**ДОГОВОР**

аренды жилого помещения

г. Ростов-на-Дону «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2016 года

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующего на основании паспорта Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с другой стороны, именуемые совместно Стороны, в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, заключили настоящий о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) с правом передачи в наем жилое помещение в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Помещение», в сроки, по цене и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Инвентаризационная стоимость жилого помещения в ценах 2014 года составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей согласно, технического паспорта жилого помещения по состоянию на 2014 год.

12. Место нахождения и почтовый адрес Помещения, а также его описание и характеристики указаны в Акте приема-передачи Помещения, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

* 1. Помещение предназначено для размещения и проживания в нем сотрудника Арендатора, именуемого в дальнейшем «Наниматель», по Договору найма жилого помещения, заключаемого на срок не более срока действия настоящего Договора.
  2. Право Арендодателя предоставлять (сдавать) в аренду Помещение подтверждается свидетельством о праве собственности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При этом Арендодатель гарантирует, что представленные в приложении к Договору копии документов верны, а информация, содержащаяся в документах, является достоверной.
  3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора предоставляемое в аренду Помещение свободно от имущественных прав и претензий третьих лиц. Помещение не сдано в аренду, не продано, не подарено, не заложено, в споре не состоит и не находится под арестом.
  4. Настоящий Договор определяет права и обязанности Сторон, регулирует отношения, связанные с надлежащим исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору.
  5. При исполнении обязательств по настоящему Договору Стороны руководствуются нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также положениями настоящего Договора.

1. **Порядок приема-передачи помещений**
2. В течение следующего за днем заключения настоящего Договора Стороны обязуются осуществить прием-передачу Помещения.
3. Вместе с Помещением Арендатору передаются установленные и находящиеся в Помещении инженерные коммуникации: системы тепло- и водоснабжения, канализации, вентиляции, энергоснабжения и жизнеобеспечения.
4. В срок, установленный п. 2.1 настоящего Договора, Арендодатель передает Помещение, а Арендатор в случае отсутствия претензий относительно качественного состояния Помещения, принимает его по двустороннему Акту приема-передачи Помещения.
5. Акт приема-передачи Помещения должен содержать следующую информацию:
6. Индивидуальные характеристики Помещения: адрес, общая площадь (кв.м.), жилая площадь, наличие телефонной сети;
7. Описание технического состояния Помещения на момент его предоставления;
8. Сведения об отсутствии задолженности по оплате всех коммунальных услуг на момент передачи (приема) Помещения;
9. Показания счетчика электрической энергии на момент передачи (приема) Помещения;
10. Сведения об отсутствии задолженности по оплате электрической энергии на момент передачи (приема) Помещения;
11. Прием-передача Помещения сопровождается передачей Арендодателем Арендатору ключей от Помещения.
12. Прием-передача Помещения считается осуществленной с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи Помещения.
13. Прием-передача Помещения в части, не урегулированной настоящим Договором, осуществляется Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
14. **Порядок возврата помещения**
    1. По окончании срока аренды, установленного п.8.2 настоящего Договора, Арендатор обязуется в течение одного рабочего дня освободить арендуемое Помещение и возвратить его Арендодателю, осуществив для этого прием-передачу Помещения.
    2. Прием-передача в целях возврата Помещения сопровождается передачей Арендатором Арендодателю ключей от Помещения, подписанием обеими Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Помещения и считается совершенной с момента подписания обеими Сторонами данного Акта.
    3. Акт приема-передачи (возврата) Помещения должен оформляться по аналогичной форме, что и при принятии Помещения п.2.4 настоящего Договора.
    4. Помещение должно быть возвращено (передано) Арендодателю в состоянии, не худшем, чем на момент приемки Арендатором, с учетом нормального износа.
    5. Произведенные Арендатором, а также Нанимателями улучшения, независимо от получения разрешения Арендодателя на их производство, неотделимые без вреда для арендуемого Помещения, являются собственностью Арендодателя, их стоимость возмещению не подлежит.
15. **Права и обязанности Арендодателя**
    1. Арендодатель обязан:
       1. Предоставить в аренду Помещение в соответствии с предметом настоящего Договора с соблюдением норм действующего законодательства Российской Федерации;
       2. В срок, установленный п. 2.1 настоящего Договора, передать Арендатору во временное пользование Помещение, пригодное для проживания Нанимателей в состоянии, отвечающем требованиям технической, пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным нормам и требованиям;
       3. Надлежащим образом осуществить прием-передачу Помещения в порядке, установленном п. 2 настоящего Договора;
       4. Обеспечить Арендатору необходимые условия для беспрепятственного пользования арендуемым Помещением;
       5. Своими силами и за свой счет в согласованный Сторонами срок устранять недостатки, препятствующие пользованию Помещением;
       6. При необходимости осуществления капитального ремонта, проводить его своими силами и за свой счет;
       7. Предоставлять Арендатору необходимую информацию, касающуюся Помещения, передаваемого в аренду по настоящему Договору;
       8. Незамедлительно предупреждать Арендатора о вероятных конкретных событиях или обстоятельствах в будущем, которые могут негативно повлиять на аренду Помещения;
       9. Соблюдать требования по обеспечению конфиденциальности в соответствии с условиями п. 9 настоящего Договора;
       10. В случае необходимости своевременно обеспечивать проведение всех необходимых инженерных работ в Помещении, а также обеспечивать их оплату, за исключением случая, когда необходимость проведения таких работ вызвана нанесением ущерба по вине Арендатора (в т.ч. Нанимателей);
       11. В случае аварий немедленно с момента получения уведомления Арендатора о данном событии принимать все необходимые меры к устранению аварий;
       12. В течение срока аренды, установленного п. 8.2 настоящего Договора, не передавать в пользование и не отчуждать арендуемое Помещение кому-либо, кроме Арендатора;
       13. Своевременно в письменной форме извещать Арендатора о любых отклонениях в исполнении настоящего Договора.
    2. Арендодатель вправе:
       1. Требовать своевременного внесения Арендатором Арендной платы за Помещение в порядке, установленном п. 7.1 - 7.3 настоящего Договора;
       2. Требовать от Арендатора возмещения убытков, если при возврате арендуемого Помещения будут обнаружены отраженные в Акте приема-передачи (возврата) Помещения недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния Помещения, причина появления которых не связана с нормальным износом;
       3. По предварительному согласованию с Арендатором осуществлять проверки порядка пользования арендуемым Помещением, условий эксплуатации инженерно- технических коммуникаций в соответствии с условиями настоящего Договора, а также контролировать соблюдение правил пожарной и электробезопасности.
16. **Права и обязанности Арендатора**
    1. Арендатор обязан:
       1. Принять по Акту приема-передачи арендуемое Помещение в обусловленные настоящим Договором сроки и порядке п.2 настоящего Договора;
       2. Использовать переданное Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора и только по целевому назначению;
       3. Своевременно производить оплату в соответствии с п. 7.1-7.3 Договора;
17. Соблюдать правила пользования жилым помещением;
18. Обеспечивать сохранность Помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, а также обеспечивать сохранность имущества, переданного вместе с Помещением, и использовать последнее по назначению;
19. При обнаружении любой неисправности в Помещении немедленно принимать возможные меры к ее устранению и в случае необходимости сообщать о ней Арендодателю;
20. При обнаружении признаков аварийного состояния приборов отопления, водопровода, канализации, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования помещения немедленно сообщать об этом Арендодателю, соответствующим аварийным службам и компетентным органам для принятия необходимых мер по устранению аварий;
21. Обеспечивать допуск Арендодателя в Помещение для проверки порядка его использования, осмотра технического состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем; а также, для выполнения необходимых работ с предварительным согласованием даты и времени не менее чем за два дня до даты предполагаемого посещения;
22. Не производить переустройство, реконструкцию Помещения без письменного согласия Арендодателя;
23. Осуществлять пользование Помещением с учетом требований пожарной безопасности, санитарно - гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
24. По истечении срока аренды, установленного п. 8.2 настоящего Договора, освободить и передать (возвратить) Арендодателю Помещение, в порядке п. 3 настоящего Договора;
25. Возместить Арендодателю вред (ущерб), причиненный Помещению вследствие использования его не по назначению в период срока аренды, после установления вины Арендатора;
    1. Арендатор вправе:
       1. Делегировать свои функции по приемке и возврату Помещения уполномоченным сотрудникам структурных подразделений Арендатора, неся при этом ответственность за все действия уполномоченных сотрудников, связанные с выполнением указанных полномочий;
       2. Контролировать ход выполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору без вмешательства в хозяйственную деятельность Арендодателя;
       3. Изъять произведенные улучшения, отделимые без вреда для арендуемого Помещения и являющиеся собственностью Арендатора по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении;
       4. Письменно уведомив Арендодателя, приостановить все платежи по настоящему Договору, при условии, что такое уведомление о приостановлении платежей определяет характер невыполнения обязательств.
26. **Цена Договора**
    1. Цена настоящего Договора (общая сумма арендной платы за весь срок аренды без учета НДФЛ) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп.

НДФЛ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек.

Всего с учетом НДФЛ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп.

* 1. В соответствии со статьей 226 Налогового кодекса РФ ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ исполняет обязанности по исчислению, удержанию и перечислению в бюджет налога на доходы физических лиц.

6.4. Цена Договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг (в том числе центрального отопления, водоснабжения), стоимость фактически потребленной электрической энергии.

6.5. Оплата всех коммунальных и других услуг ежемесячно производится Нанимателями, которые будут проживать в Помещении, Арендодателем данных услуг в соответствии с установленными тарифами. Соответствующие платежные документы Наниматели сохраняют до момента возврата Помещения по Акту приема-передачи (возврата) Помещения.

1. **Порядок расчетов по Договору**
   1. Форма оплаты по настоящему Договору - безналичный расчет.
   2. Расчеты по арендной плате производятся ежемесячно в срок не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным, путем перечисления денежных средств Арендатора на расчетный счет Арендодателя, после удержания и перечисления установленным порядком в доход федерального бюджета НДФЛ.
   3. Предоплата по заключенному Договору аренды жилого помещения (за счет средств федерального бюджета) не производится. Оплата за сутки предоставления услуг (неполный месяц) осуществляется пропорционально сумме арендной платы в месяц.

7.3. Величина арендной платы рассчитывается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

1. **Срок действия Договора**
   1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим только после заключения настоящего Договора.
   2. Настоящий Договор действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.
2. **Конфиденциальность**
   1. В течение срока действия настоящего Договора и после его прекращения Арендодатель обязуется:
      1. Не разглашать без письменного согласия Арендатора третьим лицам никаких сведений об Арендаторе (Нанимателях), ставших известными Арендодателю в ходе исполнения настоящего Договора.
      2. Обеспечивать сохранность документов, получаемых и составляемых в ходе исполнения настоящего Договора, не разглашать их содержания без согласия Арендатора.
3. **Действие обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажор)**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших помимо воли и желания сторон после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия, а также изменения законодательства Российской Федерации.
   2. При наступлении указанных в п. 10.1 настоящего Договора обстоятельств Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в кратчайший срок уведомить о них в письменной форме другую Сторону с приложением соответствующих свидетельств. Свидетельство, выданное соответствующим уполномоченным органом территории, где вышеуказанные обстоятельства имели место, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.
   3. Если такого уведомления не поступит в установленный срок, Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, лишается права ссылаться на это обстоятельство, разве что само обстоятельство исключило возможность направления уведомления.
   4. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы, предусмотренных п. 10.1 настоящего Договора, при условии соблюдения требований п. 10.2 настоящего Договора, продлевает срок исполнения обязательств по настоящему Договору на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства.
   5. Если обстоятельства непреодолимой силы будут существовать свыше одного месяца, то каждая из Сторон будет вправе требовать расторжения настоящего Договора полностью или частично и в таком случае ни одна из Сторон не будет иметь права требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
   6. Каждая из Сторон освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения обязательств по Договору произошла вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.
4. **Ответственность сторон**

4.1. Арендодатель при нарушении срока поставки товара уплачивает Арендатору пеню начисленную за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения срока оказания услуг в размере одной трехсотой действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены договором, включая НДС (если Арендодатель является плательщиком НДС), уменьшенную на сумму, пропорциональную объему исполненных обязательств, и определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2013 г. № 1063.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендодателем обязательств, предусмотренных договором, за исключением просрочки исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных договором, Арендодатель обязан уплатить штраф в размере 10% цены договора.

4.3. Арендатор при нарушении сроков оплаты оказанных услуг уплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не перечисленной в срок суммы, включая НДС (если Арендодатель является плательщиком НДС), за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения срока платежа.

4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных договором, за исключением нарушения сроков оплаты услуг, Арендатор обязан уплатить штраф в размере 2,5% цены договора.

4.5. В случае ненадлежащего исполнения Арендодателем условий договора , за нарушение которых предусмотрена уплата неустойки (штрафа, пени), Арендатор вправе зачесть неустойку (штраф, пеню) в счет обязательства по оплате услуг.

4.6. Предусмотренная настоящим договором неустойка (штраф, пеня) уплачивается Арендодателем после получения письменной претензии. Если к этому моменту установленный в договоре срок оплаты наступил, но обязанность Арендатора по оплате не исполнена, то претензия будет одновременно признаваться заявлением о зачете суммы неустойки (штрафа, пени) в счет оплаты товара.

4.7. Уплата пеней не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему договору.

1. **Расторжение Договора**
   1. За 5 дней до истечения срока аренды Арендатор должен в письменном виде уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора либо о предстоящем освобождении помещения, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.
   2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.
   3. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а сотрудник Арендатора - выселению в следующих случаях:
      1. Если Наниматель Арендатора пользуется помещениями с существенным нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства РФ или назначения помещений, либо с неоднократными нарушениями.
      2. Если Наниматель Арендатора умышленно ухудшают состояние помещения.
      3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение 20 дней после наступления срока платежа.
   4. Настоящий Договор не подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в иных случаях, кроме указанных в п. 12.3.
   5. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендатора в следующих случаях:
      1. Если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.
      2. Если военнослужащий, проживающий в арендуемом помещении, будет переведен к новому месту службы или исключен из списка воинской части в порядке, установленным законом.
   6. Договор может быть расторгнут в силу прекращения финансирования Арендатора по данной статье расходов.
   7. По основаниям, не предусмотренным законом и настоящим Договором, расторжение Договора не допускается.
2. **Разрешение разногласий**
   1. В случае возникновения разногласий при исполнении Договора Стороны обязуются принимать все меры к разрешению разногласий путем переговоров, Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок ведения переговоров.
   2. В случае не достижения взаимного согласия Сторон, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в суде в соответствии с законодательством Российской Федерация.
3. **Прочие условия**
   1. По всем вопросам, не оговоренным в настоящем Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
   2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
   3. Всякие дополнения и изменения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.
   4. В случае изменения расчетного счета Арендодатель обязан в однодневный срок в письменной форме сообщить об этом Арендатору, указав новые реквизиты расчетного счета, в противном случае все риски, связанные с перечислением Арендатором денежных средств на указанный в настоящем Договоре счет Арендодателя, несет Арендодатель.
   5. При исполнении настоящего Договора не допускается перемена Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
   6. Арендодатель не вправе переуступить третьим лицам права требования долга по настоящему Договору.
   7. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору за действия привлекаемых соисполнителей как за свои собственные.
   8. Договор подлежит обязательной государственной регистрации в территориальном учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если срок Договора составляет не менее 1 года
   9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, из которых один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя.
4. **Приложения к настоящему Договору**
   1. Акт приема-передачи Помещения.
   2. Копии документов, подтверждающих право Арендодателя, предоставлять

(сдавать) в аренду Помещение, на листах.

1. **Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** | **Арендодатель:** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Директор ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| « \_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ г. | « \_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ г. |

**Акт**

**передачи жилого помещения**

Адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этаж размещения квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дом входит в жилищный фонд органа местного самоуправления.

Помещение состоит из: комнат общей площадью кв.м., в том числе: ванной комнаты кв.м., санитарного узла кв.м.,

коридора площадью кв.м.

Помещение оборудовано: водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением, электроосвещением, мусоропроводом.

Внутренняя отделка квартиры:

Стены обои, потолки окрашен, полы ламинит, окна деревянные створные раздельные, двери деревянные.

Показания счетчиков: электрической энергии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Жилой дом сдан в эксплуатацию в 201\_\_\_ г.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии, задолженности по оплате коммунальных услуг, за услуги связи, а также иные платные услуги – нет.

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

подпись подпись

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.