

Договор найма жилья

Индивидуальный предприниматель Цой Татьяна Даниловна, именуемая в дальнейшем «**Наймодатель**», - с одной стороны, и именуем Ваганов Александр Петрович в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны, совместно именуемые далее как «**Стороны**», руководствуясь положениями глав 9, 27, 28, 35 ГК РФ, заключили настоящий договор (далее именуемый как «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании договора субаренды от 4.04.2024 г. **Наймодатель предоставляет, а Наниматель принимает во временное пользование за плату для проживания** жилое помещение – квартиру / комнату / дом (~~ненужное зачеркнуть~~), расположенное по адресу: город Обнинск, ул. Курчатова, дом № 27, корпус № 2, квартира № 12, состоящее из одной комнат од (далее именуемое как «**Жилье**»).

Наниматель осмотрел Жильё, ознакомился с его технической характеристикой, правоподтверждающими документами до подписания Договора, обязуется своевременно вносить **Наймодателю** плату за наем Жилья и строго соблюдать условия Договора.

1.2. **Наймодатель гарантирует Нанимателю:** подлинность предоставленных им правоподтверждающих документов в отношении Жилья; что Жилье не заложено, свободно от претензий третьих лиц, не сдано в наем, не отчуждено, не состоит под арестом по решению суда, не состоит в споре; что все граждане, организации, государственные органы, обладающие правами собственности и пользования в отношении Жилья, не возражают против сдачи его в наем; что на площади Жилья не проводились перепланировки, противоречащие строительным и санитарным нормам.

1.3. Сторонами согласованы и определены следующие условия найма Жилья:

- 1.3.1. Срок найма Жилья составляет 4 (четыре) суток суток проживания: 4 суток проживания соответствуют периоду времени с 14.00 часов текущего дня до 12.00 часов следующего дня. Отсчёт срока найма Жилья и исчисление платежей начинается с 14.00 часов «16» 02 2025 г. и заканчивается в 12.00 часов текущего дня фактической передачи Жилья Нанимателем Наймодателю.
- 1.3.2. Сумма платежа за наем Жилья составляет 2800 (две тысячи восемьсот) руб за сутки проживания.
- 1.3.3. В плату за наем Жилья не входят платежи за коммунальные услуги, услуги ПТС, пользование электроэнергией, другие платежи, связанные с обеспечением Жилья, и оплачиваются отдельно Наймодателем.
- 1.3.4. Совместно с Нанимателем на площади Жилья имеют право постоянно проживать: 7

1.3.5. В момент подписания Договора, в целях контроля гарантий надлежащего исполнения обязательств Нанимателем, – Наймодатель принял от Нанимателя (~~ненужное зачеркнуть~~):

- Денежную сумму в размере 7 в качестве «Обеспечительного Депозита»;
- Документ / Имущество (указать реквизиты / идентификационные данные имущества) 7 в качестве «Залога».

2. Условия и порядок оплаты

- 2.1. Платежи за наем жилья осуществляются путём наличных расчётов.
- 2.2. Порядок оплаты за наем Жилья: посуточно, авансом (~~ненужное зачеркнуть~~):
- ежедневной платой за каждые предстоящие сутки проживания не позднее 12.00 часов текущего дня проживания;
 - единовременной платой за первые 4 (четыре) суток проживания и далее - за каждые предстоящие сутки проживания не позднее 12.00 часов текущего дня проживания.
- 2.3. В момент заключения Договора **Наниматель выплачивает Наймодателю** (~~ненужное зачеркнуть~~):
- сумму, указанную в п. 1.3.2. Договора в соответствии с условием п. 2.2.
 - Задаток, в соответствии с положением ст. 380-381 ГК РФ, в размере 7, который Наймодатель обязуется зачесть в счёт оплаты проживания при условии внесения ему Нанимателем оставшейся части платежа в момент приёма-передачи Жилья перед заселением.
- 2.4. Стороны не имеют права изменять размер платы за наем Жилья в течение срока действия Договора.
- 2.5. Наймодатель **обеспечивает Нанимателя** постельным бельем 1 комплект + 2 полотенца

3. Обязанности сторон

- 3.1. **Наймодатель обязан:**
- 3.1.1. Посещать помещения Жилья не чаще 7 по согласованию с Нанимателем.
- 3.1.2. Согласовать факт и условия сдачи в наем Жилья с собственниками Жилья, с лицами, прописанными -зарегистрированными на площади Жилья, в том числе с лицами временно выписанными с площади Жилья и с лицами, обладающими правами на Жильё в рамках брачных отношений.
- 3.1.3. Передать Нанимателю и, соответственно, принять от Нанимателя Жилье в срок, указанный в п.1.3.1. Договора.
- 3.1.4. В случае возникновения конфликтных ситуаций вследствие недостоверности сведений, изложенных в п. 1.2. Договора – возместить ущерб, нанесённый Нанимателю в полном объёме.
- 3.2. **Наниматель обязан:**
- 3.2.1. Допускать на жилплощадь Жилья Наймодателя в соответствии с п.п. 3.1.2. Договора.
- 3.2.2. Не допускать без согласования с Наймодателем содержания на площади Жилья животных.
- 3.2.3. При обнаружении последствий противоправных действий третьих лиц в отношении Жилья и его имущества (хищение, грабёж, мошенничество и т.п.), а также при пожаре - немедленно сообщить об этом в компетентные органы (милиция, пожарная охрана и т.п.) и Наймодателю.
- 3.2.4. Возместить стоимость оборудования и имущества Жилья, в случае их исчезновения или их порчи во время найма Жилья, не позднее десяти часов с момента обнаружения Наймодателем указанных фактов.
- 3.2.5. Принять от Наймодателя и, соответственно, передать Наймодателю Жилье в срок, указанный в п.1.3.1. Договора..

Сделки по найму жилых помещений на срок до 1 года - «краткосрочный наем» (гл.35, ст.683 п.2. ГК РФ):

- заключаются на основании договоров краткосрочного найма (ст.671 ГК РФ) и носят коммерческий характер;
- не подлежат государственной регистрации (ст.164, 131 ГК РФ, «Закон о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);
- выражают согласованную волю двух сторон, т.е. являются двусторонними сделками (ст.153, п.3. ст.154 ГК РФ);
- заключают две стороны, обе из которых, являются физическими лицами. Если второй стороной сделки выступает юридическое лицо – то стороны обязаны заключить «Договор аренды» жилого помещения (п.2. ст.671 ГК РФ).

Возникновение, переход и прекращение прав на жилое помещение по договору краткосрочного найма:
не подлежит государственной регистрации.

Права пользования, как ограничения (обременения), возникающие на основании договоров длительного найма на срок более 1 года:
• подлежат государственной регистрации, которую осуществляет ГУЮ ГБР (ст.131 ГК РФ, ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97г. №122-ФЗ).

Договоры найма жилых помещений:

- заключаются в письменной форме (ст.674 ГК РФ);
- не требуют их обязательного дополнительного нотариального оформления (ст.163 ГК РФ);
- не требуют наличия на них оттисков, чьих бы то ни было печатей, и являются полноценными документами, имеющими юридическую силу, если Наймодателем является физическое лицо (ст.432-433 ГК РФ);
- заверяются оттиском печати юридического лица, выступающего одной из сторон сделки, когда оформляется «Договор аренды» жилого помещения (п.2. ст.671 ГК РФ).

Договоры поднайма жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма (т.н. неприватизированные жилые помещения):
• оформляются в соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004г., №188-ФЗ (ст.76-79 ЖК РФ).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору найма Жилья от «10» 02 2025 г.

«График – расписка о внесении и получении платы за наем Жилья»

Дата	Оплачено за период (тип платежа)	Сумма, руб/\$ (прописью)	Наниматель выплатил (подпись)	Наймодатель получил (подпись)
_____ г.	Задаток	(_____)		
_____ г.	Обеспечительный депозит	(_____)		
<u>10.02.25</u> г.	с <u>10.02.25</u> г. по <u>14.02.25</u> г.	<u>11200</u> (одиннадцать тысяч две сотни рублей)	✓	<i>[Signature]</i>
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		

Сделки по найму жилых помещений на срок до 1 года - «краткосрочный наем» (гл.35, ст.683 п.2. ГК РФ):

- заключаются на основании договоров краткосрочного найма (ст.671 ГК РФ) и носят коммерческий характер;
- не подлежат государственной регистрации (ст.164, 131 ГК РФ, «Закон о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);
- выражают согласованную волю двух сторон, т.е. являются двусторонними сделками (ст.153, п.3. ст.154 ГК РФ);
- заключают две стороны, обе из которых, являются физическими лицами. Если второй стороной сделки выступает юридическое лицо – то стороны обязаны заключить «Договор аренды» жилого помещения (п.2. ст.671 ГК РФ).

Возникновение, переход и прекращение прав на жилое помещение по договору краткосрочного найма:
не подлежит государственной регистрации.

Права пользования, как ограничения (обременения), возникающие на основании договоров длительного найма на срок более 1 года:
• подлежат государственной регистрации, которую осуществляет ГУЮ ГБР (ст.131 ГК РФ, ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97г. №122-ФЗ).

Договоры найма жилых помещений:

- заключаются в письменной форме (ст.674 ГК РФ);
- не требуют их обязательного дополнительного нотариального оформления (ст.163 ГК РФ);
- не требуют наличия на них оттисков, чьих бы то ни было печатей, и являются полноценными документами, имеющими юридическую силу, если Наймодателем является физическое лицо (ст.432-433 ГК РФ);
- заверяются оттиском печати юридического лица, выступающего одной из сторон сделки, когда оформляется «Договор аренды» жилого помещения (п.2. ст.671 ГК РФ).

Договоры поднайма жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма (т.н. неприватизированные жилые помещения):
• оформляются в соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004г., №188-ФЗ (ст.76-79 ЖК РФ).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору найма Жилья от «10» 02 2025 г.

«График – расписка о внесении и получении платы за наем Жилья»

Дата	Оплачено за период (тип платежа)	Сумма, руб/\$ (прописью)	Наниматель выплатил (подпись)	Наймодатель получил (подпись)
_____ г.	Задаток	(_____)		
_____ г.	Обеспечительный депозит	(_____)		
<u>10.02.25</u> г. с <u>10.02.25</u> г. по <u>14.02.25</u> г.		<u>11200</u> (одиннадцать тысяч две сотни руб.)	✓	<u>С.И.</u>
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		
_____ г.	с _____ г. по _____ г.	(_____)		

Наймодатель _____

3 Наниматель С.И.

«Акт приёма-передачи Жилья и имущества»

Наймодатель сдал, а Наниматель принял Жильё, ключи от Жилья в количестве 1 комплекта (ов), а так же имущество:

№	Наименование	Кол-во	Состояние, год изготовления, степень износа	Стоимость*	Примечание (недостатки, дефекты и пр.)
1.	Кровать 2-спальная	1	отл.		
2.	Кровать 1-спальная	1			
3.	Диван раскладной	1			
4.	Кресло/кресло-кровать (нужное подчеркнуть)	2	отл.		
5.	Стулья	2	отл.		
6.	Комод/тумба	1	отл.		
7.	Табуреты	2	отл.		
8.	Кухонный гарнитур	1	отл.		
9.	Стол журнальный	1	отл.		
10.	Стол обеденный	1	отл.		
11.	Холодильник	1	рабочее		
12.	Стиральная машина-автомат	1	рабочее		
13.	Плита электрическая/газовая/индукционная (нужное подчеркнуть)	1	рабочее		
14.	Телевизор	1	рабочее		
15.	Тв-приставка (ресивер)	1	рабочее		
16.	Роутер (модем)	1	рабочее		
17.	Шкаф/шкаф-купе/гардероб (нужное подчеркнуть)	1	отл.		
18.	Мебель для ванной (комплект)	1	отл.		
19.	Утюг с гладильной доской	1	рабочее		
20.	Фен	1	рабочее		
21.	Сушилка для белья	1	отл.		
22.	Чайник электрический/обычный (нужное подчеркнуть)	1	рабочее		
23.	Комплект посуды	2	отл.		
24.	Посуда для готовки(комплект)	1	отл.		
25.	Половники (комплект)	1	отл.		
26.	Одеяла	2	отл.		
27.	Подушки 50x70	2	отл.		
28.	Подушки 70x70	2	отл.		
29.	Декоративные подушки 45x45	2	отл.		
30.	Столовые приборы (комплект)	2	отл.		

Наймодатель заявляет, что передаваемое им Жильё исправно, соответствует требованиям Договора найма и не имеет скрытых дефектов и неисправностей; на площади Жилья отсутствуют деньги и ценности ему принадлежащие. Претензий к Нанимателю не имеет.

Наниматель подтверждает, что передаваемое ему Жильё находится в удовлетворительном состоянии и что он не имеет претензий к Наймодателю по поводу качества строения, в котором находится Жильё, а так же качества и технических характеристик самого Жилья и его имущества.

Настоящий Акт составлен и подписан сторонами в двух экземплярах и хранится по одному экземпляру у каждой из сторон.

« 10 » 02 2025 г.

Наймодатель _____

Наниматель ✓ _____

Заполняется Сторонами по окончании найма Жилья!

« 14 » 02 2025 г в 12⁰⁰ часов, наем Жилья по Договору окончен: Жилье и имущество, принятые Нанимателем во временное пользование, - переданы Нанимателем Наймодателю в исправном состоянии и согласно описи; взаиморасчеты между Сторонами произведены полностью; взаимных претензий Стороны не имеют.

Наймодатель _____

Наниматель ✓ _____