ответственность Нанимателей за техническое повреждение Имущества в результате естественного износа, произошедшее в течение 15 календарных дней с момента передачи Помещения и имущества в наем. При пролонгации Договора данное исключение не применяется.
- 2.4.5. Ремонт при повреждениях, возникших в случае воздействия обстоятельства непреодолимой силы (стихийного бедствия, скачка электричества, изменение давления воды) является обязанностью Наймодателя. На Нанимателей возлагается обязанность по доказательству воздействия обстоятельств непреодолимой силы. В случае отсутствия таких доказательств ответственность несут Наниматели.
- 2.4.6. В случае если техническое повреждение Помещения (в том числе капитальных конструкций) или Имущества привело к возникновению ситуации, влекущей угрозу причинения ущерба Собственнику или третьим лицам, Наниматели, незамедлительно, без согласования с Собственником или Наймодателем, обязаны принять меры к устранению последствий повреждения, в том числе с привлечением городских аварийно-спасательных служб. В последующем Наниматели обязаны уведомить Наймодателя о возникновении технического повреждения и последствиях его возникновения.
- 2.4.7. Стороны вправе отдельным соглашением изменить ответственность сторон по конкретному случаю повреждения Имущества, в том числе установив субсидиарную (долевою) ответственность.
- 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.**
- 3.1. Расчеты с Наймодателем могут производиться путем передачи наличных денежных средств или перечислением на банковский счет Собственника или Наймодателя. Расходы, связанные с перечислением денежных средств на банковский счет Собственника или Наймодателя, несут Наниматели, за исключением случаев, когда расчеты производятся с использованием небанковской системы переводов или банковский счет Собственника открыт не в российском банке.
- 3.2. Ежемесячная плата за пользование Помещением и Имуществом (далее - плата за наем) состоит из:
- Фиксированной части - $\langle ?\text{СуммаОплатыЗаМесяц?} \rangle$ ($\langle ?\text{СуммаОплатыЗаМесяцПрописью?} \rangle$) рублей ежемесячно.
- Переменной части – равной сумме начисленных жилищно-коммунальных платежей. Сумма определяется согласно квитанции, предоставляемой Управляющей организацией, исходя из количества дней действия Договора и потребленных услуг в отчетном периоде.
- 3.3. Оплата фиксированной части платы за наем не начисляется за день вселения. Оплата начисляется за день выселения.
- 3.4. Оплата фиксированной части платы за наем производится в момент подписания Договора за текущий платежный месяц, исходя из фактического количества оставшихся дней в месяце. Если вселение производится с 20 числа включительно по последний календарный день месяца, то одновременно с платежом за текущий месяц производится оплата в соответствии с п.п. 3.5.
- 3.5. В дальнейшем оплата фиксированной части платы за наем будет производиться ежемесячно, с 20 по 25 число каждого текущего месяца за последующий платежный месяц.
- 3.6. Обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг (переменной части платы за наем) делегирована Собственником Нанимателям, принята последними, и производится ими в Управляющую организацию в срок до 10-го числа месяца следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, в соответствии со ст. 155 ЖК РФ и п. 66 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.
- 3.7. Наймодатель по поручению Собственника может в одностороннем порядке изменить размер фиксированной части платы за наем, но не чаще 1 (Одного) раза в год и не более чем на 10% (Десять процентов) от установленного Договором размера фиксированной части платы за наем, предупредив об изменении Нанимателей за 2 (Два) полных календарных месяца до даты изменения.
- 3.8. Все оплаты по Договору начисляются и погашаются поступающими платежами в следующей очередности:
- в первую очередь начисляется оплата агентского вознаграждения, по услугам, оказанным Нанимателям в порядке п. 1.10. Договора;
 - во вторую очередь – расходы на издержки агента, по услугам, оказанным Нанимателям в порядке п. 1.10. Договора;
 - в третью очередь - оплата комиссии за расторжение договора по инициативе Нанимателей, либо инициативе Наймодателя, в связи с нарушением Нанимателями условий Договора, в срок ранее 6 (Шести) месяцев от даты заключения Договора (п.п. 4.5. Договора), при наличии оснований начисления такой оплаты;
 - в четвертую очередь - оплата переменной части платы за наем;
 - в пятую очередь – оплата фиксированной части платы за наем;
 - в шестую очередь – оплата имущественных обязательств Нанимателей (текущий ремонт Помещения, ремонт Имущества, возмещение ущерба), при наличии оснований начисления такой оплаты;
 - в седьмую очередь - оплата неустойки за несвоевременную оплату фиксированной части платы за наем (п. 4.1. Договора), при наличии оснований начисления такой оплаты;
 - в восьмую очередь - оплата неустойки за несвоевременную оплату переменной части платы за наем (п. 4.2. Договора), при наличии оснований начисления такой оплаты;
 - в девятую очередь – пополнение суммы обеспечительного платежа, в соответствии с п. 4.7. Договора.
- 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**
- 4.1. В случае несвоевременной оплаты фиксированной части платы за наем Наниматели оплачивают неустойку из расчета 1% (но не менее 100 руб. в день) от просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 4.2. В случае несвоевременной оплаты переменной части платы за наем Наниматели оплачивают неустойку из расчета 50 (пятьдесят) рублей за каждый день просрочки.
- 4.3. В случае нарушения п. п. 2.3.7., 2.3.9 Договора Наниматели оплачивают Наймодателю штраф в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей.
- 4.4. В случае нарушения п. 2.3.4. Договора Наниматели оплачивают Наймодателю штраф в размере 2500 (Две тысячи пятьсот) рублей, а также возмещают ущерб, причиненный Наймодателю несвоевременной или недостоверной передачей в Управляющую организацию сведений о показаниях приборов учета коммунальных ресурсов.

4.5. В случае расторжения Договора по инициативе Нанимателей или по инициативе Наймодателя, в связи с нарушением Нанимателями условий Договора, в срок ранее 6 (Шести) месяцев от даты заключения Договора, Наниматели оплачивают Наймодателю комиссию в размере 50% (Пятидесяти процентов) от суммы фиксированной части платы за наем. Инициативой Нанимателей в данном случае считаются, в том числе, освобождение ими Помещения без соответствующего уведомления Наймодателя.

4.6. В случае, определенном п. 4.8. Договора Наймодатель действует от своего имени.

4.7. Наниматели в момент подписания договора оплачивают Наймодателю обеспечительный платеж в размере _____ % (пятидесяти процентов) фиксированной части платы за наем в обеспечение исполнения условий Договора. Обеспечительный платеж оплачивается путем передачи наличных денежных средств или перечислением на банковский счет Наймодателя. При производстве удержаний из суммы, переданной в качестве обеспечительного платежа, Наниматели обязаны пополнить его до первоначального размера не позднее ближайшего срока оплаты фиксированной части платы за наем.

4.8. После прекращения Договора, если обеспеченное обязательство не было нарушено, Наймодатель возвращает обеспечительный платеж Нанимателям.

4.9. Срок возврата обеспечительного платежа составляет не более 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Наймодателем данных о стоимости жилищно-коммунальных услуг за последний календарный месяц проживания Нанимателей, если отсутствуют основания его удержания.

4.10. Стороны подтверждают, что ознакомлены со всеми условиями настоящего Договора, полностью согласны с ними и лично несут ответственность за их соблюдение.

4.11. Стороны договорились о возможности передачи Собственником Наймодателю или третьим лицам права требования задолженности, возникшей у Нанимателей перед Собственником.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Наниматели жилого помещения вправе в любое время расторгнуть Договор с письменным предупреждением (путем передачи по сети Интернет на электронную почту, указанную в реквизитах Договора) Наймодателя за 1 (Один) календарный месяц до предполагаемой даты расторжения Договора. (Указанный срок исчисляется с момента ответа Наймодателя о получении предупреждения).

5.2. Наймодатель вправе в любое время расторгнуть Договор с письменным предупреждением (путем передачи по сети Интернет на электронную почту указанную в реквизитах Договора) Нанимателей за 1 (Один) календарный месяц до предполагаемой даты расторжения Договора. Наймодатель дополнительно производит звонок – информирование Нанимателей по номерам, указанным в реквизитах Договора.

5.3. При нарушении условий Договора Нанимателями, Наймодатель имеет право расторгнуть договор с письменным предупреждением (путем передачи по сети Интернет на электронную почту, указанную в реквизитах Договора) Нанимателей за 10 (Десять) календарных дней. Наймодатель дополнительно производит звонок – информирование Нанимателей по номерам, указанным в реквизитах Договора.

5.4. Стороны вправе расторгнуть Договор по обоюдному согласию до истечения срока уведомления о расторжении Договора. При этом денежные средства, внесенные за период до окончания срока уведомления о расторжении Договора, Наймодателем не возвращаются.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. При возникновении спорных ситуаций, не предусмотренных условиями Договора, Наймодатель и Наниматели решают их самостоятельно путем переговоров. При недостижении согласия спор может быть передан на рассмотрение в суд по месту нахождения Наймодателя.

6.2. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, а именно: введение военного либо чрезвычайного положения, стихийные бедствия, изменения в действующем законодательстве, делающих невозможным исполнение сторонами обязательств по настоящему Договору или существенно влияющих на их исполнение, а также действие иной непреодолимой силы, стороны не несут ответственности за исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

НАНИМАТЕЛЬ

ФИО <?КонтрагентНаименование?>,
Дата рождения <?КонтрагентДатаРождения?>
Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия?> №
<?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер?>
Выдан: от <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи?>
<?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан?>
Зарегистрирован <?КонтрагентЮридическийАдрес?>
e-mail:<?КонтрагентEmail?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны?>
Надлежащий способ связи:<?НадлежащийСпособСвязиНанимателя?>,
<?КонтрагентEmail?>

Подпись _____ / _____

СОНАНИМАТЕЛЬ

ФИО <?КонтрагентНаименование1?>,
Дата рождения <?КонтрагентДатаРождения1?>
Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия1?> №
<?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер1?>
Выдан: от <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи1?>
<?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан1?>
Зарегистрирован <?КонтрагентЮридическийАдрес1?>
e-mail:<?КонтрагентEmail?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны1?>
Надлежащий способ связи: <?НадлежащийСпособСвязиНанимателя1?>,
<?КонтрагентEmail1?>

Подпись _____ / _____

СОНАНИМАТЕЛЬ

ФИО <?КонтрагентНаименование2?>,
Дата рождения <?КонтрагентДатаРождения2?>
Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия2?> №
<?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер2?>
Выдан: от <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи2?>
<?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан2?>
Зарегистрирован <?КонтрагентЮридическийАдрес2?>
e-mail:<?КонтрагентEmail?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны2?>
Надлежащий способ связи:
<?НадлежащийСпособСвязиНанимателя2?>, <?КонтрагентEmail2?>

Подпись _____ / _____

СОНАНИМАТЕЛЬ

ФИО <?КонтрагентНаименование3?>,
Дата рождения <?КонтрагентДатаРождения3?>
Паспорт: серия <?КонтрагентПаспортныеДанныеСерия3?> №
<?КонтрагентПаспортныеДанныеНомер3?>
Выдан: от <?КонтрагентПаспортныеДанныеДатаВыдачи3?>
<?КонтрагентПаспортныеДанныеВыдан3?>
Зарегистрирован <?КонтрагентЮридическийАдрес3?>
e-mail:<?КонтрагентEmail?> Тел.: <?КонтрагентТелефоны3?>
Надлежащий способ связи: <?НадлежащийСпособСвязиНанимателя3?>,
<?КонтрагентEmail3?>

Подпись _____ / _____

НАЙМОДАТЕЛЬ

ИП Савлович И.А.
ИНН 263515106141 ОГРН 310263523900028
Место нахождения: <?ПодразделениеАдрес?>
р/сч. 40802810460100007508 в Ставропольском отделении №5230 ПАО СБЕРБАНК г. Ставрополь
к/сч. 30101810907020000615 БИК 040702615
e-mail: <?ПодразделениеЭлектронныйАдрес?> Тел.: <?ПодразделениеТелефон?>

Подпись _____ / _____

Подписи сторон