

**Договор
найма жилого помещения**

именуем _____ в дальнейшем «**Наймодатель**», - с одной стороны, и

именуем _____ в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны,
(совместно именуемые далее как «**Стороны**»), находясь в здравом уме и твёрдой памяти, действуя добровольно, руководствуясь положениями глав 9, 27, 28, 35 ГК РФ, заключили настоящий договор краткосрочного найма жилого помещения (далее именуемый как «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании _____

Наймодатель предоставляет, а Наниматель принимает во временное пользование, за плату, для проживания жилое помещение – квартиру / комнату / дом (*ненужное зачеркнуть*), расположенное по адресу: г. _____, дом № _____, корпус № _____, квартира № _____, состоящее из _____ комнат _____ (далее именуемое как «**Жильё**»); **Наниматель** осмотрел Жильё, ознакомился с техническими характеристиками Жилья (Ф-7, Техническим паспортом ПИБ), правоустанавливающими, правоподтверждающими документами на Жильё до подписания Договора, **обязуется своевременно вносить Наймодателю плату за наем Жилья и строго соблюдать условия Договора.**

1.2. Наймодатель гарантирует Нанимателю достоверность нижеизложенной им информации:

- *«Жильё, предоставляемое мною в наем, не заложено, свободно от претензий третьих лиц, не сдано в наем, не передано бесплатно во временное пользование, не подарено, не состоит под арестом по решению суда, не состоит в споре, а также не обременено сервитутом (правом ограниченного пользования).*
- *Все граждане, организации, государственные органы, обладающие правами собственности (сособственники Жилья) и пользования (зарегистрированные на площади Жилья лица, в том числе временно снятые с регистрации) в отношении Жилья, не возражают против сдачи его в наем, в соответствии с условиями Договора и не имеют, в связи с этим, ко мне претензий. Обязуюсь согласовать с ними условия Договора и, в случае необходимости, по требованию Нанимателя - предоставить от них письменное согласие на сдачу Жилья в наем до начала действия срока найма Жилья.*
- *Все граждане, обладающие правами собственности и пользования в отношении Жилья, в том числе в рамках брачных отношений, обеспечены альтернативной жилой площадью в соответствии с установленными законом нормами.*
- *Отсутствуют обстоятельства, препятствующие сдаче Жилья в наем, в т.ч. со стороны третьих лиц.*
- *На площади Жилья не проводились перепланировки, противоречащие строительным и санитарным нормам.*
- *В случае возникновения конфликтных ситуаций вследствие недостоверности изложенных мной сведений, а, следовательно, несоответствия гарантий, изложенных выше, когда Нанимателю будет нанесён имущественный и моральный ущерб, обязуюсь нести ответственность в соответствии с действующим законодательством и возместить нанесённый ему ущерб в полном объёме.*

1.3. Сторонами согласованы и определены следующие условия найма Жилья:

1.3.1. Срок найма Жилья составляет _____ (_____) месяцев и состоит из расчетных сроков временного пользования Жильем, (далее именуемых как «**Расчетные сроки**»). Один Расчетный срок составляет 30 (тридцать) суток временного пользования Жильем.

1.3.2. Сумма платежа за наем Жилья составляет _____ (_____) _____ за один Расчетный срок.

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:

- Оплата абонентской платы за телефон производится _____ в течение 10 дней по окончании соответствующего месяца найма Жилья;
- Оплата междугородних и международных телефонных переговоров, компьютерных и информационных услуг производится _____ не позднее срока, указанного в квитанции на оплату;
- Оплата коммунальных платежей производится _____ в течение 10 дней по окончании соответствующего месяца найма Жилья;
- Оплата электроэнергии производится _____ в течение 10 дней по окончании соответствующего месяца найма Жилья;
- Оплата _____ производится _____

1.3.4. Отсчёт срока найма Жилья начинается (*ненужное зачеркнуть*):

- со дня подписания Договора.
- со дня фактической передачи Жилья Наймодателем Нанимателю.
- с « ____ » _____ 20 __ г.

1.3.5. Фактическая передача Жилья Наймодателем Нанимателю осуществляется (*ненужное зачеркнуть*):

- в день подписания Договора.
- не позднее « ____ » _____ 20 __ г.
- в течение _____ дней со дня заключения Договора _____.

1.3.6. Совместно с Нанимателем на площади Жилья, в период действия Договора, имеют право проживать: _____

1.3.7. В целях контроля гарантий надлежащего исполнения обязательств Нанимателем - Стороны (*ненужное зачеркнуть*):

- применяют условие «Обеспечительного Депозита» в соответствии с п. 4.2. Договора.
- не применяют условие «Обеспечительного Депозита» в соответствии с п. 4.2. Договора.

Наймодатель _____ - 1 - Наниматель _____

2. Условия и порядок оплаты

2.1. Платежи за наем жилья осуществляются путём (ненужное зачеркнуть):

- наличных расчётов;
- внесения / перечисления Нанимателем денежных средств на _____

2.2. Исчисление платежей по Договору начинается (ненужное зачеркнуть):

- со дня подписания Договора.
- со дня фактической передачи Жилья Наймодателем Нанимателю.
- с « ____ » _____ 20 __ г.

Днём окончания начисления платежей является день фактической передачи Жилья Нанимателем Наймодателю.

2.3. Порядок оплаты за наем Жилья:

Расчетным днем для платежей за наем Жилья Стороны устанавливают _____ (_____) число каждого месяца. Оплата Расчетного срока предстоящего периода пользования Жильем осуществляется авансом не позднее 3 (трех) дней по истечении предыдущего Расчетного срока.

2.4. В момент заключения Договора Наниматель выплачивает Наймодателю (ненужное зачеркнуть):

2.4.1. - сумму, указанную в п. 1.3.2. Договора в качестве оплаты первого Расчетного срока пользования Жильем.

2.4.2. - аванс в размере _____, который Наймодатель обязуется зачесть в счёт оплаты первого Расчетного срока найма Жилья при условии внесения ему Нанимателем оставшейся части платежа (ненужное зачеркнуть):

- в момент подписания Акта приёма-передачи Жилья (Приложение № 2 к Договору)
- не позднее « ____ » _____ 20 __ г.
- не позднее « ____ » _____ 20 __ г. при условии выполнения Наймодателем следующих действий

2.5. Стороны не имеют права изменять размер платы за наем Жилья в течение срока действия Договора без взаимного согласия. В случае невозможности достижения двустороннего согласия по данному вопросу из за несогласия одной из Сторон с предложенной другой Стороной величиной платы за наем Жилья, Договор подлежит расторжению любой Стороной в одностороннем порядке только через обращение в судебные органы, в соответствии с требованиями раздела № 6 Договора.

3. Обязанности сторон

3.1. Наймодатель обязан:

3.1.1. Передать свободное, отвечающее санитарным, а также техническим нормам Жилье, пригодное для проживания, и обеспечить свободный доступ в него Нанимателю, в соответствии с п.1.3.5. Договора.

3.1.2. Посещать помещения Жилья не чаще одного раза в месяц по согласованию с Нанимателем.

3.1.3. Согласовать факт и условия сдачи в наем Жилья с сособственниками 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.

3.1.4. Во время срока найма Жилья не совершать действий, связанных с отчуждением прав собственности на Жилье и с регистрацией на площади Жилья других физических лиц без уведомления Нанимателя, выполнения условий п.4.2.8. Договора и (или) согласования условий Договора с Нанимателем и регистрируемыми на площади Жилья лицами.

3.1.5. Осуществлять капитальный ремонт Жилья.

3.1.6. Регулярно (еженедельно), проверять и выяснять на городской телефонной станции (Синопская наб., дом №14, телефон бесплатной справочной службы об оплате счетов - 069) размер задолженности Нанимателя по оплате междугородных и международных телефонных переговоров и своевременно предъявлять ему счета по указанной задолженности.

3.1.7. Принять от Нанимателя Жилье и подписать Акт приёма-передачи Жилья (Приложение № 2 к Договору) не позднее пяти дней со дня окончания срока найма Жилья или досрочного расторжения Договора.

3.2. Наниматель обязан:

3.2.1. Вносить Наймодателю плату за наем Жилья и осуществлять платежи в соответствии с п.п. 2.3.-2.5. Договора.

3.2.2. Допускать проживание на площади Жилья только лиц, сведения о которых, и реквизиты которых, согласованы с Наймодателем в соответствии с п. 1.3.6. Договора.

3.2.3. Лично нести ответственность перед Наймодателем за действия или бездействие третьих лиц, совместно с ним проживающих, или временно находящихся на площади Жилья с его ведома и согласия.

3.2.4. Использовать Жилье по назначению, а именно - для проживания, как указано в п. 1.1. Договора; соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями, содержания дома и придомовой территории в РФ».

3.2.5. Осуществлять своевременно текущий ремонт Жилья. Содержать Жилье в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, не допуская ухудшения и порчи инженерного оборудования и имущества.

3.2.6. Допускать на жилплощадь Жилья Наймодателя в соответствии с п.п. 3.1.2. и 4.2.5. Договора.

3.2.7. Не допускать без согласования с Наймодателем использования Жилья в конторских или складских целях; содержания на площади Жилья животных; произведения перепланировок, улучшений и переоборудования помещений Жилья, в том числе мест общего пользования; сдачи Жилья в полный или частичный поднаем, а так же сдачи находящегося на площади Жилья оборудования и имущества в полную или частичную субаренду.

3.2.8. 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.

3.2.9. При обнаружении на площади Жилья неисправностей оборудования и имущества немедленно принять все возможные меры по их устранению и сообщить об этом Наймодателю.

3.2.10. Возместить стоимость оборудования и имущества Жилья, в случае их исчезновения или их порчи во время найма Жилья, не позднее пяти дней со дня обнаружения Наймодателем указанных фактов.

3.2.11. Произвести полный расчёт с Наймодателем, освободить Жилье, передать оборудование и имущество Наймодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа, подписать Акт приёма-передачи Жилья (Приложение № 2 к Договору) не позднее пяти дней со дня окончания срока найма Жилья или досрочного расторжения 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. Наниматель выплачивает Наймодателю денежную сумму, равную _____ (ненужное зачеркнуть):

- в момент подписания Договора _____
- в момент фактической передачи Жилья Наймодателем Нанимателю _____
- « ____ » _____ 20 ____ г. _____

Указанная, в п. 4.2., сумма, определяется и именуется Сторонами как «Обеспечительный Депозит»:

4.2.1. Обеспечительный Депозит удерживается Наймодателем на протяжении всего периода найма Жилья без начисления процентов и выступает гарантией надлежащего исполнения обязательств Нанимателем.

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

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

Об удержании необходимых сумм из Обеспечительного Депозита, Наймодатель обязан уведомить Нанимателя и предоставить ему сведения по расчёту удержанных сумм. В каждом случае удержания - Наниматель обязан восстановить Обеспечительный Депозит в сумме рублевого эквивалента (на дату такого восстановления) его первоначальной суммы (выраженной в _____) в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Наймодателя уведомления об удержании суммы.

4.2.2. Наниматель не вправе передавать в залог, уступать или иным образом обременять Обеспечительный Депозит, и любое такое обременение Стороны признают ничтожным.

Ответственность Нанимателя

4.2.3. Если Наниматель расторгает Договор до истечения срока найма Жилья по любой причине, непосредственно не предусмотренной Договором, или пытается дезавуировать Договор (лишает прав доверенное лицо), Обеспечительный Депозит и любые внесенные авансом, но еще не начисленные платежи за наем Жилья по Договору удерживаются Наймодателем в полном объеме в качестве штрафа. Указанные удержания не производятся в случае выполнения Нанимателем требований п.4.2.5. Договора.

4.2.4. Если Наниматель соблюдает условия Договора найма Жилья, Обеспечительный Депозит возвращается Нанимателю после освобождения Нанимателем помещений Жилья и удаления всего имущества Нанимателя из помещений Жилья. В этом случае, денежная сумма, указанная в п. 4.2. Договора, возвращается Наймодателем Нанимателю в момент подписания сторонами Акта приёма-передачи Жилья (Приложение № 2 к Договору), свидетельствующего факт передачи Жилья Нанимателем Наймодателю.

4.2.5. Если Наниматель расторгает Договор до истечения его срока действия, уведомив об этом Наймодателя за 30 (тридцать) _____ календарных дней до предполагаемой даты освобождения Жилья - плата за наем Жилья выплачивается Нанимателем Наймодателю только до даты фактического освобождения Жилья и Стороны обязаны выполнить условия п.п. 4.2.1., 4.2.4. Договора. Если Наниматель в указанный срок не предупредит Наймодателя о намерении расторгнуть Договор до истечения срока его действия, то Стороны действуют в соответствии с п. 4.2.3. Договора. При действии Нанимателя в соответствии с настоящим пунктом Договора – требование п.3.1.2. Договора Сторонами не применяется – Наниматель в этом случае обязан допускать Наймодателя на площадь Жилья с 09.00. часов до 22.00. часов любого дня, на усмотрение Наймодателя, для проведения им просмотров Жилья потенциальными альтернативными Нанимателями.

4.2.6. В случае, если в соответствии с п. 2.4.2. Договора Наймодатель принял от Нанимателя аванс, выполнил взятые на себя обязательства по данному пункту Договора, а Наниматель не произвёл оплату первого месяца найма Жилья, в порядке определённом п. 2.4.2. Договора – Наймодатель имеет право удержать сумму аванса в полном размере в качестве неустойки. В этом случае Стороны обязуются расторгнуть Договор в течение одного календарного дня, если не придут к иному соглашению, без предъявления взаимных претензий и обращения в суд.

Ответственность Наймодателя

4.2.7. Если причиной ограничения прав Нанимателя по пользованию Жильём, оборудованием и имуществом, является несоответствие действительности гарантий Наймодателя, изложенных в п.1.2. Договора, или невыполнение Наймодателем требований п.п. 3.1.1. - 3.1.5. Договора - Наймодатель обязан выплатить Нанимателю неустойку в размере суммы, указанной в п. 1.3.2. Договора, вернуть Нанимателю внесённые авансом, но ещё не начисленные платежи за наем Жилья и Обеспечительный депозит в соответствии с п.п. 4.2.1., 4.2.4. Договора.

4.2.8. Если Наймодатель расторгает Договор по своей инициативе до истечения срока действия Договора по основаниям, не предусмотренным п. 4.3. Договора, или в соответствии с п.3.1.4. Договора, то он обязан выплатить Нанимателю:

- ранее принятые от него авансовые платежи за вычетом оплаты времени фактического проживания;
- неустойку в размере суммы, указанной в п. 1.3.2. Договора;

В этом случае:

- Стороны выполняют обязательства по п.п. 4.2.1., 4.2.4., 6.1., 6.2. Договора;
- Наймодатель предоставляет Жильё Нанимателю в возмездное пользование на 15 (пятнадцать) _____ календарных дней, со дня выполнения условий п. 6.2. Договора в целях подбора Нанимателем альтернативного Жилья;
- Жильё передаётся Нанимателем Наймодателю по Акту приёма-передачи Жилья (Приложение № 2 к Договору) при условии выполнения Наймодателем своих обязательств перед Нанимателем в соответствии с разделом № 4 Договора.

4.3. Досрочное расторжение Договора по инициативе Наймодателя с условием возвращения авансовых платежей за вычетом оплаты времени фактического найма Жилья и выполнения условий п.п. 4.2.1., 4.2.4. Договора допускается в случаях:

- нарушения Нанимателем требований, установленных п.п. 3.2.1. - 3.2.11., 6.1.-6.2. Договора;
- систематического нарушения Нанимателем правил эксплуатации помещения, норм общественного поведения, прав и интересов соседей;
- невнесения Нанимателем платы за наем Жилья в соответствии с условиями, определенными п.2.3. Договора.

4.4. Досрочное расторжение договора по инициативе любой из Сторон не освобождает Стороны договора от необходимости уплаты положенных платежей, неустоек (штрафов) и возмещения ущерба, предусмотренных Договором.

4.5. Неустойка в размере 3% (трех процентов) от суммы, указанной в п. 1.3.2. Договора, за день просрочки неисполнения обязательств, применяется в отношении соответствующей Стороны в следующих случаях:

- просрочка денежных выплат (платежей, неустоек (штрафов), компенсаций, восстановлений обеспечительного Депозита и т.д.) определённых Договором;
- просрочка исполнения обязательств по приёму-передаче Жилья, в том числе, если приём Жилья в пользование невозможен по причине несоответствия его состояния техническим и санитарным нормам.

4.6. 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.

4.7. В случае, если в соответствии с п. 2.4.2. Договора Наймода́тель принял от Нанимателя аванс и определённые обязательства, но не выполнил их полностью или частично, - Наймода́тель обязан вернуть Нанимателю аванс в полном размере в течение одного дня с момента поступления данного требования от Нанимателя. В этом случае Стороны обязуются расторгнуть Договор без предъявления взаимных претензий и обращения в суд, если не придут к иному соглашению. Если на момент расторжения Договора по данным обстоятельствам Наниматель уже вселился на площадь Жилья – Наймода́тель обязан предоставить Нанимателю право пользования Жильём на срок до 15 (пятнадцати) дней на безвозмездной основе.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в действие с момента подписания его Сторонами и действует до окончания срока найма Жилья в соответствии с п. 1.3.1. Договора.

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.

6.2. Любое сообщение или уведомление одной Стороной другой Стороне будет считаться сделанным надлежащим образом в случае оформления его в письменной форме, направления его по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, доставки его через курьера с уведомлением о вручении, либо путём вручения лично. Сторона, получившая указанным способом сообщение или уведомление обязана с ним ознакомиться и подтвердить факт ознакомления личной подписью. Стороны считают существенным нарушением Договора уклонение любой из Сторон Договора от получения или ознакомления с текстом сообщения или уведомления в порядке, определённом настоящим пунктом Договора.

7. Прочие условия

7.1. Расчёты по настоящему Договору Стороны производят в рублях РФ. Все суммы, указанные в настоящем Договоре в _____ пересчитываются в рубли РФ в день совершения платежа по курсу ЦБ РФ. _____

7.2. При наличной форме взаиморасчётов, Сторона, принявшая платёж, обязана выдать Стороне его оплатившего расписку о получении денежных средств. В целях учёта внесения и получения платежей Стороны обязаны вести «График – расписку о внесении и получении платы за наем Жилья» - Приложение № 1 к Договору.

7.3. 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.

7.4. Все вышеперечисленные условия Договора распространяются на имущество, находящееся в помещении Жилья. В момент подписания Акта приёма-передачи Жилья Стороны обязаны составить и подписать Приложение № 3 к Договору - «Опись имущества и оборудования, передаваемого в пользование», являющегося собственностью Наймода́теля, с указанием его стоимости и имеющихся повреждений.

7.5. Наниматель вправе за свой счёт производить ремонт по улучшению качества Жилья и требовать материальную компенсацию только при согласии Наймода́теля и в соответствии со сметой на проведение ремонтных работ, согласованной с Наймода́телем и подписанной Сторонами. Наймода́тель может по своему усмотрению возмещать Нанимателю стоимость или часть стоимости произведенного ремонта только в размере, согласованном в смете, путем предоставления ему льготы по внесению платы за наем Жилья.

7.6. При надлежащем исполнении своих обязательств, Наниматель, по истечении срока действия Договора, имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора найма Жилья на новый срок.

7.7. В помещении Жилья установлен телефон № _____, зарегистрированный в ПТС. Тип телефонной линии (*ненужное зачеркнуть*): индивидуальная, коммунальная, спаренная, подключённая через аппаратуру высокочастотного уплотнения. На момент подписания Договора абонентная плата за пользование телефоном внесена Наймода́телем до «_____» _____ 20__ г.

7.8. Вопросы страхования жизни, имущества, гражданской ответственности и рисков Сторон Договора и лиц, указанных в п.1.3.6. Договора, решаются Сторонами индивидуально за свой счёт отдельно от Договора.

7.9. Стороны, на случай отсутствия физической возможности исполнять лично условия Договора, назначают ответственных лиц, которых обязуются уведомить в этом до начала срока найма Жилья:

Наймода́тель назначает _____
дом. тел.: _____ раб. тел.: _____ моб. тел.: _____

Наниматель назначает _____
дом. тел.: _____ раб. тел.: _____ моб. тел.: _____

7.10. При изменении адресов регистрации, проживания или номеров телефонов, а так же других реквизитов Сторон и их ответственных лиц, каждая из Сторон обязана уведомить об этом другую Сторону, в порядке требований п. 6.2. Договора, не позднее чем в пятидневный срок с момента совершения данных изменений.

7.11. Наймода́тель 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.

7.12. В момент фактической передачи Жилья, одной Стороной другой Стороне, Стороны обязаны оформить и подписать «Акт приёма-передачи Жилья» - Приложение № 2 к Договору.

7.13. Сторона, ответственная за исполнение платежей, указанных в п. 1.3.3. Договора, обязана ежемесячно предоставлять другой Стороне квитанции, подтверждающие их оплату.

Наймода́тель _____ - 4 - Наниматель _____

7.14. 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 заключении настоящей сделки.

7.15. Настоящий Договор составлен на пяти 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. **Настоящий Договор является сугубо конфиденциальным документом.**

8. Порядок разрешения споров

8.1. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются Сторонами в соответствии с главой 35 ГК РФ.

8.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора, Стороны обязаны решать путем переговоров.

8.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров – Стороны, после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий, обращаются в третейский, арбитражный или народный суд по месту нахождения Наймодателя.

9. Форс-мажор

9.1. Обстоятельствами 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 (трех) дней 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

Ф.И.О. _____
_____ «___» _____ г.р.
паспорт серия _____ номер _____
выдан «___» _____ г. _____
зарегистрирован по адресу г. _____
тел.: _____

НАНИМАТЕЛЬ

Ф.И.О. _____
_____ «___» _____ г.р.
паспорт серия _____ номер _____
выдан «___» _____ г. _____
зарегистрирован по адресу г. _____
тел.: _____

Подписи Сторон:

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 подлежат 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).

С указанной выше информацией ознакомлены; требования положений Кодексов и Законов, указанных выше, нам понятны и мы их обязуемся выполнять

«Акт приёма-передачи Жилья» (начало найма Жилья)

по адресу: _____

Наймодатель _____

Наниматель _____

составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании Договора от «___» _____ 20__ г. Наймодатель передаёт а Наниматель принимает Жильё.

Наймодатель заявляет, что передаваемое им Жильё исправно, соответствует требованиям Договора найма и не имеет скрытых дефектов и неисправностей; на «___» _____ 20__ г. задолженности по платежам за Жильё и телефон, закреплённый за Жильём, отсутствуют; в случае выявления фактических задолженностей с «___» _____ 20__ г., за период пользования Жильём до «___» _____ 20__ г., обязуется погасить их в месячный срок с момента определения вышеуказанных задолженностей; вывез все свои вещи, деньги, ценности из помещений Жилья, за исключением передаваемых Нанимателю по описи (Приложение №3) к Договору; передал ключи от Жилья Нанимателю; 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 самого Жилья и его технических характеристик; на «___» _____ 20__ г. Наймодатель полностью освободили Жильё и передал ему ключи от дверей; претензий к Наймодателю не имеет.

Показания счётчиков: эл/сч _____ Квт/ч; _____

Наймодатель передал Нанимателю _____ (_____) комплект (ов) ключей от Жилья.

Настоящий Акт составлен и подписан сторонами в двух экземплярах и хранится по одному экземпляру у каждой из сторон.

«___» _____ 20__ г.

Наймодатель _____ Наниматель _____

«Акт приёма-передачи Жилья» (окончание найма Жилья)

по адресу: _____

Наймодатель _____

Наниматель _____

составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании Договора от «___» _____ 20__ г. Наниматель передаёт а Наймодатель принимает Жильё.

Наниматель заявляет, что передаваемое им Жильё исправно, соответствует требованиям Договора найма и не имеет скрытых дефектов и неисправностей; на «___» _____ 20__ г. задолженности по платежам за Жильё и телефон, закреплённый за Жильём, отсутствуют; в случае выявления фактических задолженностей с «___» _____ 20__ г., за период пользования Жильём до «___» _____ 20__ г., обязуется погасить их в месячный срок с момента определения вышеуказанных задолженностей; вывез все свои вещи, деньги, ценности из помещений Жилья, за исключением передаваемых Наймодателю по описи (Приложение №3) к Договору; передал ключи от Жилья Наймодателю; претензий к Наймодателю не имеет.

Наймодатель подтверждает, что передаваемое ему Жильё находится в удовлетворительном состоянии и что он не имеет претензий к Нанимателю по поводу качества строения, в котором находится Жильё, а так же качества самого Жилья и его технических характеристик; на «___» _____ 20__ г. Наниматель полностью освободили Жильё и передал ему ключи от дверей; претензий к Нанимателю не имеет.

Показания счётчиков: эл/сч _____ Квт/ч; _____

Наниматель передал Наймодателю _____ (_____) комплект (ов) ключей от Жилья.

Настоящий Акт составлен и подписан сторонами в двух экземплярах и хранится по одному экземпляру у каждой из сторон.

«___» _____ 20__ г.

Наймодатель _____ - 7 - Наниматель _____

**«Опись имущества и оборудования, передаваемого в пользование
Наймодателем Нанимателю»**

№	Наименование	Кол-во	Состояние, год изготовления, степень износа	Стоимость*	Примечание (недостатки, дефекты и пр.)
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
20.					

В случае возникновения спора по оценке имущества и оборудования Стороны обязуются обратиться к независимому оценщику для проведения экспертизы.

«__» _____ 20__ г.

Наймодатель _____ - 8 - Наниматель _____