**ДОГОВОР**

**аренды квартиры**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О. или наименование собственника жилого помещения)

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О. гражданина-нанимателя)

именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора и другие общие положения.**

 1.1. Квартира принадлежит (Ф.И.О., ООО) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 на основании (документ о праве) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Арендодатель передает Арендатору и постоянно проживающим с ним лицам:

 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 свободную изолированную квартиру,  пригодную для постоянного проживания в ней за плату находящуюся  по  адресу:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 состоящую из \_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью - \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, кухня -  \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м (далее – жилое помещение) во временное возмездное владение и пользование для  проживания.

Наличие телефона: тел. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Граждане, постоянно проживающие совместно с Арендатором, имеют равные права по пользованию помещением. Отношения между Арендатором и такими гражданами определяются законом.

Ответственность перед Арендодателем за действия граждан, постоянно проживающих с Арендатором, в случае нарушения ими условий настоящего договора найма, несет Арендатор.

1.4. Другие граждане могут быть вселены в помещение с согласия Арендодателя, Арендатора и граждан, постоянно проживающих с Арендатором, в качестве постоянно проживающих с Арендатором. Несовершеннолетние дети вселяются без согласия Арендодателя.

1.5. Арендатор и граждане, постоянно с ним проживающие, не вправе разрешить проживание в помещении временным жильцам (пользователям).

 1.6. Недостатки жилого помещения на момент передачи указываются в Приложении № 1 к договору - Передаточном акте, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

 1.7. Арендодатель передает жилое помещение с имуществом согласно Приложению № 1.

 1.8. Срок аренды жилого помещения устанавливается с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. по  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. (до 5 лет).

1.9. Плата за помещение составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма) и вносится в следующие сроки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.10. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается.

**2. Обязанности сторон по настоящему договору**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору благоустроенное жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее  санитарным и техническим требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям.

 2.1.2. Возвратить Арендатору залог за междугородние телефонные переговоры и сохранность имущества,  переданного внаем при выезде Арендатора из жилого помещения при предъявлении оплаченных счетов и  сохранности переданного имущества.

 2.1.3. Предупредить Арендатора о готовящемся отчуждении жилого помещения (мене, продаже, дарении   и т.д.) за три месяца до отчуждения.

 2.1.4. Нести ответственность за недостатки сданного внаем жилого помещения и находящегося в нем   имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора не знал об этих  недостатках.

 2.1.5. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Арендатора, своими силами.

 2.1.6. Предоставить Арендатору возможность проживать в жилом помещении в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  календарных дней со дня получения Арендатором извещения о досрочном расторжении настоящего  договора. Извещение должно быть оформлено письменно.

 2.2. Арендодатель вправе один раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Арендатором  состояния жилого помещения и имущества в предварительно согласованное с Арендатором время.

2.3. Арендодатель вправе предложить Арендатору заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Арендатора об отказе от продления настоящего договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года помещение в наем (если Арендодатель не выполнил этой обязанности, а Арендатора не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок).

 2.4. Арендодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора:

 - жилое помещение не находится под залогом, арестом, не обременено ничьими правами, либо  обязательствами Арендодателя; - получено согласие всех лиц, постоянно зарегистрированных в жилом  помещении.

2.5. Арендатор обязуется:

2.5.1. Использовать жилое помещение только для собственного проживания и проживания лиц, указанных   в договоре.

2.5.2. Своевременно вносить плату за пользование жилым помещением.

2.5.3. Содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и  поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.5.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.

2.5.5. Устранять последствия аварий, произошедших в жилом помещении по вине Арендатора.

2.5.6. Соблюдать правила проживания в доме, в котором находится жилое помещение.

2.5.7. Беспрепятственно допускать Арендодателя в жилое помещение с целью проверки ее использования в  соответствии с пунктом 2.2. настоящего  договора.

2.5.8. Возвратить жилое помещение и имущество Арендодателю в том же состоянии, в котором они были  переданы внаем с учетом естественного  физического износа.

2.5.9. Перед выездом, если счета за телефонные переговоры еще не получены, справиться в АТС об их  сумме и оставить Арендодателю необходимую сумму для их оплаты.

2.5.10. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба в результате пожара, противоправных действий   третьих лиц, незамедлительно  известить об этом Арендодателя, а при его отсутствии – заявить об этом в   соответствующие компетентные органы.

2.6. Арендатора не вправе без письменного предварительного согласования с Арендодателем:

2.6.1. Устанавливать оборудование в жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализаций и   охранных систем и  т.д.).

2.6.2. Передавать жилое помещение третьим лицам, а также сдавать жилое помещение в поднаем.

2.6.3. Осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения.

2.6.4. Арендатор вправе беспрепятственно пользоваться переданным внаем жилым помещением в течение  всего срока действия найма совместно с указанными в пункте 1.2. настоящего договора лицами.

**3. Расторжение настоящего договора**

3.1. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий договор с письменным предупреждением Арендодателя за три месяца.

3.2. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях:

- невнесения Арендатором платы более двух раз по истечении установленного настоящим договором срока платежа; разрушения или порчи помещения Арендатором или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

3.3. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре: если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния; в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

3.4. Если после предупреждения Арендатора о необходимости устранения нарушения, Арендатор или другие граждане, за действия которых он отвечает, продолжают использовать помещение не по назначению или нарушать права и интересы своих соседей, Арендодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма.

3.5. В случае расторжения договора найма в судебном порядке Арендатор и другие граждане, проживающие в помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из помещения.

**4. Заключительные положения**

4.1. По требованию Арендатора и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия Арендодателя Арендатор в настоящем договоре может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с Арендатором.

4.2. В случае смерти Арендатора или его выбытия из помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а Арендатором становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Арендатором, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в помещении, становятся сонанимателями.

4.3. По истечении срока настоящего договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора найма помещения на новый срок.

4.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, заключен в \_\_\_\_\_\_ экземплярах.

4.5. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_