

Договор аренды жилого помещения

город _____

«__» _____ года

_____(Ф.И.О.), именуемый в
дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны и
_____(Ф.И.О.), в дальнейшем
именуемый **«Арендатор»**, именуемые в дальнейшем совместно **«Стороны»**,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование жилое помещение (квартира/частный дом/комната) (далее - **«Объект»**), расположенное по адресу: _____, № _____, общей площадью _____ кв. м, на _____ этаже. Объект принадлежит Арендодателю на основании договора купли-продажи/аренды/мены/долевого участия в строительстве/свидетельства о праве на наследство и т. д. (нужное подчеркнуть): номер _____, выданный _____ (кем, когда) _____ года.

1.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует «__» **календарных месяцев**, то есть до «__» _____ года.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Использовать Объект в соответствии с условиями договора и по прямому назначению.

2.1.2. Содержать Объект в технически исправном, надлежащем санитарном и соответствующем противопожарному состоянию.

2.1.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного разрешения Арендодателя.

2.1.4. Любой ремонт Объекта, перенос инженерных сетей и коммуникаций выполнять только с письменного разрешения Арендодателя.

2.1.5. Письменно сообщить Арендодателю (не позднее чем за один месяц) о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении и сдать Объект по акту приема-передачи Арендодателю (или его представителю) в исправном техническом, санитарном состоянии.

2.1.6. В установленные договором сроки вносить арендную плату.

2.1.7. Соблюдать меры противопожарной безопасности в арендуемых помещениях и местах общего пользования.

2.1.8. Беспрепятственно допускать на Объект Арендодателя/его представителей для контроля соблюдения условий настоящего договора и в установленные сроки устранять выявленные нарушения.

2.1.9. Незамедлительно (по факту обнаружения) уведомить Арендодателя, а также соответствующие технические службы об авариях, всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и иных дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования.

2.1.10. Вовремя погашать счета по коммунальным платежам и услугам КСК или управляющей компании.

2.1.11. После прекращения договора Арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в каком его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном настоящим договором.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. **Не позднее _____ дней** с момента подписания настоящего договора предоставить Арендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование Объект пригодный для проживания, отвечающий необходимым санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

2.2.2. Погасить перед подписанием акта приема-передачи имеющуюся задолженность по коммунальным и иным услугам.

2.2.3. В присутствии Арендатора проверить исправность инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования, а также ознакомить Арендатора с правилами его эксплуатации. Предоставить (при наличии) акт о разграничении эксплуатационной ответственности из КСК или управляющей компании.

2.2.4. При передаче Объекта подписать акт приема-передачи и передать его в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора.

2.2.5. Не препятствовать в какой-либо форме разрешенному использованию помещения как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешенное использование помещения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РК и настоящим договором. Арендодатель обязан **предупреждать Арендатора о посещении Объекта за _____ календарных дней.**

2.2.6. Немедленно принимать все необходимые меры по устранению аварий систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, кровли, произошедших не по вине Арендатора. В случае непринятия мер Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2.2.7. Производить капитальный ремонт помещений за свой счет. В случае привлечения для такого ремонта Арендатора Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость понесенных затрат в порядке и сроки, определяемые дополнительным соглашением.

2.2.8. Своевременно информировать Арендатора о любых событиях, касающихся предмета настоящего договора, которые могут существенным образом затронуть его интересы.

2.2.9. Своевременно информировать Арендатора обо всех ремонтных работах, проводимых на территории, где находится Объект.

2.2.10. Оказывать Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Объекта.

По истечении срока действия или в случае досрочного прекращения настоящего договора в соответствии с условиями, определенными настоящим договором, принять Объект и подписать акт приема-передачи.

2.2.11. Своевременно и в разумный срок (но не реже двух раз в год) производить профилактический осмотр помещения, его инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендатор оплачивает Арендодателю **арендную плату в размере _____ (сумма прописью: _____) тенге** в месяц. Оплата производится до ____ **числа ежемесячно** за текущий/следующий месяц (нужное подчеркнуть).

3.2. В течение __ **рабочих дней** с момента подписания акта приема-передачи Объекта Арендатор обязан внести арендную плату за текущий месяц, а также перечислить на счет Арендодателя сумму, равную размеру арендной платы за

один месяц, в качестве страхового платежа. В случае расторжения настоящего договора или незаключения договора на новый срок указанный страховой платеж считается арендной платой за последний месяц аренды указанного помещения. В случае если Арендатор уже оплатил последний месяц проживания, то сумма страхового платежа подлежит возврату Арендатору в течение двух календарных дней с момента передачи Объекта Арендодателю по акту приема-передачи. **(Пункт на усмотрение Сторон)**

3.3. Размер арендной платы может корректироваться в период действия договора не чаще одного раза в год. В случае принятия Арендодателем решения об изменении арендной платы он обязан известить об этом Арендатора в письменной форме за 30 календарных дней до предполагаемой даты такого изменения.

3.4. За просрочку оплаты Арендатор обязан оплатить пеню **в размере 0,1 %** (ноль целых одна десятая процента) от суммы просроченного арендного платежа.

4. Форс-мажор

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательств полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся включая, но не ограничиваясь; пожары, стихийные бедствия, войны, блокады, введение чрезвычайного положения, принятие новых законов и нормативно-правовых актов органами государственной власти, которые будут прямо противоречить условиям настоящего договора и т.п.

4.2. При наступлении указанных в п. 4.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону..

4.3. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся любые события, вызванные намеренными действиями, какой-либо из Сторон.

4.4. Если вышеуказанные обстоятельства действуют более трех месяцев, то любая из Сторон настоящего Договора вправе расторгнуть его в одностороннем порядке, официально известив об этом другую Сторону в письменной форме, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны уплаты неустойки и возмещение убытков.

5. Изменение и расторжение договора

5.1. Изменения и дополнения к настоящему договору вносятся путем подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.3. Арендодатель имеет право в случае отсутствия Арендатора на арендуемых помещениях более двух месяцев и невнесения арендной платы за указанный срок вскрыть помещение для описи находящегося там имущества и передачи указанных помещений новому Арендатору. Помещения вскрываются комиссией в присутствии не менее двух незаинтересованных лиц (свидетелей), представителей КСК или управляющей компании и полиции с направлением письменного уведомления Арендатору о дате и времени вскрытия.

5.4. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор нарушает или не исполняет условия настоящего договора, а также не устраняет нарушения в течение 30 дней с момента получения от Арендодателя письменного уведомления об устранении нарушений.

5.5.Если Арендодатель безосновательно досрочно расторгает договор, то уплачивает Арендатору штраф **в размере месячного арендного платежа/денежной суммы в размере _____ тенге (подчеркнуть нужное (пункт на усмотрение сторон)).**

5.6.Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды жилого помещения на условиях, обговариваемых Сторонами.

5.7.Для продления настоящего договора или заключения нового договора на тот же срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем намерении за **_____ календарных дней** до даты окончания договора. В случае отсутствия такого уведомления или при недостижении согласия между Сторонами об условиях нового договора настоящий договор считается расторгнутым в день окончания его действия, указанного в настоящем договоре. В таком случае Арендатор обязан освободить арендованное помещение и сдать его Арендодателю или его представителю Арендодателя по акту приема-передачи не позднее дня, указанного в настоящем договоре как последний день действия настоящего договора.

6. Прочие условия

6.1.Коммунальные платежи не входят в стоимость арендной платы. Коммунальные платежи производятся Арендатором отдельно в соответствии с выставленными счетами поставщиков услуг.

6.2.Использование телефонной линии, доступа в интернет Арендатор оплачивает самостоятельно.

6.3.Объект сдается Арендатору для проживания, и ему запрещается использовать жилое помещение по другому назначению, а также сдавать в субаренду (на усмотрение Сторон).

6.4.Члены семьи Арендатора имеют равные с ним права на проживание и использование Объекта в течение срока настоящего договора. За все действия членов семьи Арендатора, причинивших ущерб жилому помещению либо иным образом нарушивших права и законные интересы третьих лиц (соседи, КСК, управляющая компания, поставщики комуслуг и т. д.), ответственность перед Арендодателем, а также третьими лицами несет Арендатор.

6.5.Оформление Арендатором и членами его семьи временной государственной регистрации по месту пребывания осуществляется только с письменного согласия Арендодателя и в установленном законом порядке.

6.6.Арендатор наряду с пользованием Объектом, арендуемым по настоящему договору, вправе пользоваться общими помещениями жилого дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри нанимаемой квартиры, обслуживающим более одной квартиры.

6.7.Если иное не будет установлено Сторонами настоящего договора аренды в процессе исполнения его условий, риск случайной гибели или случайного повреждения переданного внаем Объекта в течение срока действия договора несет Арендодатель.

6.8.Улучшения Объекта по данному договору, осуществленные Арендатором за свой счет, согласованные с Арендодателем, которые могут быть отделимы без ущерба для помещения и его дальнейшей эксплуатации, являются собственностью Арендатора. По письменному соглашению Сторон Арендодатель вправе оплатить или оформить в счет арендной платы расходы Арендатора по улучшению Объекта в период аренды, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

6.9.Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы по улучшению Объекта, если эти улучшения являются неотделимыми без ущерба для Объекта и осуществлены Арендатором без письменного согласия Арендодателя.

7. Заключительные положения

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Республики Казахстан и настоящим договором.

7.2. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора, Стороны обязуются решать путем переговоров, а при недостижении согласия — в суде по месту нахождения имущества.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

7.4. Все предыдущие договоры и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета настоящего договора, теряют силу и считаются расторгнутыми с момента подписания настоящего договора.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. Адреса и реквизиты Стороны

Арендодатель:

Арендатор:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

_____ / _____ / _____ / _____ /

Акт приема-передачи жилого помещения в аренду

город _____

«__» _____ года.

_____,
именуемый в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны и

_____,
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, именуемые
совместно «Стороны», находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя
добровольно, составили настоящий акт приема-передачи жилого помещения в
аренду (далее - «**Акт**») о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с договором аренды жилого помещения
от _____ передал Арендатору во временное владение, пользование и
для проживания в нем принадлежащее ему на праве собственности жилое
помещение (квартира/дом/комната), расположенное по адресу:

_____,
(далее - «**Объект**»).

2. Объект передан в надлежащем состоянии, все оборудование, бытовая
техника, мебель, коммуникации и иное имущество, расположенное в нем,
находятся в исправном состоянии и не имеют внешних повреждений.

3. Объект не обременен задолженностью по коммунальным и иным платежам.
На момент подписания настоящего Акта счетчики с показателями
электроэнергии и водопотребления имеют следующие показания:

_____ кВт/ч
_____ кб.м

4. Вместе с Объектом передано следующее имущество, находящееся в
нем:

1. _____.
2. _____.
3. _____.
4. _____.
5. _____.
6. _____.
7. _____.
8. _____.
9. _____.
10. _____.

Внешний вид и техническое состояние Объекта и находящегося в нем
имущества соответствует фотографиям и подтверждается подписями Сторон их
обратной стороне. Фотографии являются неотъемлемой частью настоящего
Акта. **Принял от** _____ Объект и находящееся в нем имущество в
таком виде и состоянии, которое описано выше, и не имеет претензий по
внешнему виду, эксплуатационному (техническому) состоянию.

5. Стороны пришли к соглашению, что эксплуатационная ответственность за
электросеть, включая осветительные приборы, розетки, замену ламп прочие
электроприборы, оборудование, инженерные сети, находящиеся в Объекте,

возлагаются на _____ (Арендатора или Арендодателя, нужное вписать в прочерк).

6. Стороны пришли к соглашению, что материальная ответственность Арендатора устанавливается за причинение вреда (ущерба) Объекту и имуществу, расположенному в нем.

7. Вместе с подписанием настоящего Акта Арендодателем передан ключ от входной двери в Объект в количестве _____ **экземпляров**.

8. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель _____

Подпись _____

(фамилия, имя, отчество полностью)

Арендатор _____

Подпись _____

(фамилия, имя, отчество полностью)