

Договор найма жилья

Индивидуальный предприниматель Цой Татьяна Даниловна, именуемая в дальнейшем «**Наймодатель**», - с одной стороны, и именуем Васанов Александр Генрихович 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 14.04.2024 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. Курганово, дом № 27, корпус № 2, квартира № 12, состоящее из одной комнат 1 (далее именуемое как «**Жилье**»).

Наниматель осмотрел Жилье, 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 10 (десять) суток проживания.

Одни сутки 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 «14» 01 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: 2

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 1000 (одна тысяча) рублей в качестве «Обеспечительного Депозита»;

– Документ / Имущество (указать реквизиты / идентификационные данные имущества) 2 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 10 (десять) 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 2, 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 1 раз / нед. 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 Жилье 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, грабеж, 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..

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Обеспечительный Депозит или Залог удерживается Наймодателем на протяжении всего периода найма Жилья без начисления процентов и выступает гарантией надлежащего исполнения обязательств Нанимателем, и возвращается Наймодателем Нанимателю в момент приема-передачи Жилья по окончании срока найма.

Наймодатель вправе удержать из Обеспечительного Депозита необходимые суммы или Залог в следующих случаях:

- задержка или неуплата платежей Нанимателем, определенных Договором;
- повреждение помещений или имущества Жилья произошло по вине Нанимателя;
- иные убытки, причиной или следствием которых явилось несоблюдение Нанимателем обязательств по Договору.

4.3. Сторона, передающая Жильё, в соответствии с требованием Договора, обязана устранить недостатки технического и санитарного состояния Жилья, либо уплатить Стороне, принимающей Жильё, компенсацию за устранение технических и санитарных недостатков, если из-за наличия данных недостатков приём Жилья в пользование невозможен.

5. Срок действия Договора

5.1. Договор вступает в действие с момента подписания его Сторонами и действует до 12.00 часов «24» 01 2025 г.

5.2. Договор может быть пролонгирован по соглашению Сторон.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Изменение и расторжение Договора допускается по соглашению Сторон и осуществляется в соответствии с положениями ст.450-453 ГК РФ.

7. Прочие условия

7.1. Все суммы, указанные в настоящем Договоре 2800 рублей / сутки пересчитываются в рубли РФ в день совершения платежа по курсу ЦБ РФ. Оплата производится в рублях РФ.

7.2. Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или в письменной форме, до заключения Договора.

7.3. В помещении Жилья (ненужное зачеркнуть) отсутствует / установлен телефон № 7, зарегистрированный в ПТС. Выход на международную и междугороднюю связь (ненужное зачеркнуть) включен / заблокирован.

7.4. Наймодатель не несёт ответственность перед Нанимателем за отсутствие или перебои в поставках на площадь Жилья централизованного снабжения газа, воды холодной и горячей, парового отопления, эл/энергии, за неисправность работы лифтов, нерегулярность вывоза мусора и уборки подъезда уполномоченными службами.

7.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора статьи Главы 35 ГК РФ («Наем жилого помещения») и ст. 421 ГК РФ («Свобода договора») ими изучены, и они осознают, что при возникновении взаимных претензий по исполнению обязательств, установленных Договором, претензии ими могут быть предъявлены только друг другу, но не к третьим лицам, в том числе к тем, которые способствовали им в заключение настоящей сделки.

7.6. Договор составлен на двух страницах, подписанных каждой из Сторон, в двух идентичных экземплярах, имеющих равную силу. Какие-либо копии Договора Стороны объявляют недействительными. Один экземпляр Договора находится у Наймодателя, второй у Нанимателя. Договор является сугубо конфиденциальным документом.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются Сторонами в соответствии с ГК РФ.

8.2. Споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, Стороны обязаны решать путем переговоров, а в случае невозможности их разрешения путем переговоров – обращаться в судебные органы по месту нахождения Наймодателя.

9. Форс-мажор

9.1. Обстоятельства форс-мажор по настоящему Договору будут признаны: пожар, возникший не по вине одной из Сторон, землетрясение, наводнение, иные стихийные бедствия, война и военные действия любого характера, законодательные и иные правительственные нормативные акты и решения, изданные в течение срока действия Договора, а также иные обстоятельства непреодолимой силы, на возникновение и действие которых Стороны не могли повлиять разумными мерами, в случае, если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обязательств по Договору.

9.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств форс-мажор. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. Если обстоятельства форс-мажор будут продолжаться более 30 (тридцати) дней, то каждая из Сторон не будет иметь права на возмещение другой Стороной возможных убытков.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, должна немедленно, но не позднее 3 (трёх) суток после начала действия обстоятельств форс-мажор, известить в письменной форме другую Сторону. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств форс-мажор лишает виновную сторону права ссылаться на них.

9.4. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажор и их продолжительности будут служить справки компетентных государственных органов в установленной форме.

10. Реквизиты Сторон.

НАЙМОДАТЕЛЬ

НАНИМАТЕЛЬ

Ф.И.О. Ваганов А.П.

паспорт серия 1912 номер 868370 г.р. 21 «01» 1968

выдан «14» 02 2013 г. Рыбинск

в г. Череповце

зарегистрирован по адресу г. _____

фактически проживает по адресу г. _____

д/тел.: _____ раб. тел.: _____

моб. тел.: _____

Подписи Сторон:

2

Наймодатель _____

Наниматель _____



«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			
10.	Стол обеденный	1	отл		
11.	Холодильник	1	работает		
12.	Стиральная машина-автомат	1	работает		
13.	Плита электрическая/газовая/индукционная (нужное подчеркнуть)	1	работает		
14.	Телевизор	1	работает		
15.	Тв-приставка (ресивер)	1	работает		
16.	Роутер (модем)	1			
17.	Шкаф/шкаф-купе/гардероб (нужное подчеркнуть)	1	отл		
18.	Мебель для ванной (комплект)	1	отл		
19.	Утюг с гладильной доской	1	работает		
20.	Фен	1	работает		
21.	Сушилка для белья	1	отл		
22.	Чайник электрический/обычный (нужное подчеркнуть)	1	работает		
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.

«14» 01 2025 г.

Наймодатель _____

Наниматель _____

----- Заполняется Сторонами по окончании найма Жилья! -----

«24» 01 2025 г в 12⁰⁰ часов, наем Жилья по Договору окончен: Жильё 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 _____

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 «14» 01 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	(_____)		
14.01.25	Обеспечительный депозит	1000 (одна тысяча рублей)	✓	<i>[Signature]</i>
14.01.25	с 14.01.25 г. по 24.01.25 г.	28000 (двадцать тысяч 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.	(_____)		
___ . ___ . ___ г.	с ___ . ___ . ___ г. по ___ . ___ . ___ г.	(_____)		

Наймодатель *[Signature]*

3 Наниматель *[Signature]*