**Типовой договор найма, который заключается между нанимателем и наймодателем.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес организации:  **ДОГОВОР** найма жилого помещения  г.Санкт-Петербург от""' 200 г.  Мы, гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  именуемый в дальнейшем НАИМОДАТЕЛЬ, с одной стороны, и  гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  именуемый в дальнейшем НАНИМАТЕЛЬ, с другой стороны, действуя в соответствии с законодательством РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:  **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**  1.1. Жилое помещение, расположенное по адресу: ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом       корп. \_\_\_\_\_квартира \_\_\_тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из\_\_\_комнат, принадлежащее  НАЙМОДАТЕЛЮ на правах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, передается НАЙМОДАТЕЛЕМ во временное пользование НАНИМАТЕЛЮ за установленную плату.  **2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**  2.1. Срок действия данного договора определен:  с "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_г. по "\_\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_\_г.  2.2. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, один из которых хранится у НАИМОДАТЕЛЯ, другой - у НАНИМАТЕЛЯ, и вступает в силу с даты его подписания.  2.3. В случае, если срок действия договора в пункте 2.1 составляет менее 1 года, действие договора может быть пролонгировано дополнительным соглашением сторон на срок, не превышающий 1 год.  **3. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**  3.1. НАНИМАТЕЛЬ выплачивает НАЙМОДАТЕЛЮ помесячно или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц  (эквивалент \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )  3.2. Первый взнос НАНИМАТЕЛЬ выплачивает НАЙМОДАТЕЛЮ в сумме: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(эквивалент                               )  за\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев в момент заключения данного договора.  3.3. Арендная плата вносится НАНИМАТЕЛЕМ в соответствии с пунктом 3.1, при этом НАИМОДАТЕЛЬ после каждого расчета заверяет его своей подписью:   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | Дата | сумма | срок по | подпись наймодателя | |  |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |   Все расчеты производятся по курсу ЦБ РФ на день расчета.  3.4. Дополнительные расчеты:  3.4.1. Оплата коммунальных услуг: за счет  3.4.2. Абонентская плата за телефон, за счет  3.4.3. Оплата электроэнергии: за счет  3.5. Залоговые обязательства:  3.5.1. НАНИМАТЕЛЬ вносит НАЙМОДАТЕЛЮ сумму в размере                                                               руб.  (эквивалент                                                                     ), в качестве залога согласно п. 3.5.  НАИМОДАТЕЛЬ обязуется возвратить указанную сумму по истечении срока действия настоящего договора, но не позднее 14 дней с момента освобождения и передачи НАНИМАТЕЛЕМ вышеуказанного помещения НАЙМОДАТЕЛЮ.  **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**  4,1 НАНИМАТЕЛЬ обязан:  4.1.1. При заключении договора лично проверить и изучить правоустанавливающие документы на жилое помещение и документы, удостоверяющие личность НАИМОДАТЕЛЯ.  4.1.2. Использовать данное помещение, не допуская ухудшения санитарного состояния, сантехнического и другого оборудования; соблюдать нормы общежития.  4.1.3. Не производить без письменного согласия НАИМОДАТЕЛЯ перепланировку и переоборудование помещения.  4.1.4. Сдавать вышеуказанное помещение в поднаем только с письменного согласия НАИМОДАТЕЛЯ.  4.1.5. Своевременно оплачивать междугородные и международные телефонные переговоры.  4.1.6. Устранять за свой счет повреждения помещения, мест общего пользования, оборудования, имущества, находящегося в помещении, если указанные повреждения произошли по вине НАНИМАТЕЛЯ либо других лиц, совместно с ним проживающих.  4.1 7. Допускать в помещение НАЙМОДАТЕЛЯ для проверки материально-технического состояния помещения по предварительной договоренности с ним, но не чаще \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в месяц.  4.1.8. НАНИМАТЕЛЬ обязан освободить вышеуказанное помещение в течение суток после просрочки арендной платы более\_\_\_\_ дней или окончания срока действия настоящего договора.  4.1.9. По истечении срока действия настоящего договора, а также при его досрочном расторжении сдать арендуемое помещение и имущество в надлежащем состоянии.  4.1.10. До подписания настоящего договора НАНИМАТЕЛЬ обязан убедиться в пригодности данного жилого помещения для проживания.  4.2. НАИМОДАТЕЛЬ обязан:  4.2.1. Предоставить документ, подтверждающие его права на данное помещение.  4.2.2. Передать в пользование НАНИМАТЕЛЮ указанное помещение со всем содержащимся в нем (по описи) имуществом со времени, указанного в п. 2.1.  4.2.3. Лично проверить документы, удостоверяющие личность НАНИМАТЕЛЯ, указанные в реквизитах сторон.  4.2.4. В согласованный с НАНИМАТЕЛЕМ срок, но не позднее начала срока действия настоящего договора, передать ему ключи и обеспечить реальную возможность использования, помещения со всем находящемся в нем (по описи) имуществом.  4.2.5. В период действия настоящего договора не продавать, не обменивать, не пересдавать и т.п. указанное в п. 1.1 помещение третьим лицам и организациям.  4.2.6. Согласовать сдачу внаем помещения, указанного в п. 1.1, со всеми лицами, имеющими право на использование вышеуказанного помещения и предупредить о них НАНИМАТЕЛЯ.  4.2.7. НАЙМОДАТЕЛЬ обязан контролировать оплату НАНИМАТЕЛЕМ платных телефонных разговоров. В случае несвоевременной оплаты таковых исключить возможность пользования платными телефонными услугами с предварительным уведомлением НАНИМАТЕЛЯ.  **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**  5.1. Ответственность за неисполнение обязательств по настоящему договору наступает в соответствии с договором и действующим законодательством РФ.  5.2. Все разногласия по выполнению условий настоящего договора и взаимные претензии решаются либо путем совместного урегулирования, либо в судебном порядке.  5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона возмещает другой стороне убытки, которые та понесла. Размер материальных убытков, которые понесла одна из сторон, определяется путем совместного урегулирования либо в судебном порядке  5.4. НАЙМОДАТЕЛЬ гарантирует, что жилищно-эксплуатационная организация и все граждане, имеющие права на данное помещение, не возражают против сдачи его внаем в соответствии с настоящем договором. Сдача НАЙМОДАТЕЛЕМ помещения внаем без согласования со всеми лицами, имеющими права на данную жилплощадь, по действующему законодательству РФ расценивается как мошенничество и является уголовно наказуемым деянием.  5.5. НАЙМОДАТЕЛЬ гарантирует, что на момент заключения настоящего договора задолженностей по оплате электроэнергии, международных и междугородных телефонных переговоров, абонентской платы за телефон, квартплате и другим платежам по данному помещению не имеет. В случае наличия задолженностей НАЙМОДАТЕЛЬ обязуется погасить их в течение трех дней с момента заключения договора.  5.6. В случае неисполнения обязательств данного договора по срокам сторона, их не исполнившая, выплачивает другой стороне за каждый день просрочки пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ процентов от арендной платы за один месяц.  5.7. НАЙМОДАТЕЛЬ гарантирует, что до заключения настоящего договора данное помещение не обременено другими договорами найма (поднайма), обмена или купли-продажи, в споре или под запрещением (арестом) не состоит.  5.8. В случае, если утверждения НАЙМОДАТЕЛЯ в п, 1.1, п. 4.2.1. п. 5.4, п. 5.5. п. 5.7 окажутся целиком или в какой-либо части не соответствующими действительности, а также при нарушении п. 4.2.1, п. 4.2.5 настоящего договора НАЙМОДАТЕЛЬ обязан предоставить НАНИМАТЕЛЮ денежную компенсацию в размере суммы, указанной в п. 3.1,  5.9. Стороны несут ответственности в случае возникновения обстоятельств форс-мажора.  **6.РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**  6.1. Договор может быть расторгнут в любое время по согласованию сторон.  6.2. НАЙМОДАТЕЛЬ может досрочно расторгнуть договор с уведомлением НАНИМАТЕЛЯ в следующих случаях:  -невнесение НАНИМАТЕЛЕМ платы за жилое помещение по истечении установленного срока в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней;  -разрушения или порчи жилого помещения и находящегося в нем имущества НАНИМАТЕЛЕМ или другими гражданами, за действия которых он отвечает;  -если НАНИМАТЕЛЬ использует помещение не по назначению либо систематически нарушает правила общежития.  6.3. В случае одностороннего расторжения договора по инициативе НАЙМОДАТЕЛЯ и при надлежащем выполнении условий договора HAHHMATEЛЕM, НАЙМОДАТЕЛЬ обязан уведомить НАНИМАТЕЛЯ за месяц до расторжения договора и предоставить НАНИМАТЕЛЮ компенсацию в размере суммы, указанной в п. 3.1.  **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**  7,1 Настоящий договор есть завершенный документ. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного на то согласия другой стороны. Всякие изменения и дополнения к настоящему договору будут действовать лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами обеих сторон.  7.2. Подписывая этот договор, НАНИМАТЕЛЬ и НАЙМОДАТЕЛЪ подтверждают, что они заключили договор по собственной воле и принимают все положения.  7.3. При разрешении споров по вопросам, не предусмотренным настоящим договором, НАНИМАТЕЛЬ и НАЙМОДАТЕЛЪ руководствуются действующим законодательством РФ.  **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**    **9. ОПИСЬ ИМУЩЕСТВА**    **10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**     |  |  | | --- | --- | | НАЙМОДАТЕЛЬ  Ф.И.О.  Дата рождения  Паспорт серия  Выдан  Зарегистрирован  Тел. | НАНИМАТЕЛЬ  Ф.И.О.  Дата рождения  Паспорт серия  Выдан  Зарегистрирован  Тел. |      |  |  | | --- | --- | | НАИМОДАТЕЛЬ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | НАНИМАТЕЛЬ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |   Засвидетельствовал агент                                                                                                                     .  “\_\_\_\_\_ ”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200г.  “.........(название организации)” гарантирует легальность использования названия, предоставляет необходимые консультации и независимую оценку событий и не несет ответственности по взаимным обязательствам и претензиям сторон, возникшим в период действия данного договора. |