**ДОГОВОР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ №111**

|  |  |
| --- | --- |
| **г.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **[*Место заключения*]** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_г. [*Дата*]** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*Наименование стороны*], именуемый(-ая) в дальнейшем «**Арендодатель**», действующий(-ая) как физическое лицо, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*Наименование стороны*], именуемый(-ая) в дальнейшем «**Арендатор**», действующий(-ая) как физическое лицо, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор), о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во владение и (или) пользование изолированное жилое помещение - \_\_\_\_\_\_ (*вариант:* одно-/двух-/трех-/иное) \_\_комнатную квартиру с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, находящуюся в собственности Арендодателя, расположенную на \_ этаже дома по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, корпус \_\_\_\_, строение \_\_\_\_, квартира N \_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_ комнат (далее - Квартира). Полное описание и технические характеристики Квартиры указаны в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение N \_\_\_\_).

1.2. Квартира будет использоваться для проживания следующих граждан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Квартира находится в состоянии, пригодном для проживания.

1.4. Срок аренды устанавливается с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (*вариант:* на неопределенный срок).

1.5. Квартира находится в собственности Арендодателя (*вариант:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать собственника)*) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ (Приложение N \_\_\_)).

*Вариант дополнительно для случая, когда арендодатель не является собственником.* Полномочие Арендодателя на сдачу в аренду Помещения подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать реквизиты подтверждающего документа)*.

1.6. Квартира и ключи от нее передаются Арендодателем Арендатору по соответствующему Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора с момента его подписания Сторонами (Приложение N \_\_\_).

1.7. В Квартире имеются:

- оборудование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- бытовая техника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- мебель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.8. Арендодатель гарантирует, что Квартира не обременена правами третьих лиц, не находится под арестом, в залоге, не является предметом судебных споров *(иное может быть предусмотрено договором)*.

*Вариант при заключении договора на срок от года и более.* 1.9. В целях государственной регистрации Договора аренды все необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента подписания Договора обязан передать \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* Арендатор/Арендодатель/Стороны).

1.10. Расходы на государственную регистрацию Договора несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по Акту приема-передачи (Приложение N \_\_\_).

2.1.2. Обеспечить свободный доступ проживающих лиц (Арендатора) в Квартиру.

2.1.3. Предоставлять или обеспечивать предоставление Арендатору за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в Квартире.

2.1.4. Возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя, в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.1.5. Производить капитальный ремонт Квартиры за свой счет в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иное может быть предусмотрено договором)*.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Квартиру по назначению в соответствии с п. 1.2 настоящего Договора, а также с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.2. Обеспечивать сохранность Квартиры и поддерживать ее в надлежащем состоянии.

2.2.3. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях в Квартире.

2.2.4. Не производить перепланировку и переоборудование Квартиры без согласия Арендодателя.

2.2.5. Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время в арендуемую Квартиру работников Арендодателя, а также представителей предприятий по обслуживанию и ремонту жилья для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств Квартиры.

2.2.6. Освободить арендуемую Квартиру по истечении установленного в настоящем Договоре срока аренды.

2.2.7. Не производить текущий ремонт Квартиры без согласия Арендодателя. Под текущим ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2.8. Своевременно вносить арендную плату за Квартиру в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц. Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах настоящего Договора, не позднее \_\_\_\_\_ числа месяца, следующего за расчетным (*вариант:* текущего месяца). Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг *(иное может быть предусмотрено договором)*.

*Вариант, если арендодателем является физическое лицо.* 2.2.8.1. Арендатор выступает в качестве налогового агента Арендодателя - физического лица. При фактической выплате арендной платы он удерживает из нее и перечисляет в бюджет налог на доходы физических лиц в размере 13%.

2.2.9. Своевременно и самостоятельно *(иное может быть предусмотрено договором)* оплачивать коммунальные услуги и иные платежи по содержанию Квартиры.

*Вариант.* 2.2.10. Помимо арендной платы Арендатор вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2.11. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и уплату неустойки в случае нарушения Договора.

2.2.12. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом пп. 2.2.11 Договора.

2.2.13. По истечении срока действия настоящего Договора либо при досрочном его расторжении передать Арендодателю Квартиру в течение \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных (*вариант:* рабочих) дней с момента прекращения действия или расторжения Договора в состоянии, пригодном для проживания, с учетом нормального износа, по Акту возврата (Приложение N \_\_\_).

**3. ПРАВА СТОРОН**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Арендатора и проживающих с ним лиц содержать Квартиру в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за аренду и оплаты коммунальных платежей.

3.1.3. Требовать от Арендатора, не предупредившего своевременно о заключении Договора на новый срок, освобождения Квартиры по истечении срока Договора аренды.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Требовать от Арендодателя возместить произведенные с согласия Арендодателя неотделимые улучшения Квартиры.

3.3. Арендатор имеет преимущественное право на продление или перезаключение настоящего Договора на новый срок.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы.

*Вариант.* 4.3. За несвоевременное внесение арендной платы или оплату коммунальных услуг Арендатор по письменному требованию Арендодателя обязан уплатить неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.4. За несвоевременную передачу жилого помещения Сторона, нарушившая Договор, по письменному требованию другой Стороны в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) процентов от ежемесячной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

**5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. По истечении срока настоящего Договора и выполнении всех его условий Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на продление Договора. За \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих (*вариант:* календарных) дней до истечения срока аренды либо досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор должен в письменном виде уведомить Арендодателя о намерении продлить срок аренды по Договору либо о предстоящем освобождении Квартиры.

*Вариант.* 5.2. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_).

5.3. Изменение условий Договора и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения оформляются дополнительными соглашениями.

5.4. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию Арендодателя, а Арендатор - выселению в следующих случаях:

5.4.1. Если проживающие пользуются Квартирой с существенным нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации или назначения Квартиры либо с неоднократными нарушениями.

5.4.2. Если проживающие умышленно ухудшают состояние Квартиры.

5.4.3. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

5.4.4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иные основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя)*.

5.5. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

5.6. Договор аренды может быть расторгнут судом по требованию Арендатора в случае:

5.6.1. Если Квартира в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

5.6.2. Арендодатель не предоставляет Квартиру в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию в соответствии с условиями Договора или назначением Квартиры.

5.6.3. Квартира имеет препятствующие пользованию ею недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра при заключении Договора.

5.6.4. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Квартиры в установленные Договором аренды сроки.

5.6.5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(иные основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора)*.

5.7. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств, повлекших за собой невозможность продолжения действия Договора для Арендодателя или Арендатора.

5.8. По основаниям, не предусмотренным законом и настоящим Договором, расторжение Договора не допускается.

5.9. Стороны берут на себя обязательства принимать все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий.

5.10. В случае невозможности достигнуть согласия путем переговоров Договор может быть расторгнут в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами (*вариант в случае заключения договора сроком на один год и более:* государственной регистрации).

6.3. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

6.4.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_).

6.4.2. Акт приема-передачи (Приложение N \_\_\_).

6.4.3. Акт возврата (Приложение N \_\_\_).

**7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| ФИО: [*Наименование стороны*]  Место регистрации: [*Место регистрации*]  Паспорт: [*Серия / Номер*]  Выдан: [*Дата выдачи / Наименование органа]*  Выдан: [*Код подразделения*]  Банковские реквизиты  р/с: [*Расчетный счет*]  Банк: [*Наименование банка*]  БИК: [*БИК*]  к/с: [*Корреспондентский счет*]  тел: [*Телефон*]  email: [*адрес электронной почты*] | ФИО: [*Наименование стороны*]  Место регистрации: [*Место регистрации*]  Паспорт: [*Серия / Номер*]  Выдан: [*Дата выдачи / Наименование органа]*  Выдан: [*Код подразделения*]  Банковские реквизиты  р/с: [*Расчетный счет*]  Банк: [*Наименование банка*]  БИК: [*БИК*]  к/с: [*Корреспондентский счет*]  тел: [*Телефон*]  email: [*адрес электронной почты*] |
| От имени Арендодателя  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/[*Фамилия и инициалы*]/ | От имени Арендатора  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/[*Фамилия и инициалы*]/ |

**Европейская Юридическая Служба**

Мы трансформируем модель потребления юридических услуг, позволяя решить любой юридический вопрос в момент его возникновения, без предварительных записей и очередей.

Подготовим любой юридический документ, предоставим конкретный алгоритм действий, устно или письменно, защитим Вас в суде 24 в сутки, 7 дней в неделю, 365 дней в году и по всем отраслям права.

**Европейская Юридическая Служба в цифрах:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2007**  год основания |  | **3 000 000 +**  пользователей |  | **4 500 000 +**  консультаций |

Оставьте заявку на нашем сайте <https://els24.com/>, и наши юристы подготовят для Вас необходимые документы на основе полученной от Вас информации. В любое время Вы можете задать интересующие Вас вопросы по документам и дальнейшим действиям нашим юристам.

|  |
| --- |
| [Оставить заявку](https://els24.com/) |