

**Типовая форма договора
аренды жилых помещений (квартир) в многоквартирном доме (примерная)**

г. _____ «__» _____ 20__ г.

_____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий договор (далее - Договор, настоящий Договор, Договор аренды) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору жилые помещения (квартиры) согласно Приложению №1 к Договору (далее — жилые помещения, либо жилое помещение, если речь идет об одном помещении в составе многоквартирного дома) за плату во временное владение и пользование.

1.2. Жилые помещения находятся в _____ этажном многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: _____ (далее – дом).

1.3. Жилые помещения находятся в состоянии, пригодном для проживания. В жилых помещениях установлены все системы и оборудование, предусмотренные проектами строительства многоквартирных жилых домов, необходимые для нормальной эксплуатации жилых помещений подобного типа.

1.4. Передаваемые по настоящему Договору Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, указанных в Приложении №1.

1.5. Жилое помещение и ключи от него передаются Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение №2 к настоящему Договору) и возвращаются обратно при расторжении Договора, по истечении срока действия Договора по Акту возврата (Приложение № 3 к настоящему Договору).

1.6. Арендодатель гарантирует, что жилые помещения не обременены правами третьих лиц, не являются предметом залога, не находятся под арестом, права на них не оспариваются в суде.

1.7. Срок аренды жилых помещений составляет _____ месяцев, срок аренды жилых помещений исчисляется с даты подписания уполномоченными представителями Сторон Актов приема-передачи жилых помещений.

1.8. Помещения должны использоваться строго в соответствии с требованиями законодательства РФ, регулирующего вопросы эксплуатации жилых помещений, а также в соответствии с условиями, предусмотренными договорами на обслуживание многоквартирного жилого дома, заключенными между Арендодателем и Управляющей компанией.

1.9. Арендодатель в соответствии со ст. 671 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет Арендатору в аренду жилые помещения для использования их в целях проживания граждан по договорам найма (далее - Наниматели).

1.10. Арендодатель предоставляет Арендатору право пользования объектами, относящимися к общему имуществу многоквартирных домов, без взимания арендной платы.

2. Порядок передачи и возврата жилого помещения

2.1. Арендодатель передает Арендатору жилое помещение по Акту приема-передачи (Приложение №2 к настоящему Договору), подписываемому уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора.

2.2. Жилое помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем п.1.3. настоящего Договора, позволяющем эксплуатировать их для проживания.

2.3. В случае, если жилое помещение не по вине Арендатора становится непригодным для использования по прямому назначению, Арендатор возвращает жилое Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи, с внесением изменений в Приложение №1 к Договору.

2.4. По истечении срока аренды, а также при досрочном прекращении (расторжении) Договора, Арендатор обязан возвратить жилое помещение Арендодателю по Акту приема-передачи, в исправном состоянии, с учетом нормального износа, за исключением случаев, когда жилое помещение пришло в состояние непригодное для их дальнейшего использования в следствие обстоятельств непреодолимой силы, либо при отсутствии вины Арендатора и Нанимателя.

2.5. При наличии у Арендодателя претензий к Арендатору относительно состояния жилого помещения по состоянию на дату окончания срока аренды, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора проведения в жилом помещении текущего ремонта с целью приведения их в состояние, в котором жилое помещение было первоначально получено Арендатором от Арендодателя с учетом нормального износа, а Арендатор обязан за свой счет осуществить текущий ремонт.

2.6. В случае, если Арендатор не произвел текущий ремонт в жилом помещении, Арендодатель вправе самостоятельно произвести текущий ремонт, при этом Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость текущего ремонта в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендодателя, с приложением документов, подтверждающих стоимость восстановительных работ.

2.7. Если на дату окончания срока аренды жилое помещение не будет возвращено Арендодателю по Акту приема-передачи жилого помещения, применяются положения настоящего Договора, касающиеся последствий задержки освобождения жилого помещения после окончания срока аренды.

2.8. В случае, если на момент выезда Арендатора из жилого помещения, зафиксирована задолженность по арендной оплате по Договору аренды и/или услугам связи, а также выявлены повреждения имущества Арендодателя, то размер такой задолженности и причиненного ущерба подлежат удержанию Арендодателем из суммы обеспечительного взноса (в случае установления обеспечительного взноса) либо в судебном порядке. Если сумма обеспечительного взноса менее общей суммы задолженности Нанимателя – то такая задолженность возмещается Нанимателем дополнительно, а в случае отказа возмещения задолженности, возмещение осуществляется в судебном порядке.

2.9. При несогласии Арендатора с оценкой стоимости поврежденного имущества и возмещения стоимости причиненного ущерба, Арендатором проводится независимая экспертиза поврежденного имущества, которая определяет стоимость повреждений имущества Арендодателя и оплачивается Арендатором самостоятельно за свой счет.

2.10. Неиспользование Арендатором жилого помещения не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы Арендодателю.

3. Размер арендной платы и расчеты по договору

3.1. Стоимость аренды по Договору составляет _____ (_____) рублей __ коп. в месяц и подлежит ежегодной индексации в соответствии с индексами инфляции Минэкономразвития России путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору, НДС не облагается на основании статьи 149 НК РФ. В стоимость арендной платы включена стоимость жилищно-коммунальных платежей, коммунальных и эксплуатационных расходов. Услуги Интернет-провайдера оплачиваются Арендатором самостоятельно.

3.2. Арендная плата, подлежащая оплате в соответствии с условиями настоящего Договора, начисляется со дня подписания Сторонами Акта приема - передачи жилых помещений и вносится Арендатором ежемесячно до 20 числа месяца следующего за отчетным. Отчетные документы Арендодатель представляет Арендатору до 5 числа месяца следующего за отчетным.

3.3. Арендная плата за неполный календарный месяц подлежит оплате Арендатором в размере, пропорционально количеству календарных дней, в течение которых жилые помещения находились в пользовании у Арендатора.

3.4. Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 13 «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

3.5. Сверка взаимных расчетов осуществляется Сторонами один раз в квартал, но не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, либо при расторжении настоящего Договора в течение трех рабочих дней с даты получения письменного уведомления о расторжении настоящего Договора от инициатора таких действий.

3.6. Оплата взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта субъектов РФ производится Арендодателем.

3.7. Помимо арендной платы Арендатор в течение 90 (Девяносто) календарных дней, с момента подписания настоящего Договора обязан внести на расчетный счет Арендодателя сумму, равную сумме арендной платы за 2 (Два) календарных месяца, действующую на дату внесения денежных средств. Указанная сумма является обеспечительным взносом и удерживается Арендодателем в течение срока действия Договора как гарантия исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.

3.8. Сумма обеспечительного взноса подлежит оплате в следующем порядке:

- 62,5% от суммы обеспечительного взноса оплачивается в день подписания настоящего Договора;

- следующие 12,5% от суммы обеспечительного взноса оплачиваются Арендатором в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора;

- следующие 12,5% от суммы обеспечительного взноса оплачиваются Арендатором в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора;

- оставшиеся 12,5% обеспечительного взноса оплачиваются Арендатором в течение 90 (Девяноста) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.9. Арендатор обязан обеспечивать наличие денежных средств на обеспечительном взносе в размере арендной платы за 2 (Два) месяца.

3.10. Разница между оплаченным обеспечительным взносом и проиндексированной суммой (размером арендной платы с учетом её повышения) арендной платы, в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора, подлежит оплате Арендатором путем внесения денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) календарных дней месяца следующего за месяцем в котором была произведена индексация (было произведено повышение размера арендной платы).

3.11. Если Арендатор допускает просрочку внесения арендной платы и не уплачивает денежные средства до 20-го числа месяца, следующего за отчетным, а также допускает просроченную задолженность по оплате услуг связи, Арендодатель вправе произвести удержание этих сумм из суммы обеспечительного взноса, уведомив об этом Арендатора посредством телефонной связи, почтовой связи, электронной почты, SMS сообщения.

При этом, удержание денежных средств из суммы обеспечительного взноса может производиться в следующем порядке: сначала удерживается сумма задолженности по арендной плате, затем сумма задолженности за услуги связи.

3.12. При соблюдении Арендатором всех условий Договора, в случае расторжения и прекращения настоящего Договора, обеспечительный взнос возвращается по письменному требованию Арендатора на реквизиты, указанные Арендатором, в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи жилого помещения, за вычетом задолженности Арендатора (при наличии) по платежам и штрафам, неоплаченным пеней, предусмотренным Договором, возмещения вреда (ущерба), причиненного жилому помещению

и имуществу Арендодателя, что подтверждается Актом обследования состояния жилого помещения, а также при условии отсутствия задолженности по оплате услуг связи.

4. Обязанности Сторон

4.1. Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. принять жилое помещение в техническом состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и на условиях, указанных в Договоре по Акту приема-передачи;

4.1.2. использовать жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора;

4.1.3. содержать жилое помещение в исправном состоянии и в соответствии с действующими в Российской Федерации санитарными нормами, нормами противопожарной и электробезопасности. Обо всех обнаруженных в жилом помещении

неисправностях, повреждениях, авариях Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя в течение двадцати четырех часов после их возникновения;

4.1.4. осуществлять текущий ремонт жилого помещения в случае, когда жилое помещение пришло в состояние непригодное для их дальнейшего использования по вине Арендатора;

4.1.5. своевременно вносить арендную плату в размере, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора, обеспечительный взнос, штрафы и начисленные пени. Перед освобождением жилого помещения оплатить услуг связи (при наличии задолженности) в полном объеме и предоставить Арендодателю документы, подтверждающие их оплату, либо дать согласие на удержание из обеспечительного взноса.

4.1.6. соблюдать меры пожарной безопасности в жилом помещении, а также на всей территории жилых домов и прилегающей к ним территории;

4.1.7. в случае расторжения настоящего Договора в течение 3 (Трёх) календарных дней освободить занимаемое жилое помещение и передать его по Акту приема-передачи Арендодателю в состоянии пригодном для использования жилого помещения, с учетом нормального износа;

4.1.8. в случае, если жилое помещение пришло в состояние непригодное для его использования по назначению по вине Арендатора или по вине Нанимателя, Арендатор осуществляет за свой счет текущий ремонт жилого помещения, либо возвращает жилое помещение по акту приема-передачи с возмещением затрат на ремонт, согласно Акта возврата жилого помещения (Приложение №3 к настоящему Договору). В случае, если имущество, входящее в состав жилого помещения, пришло в состояние непригодное для их использования по назначению по вине Арендатора или по вине Нанимателя, Арендатор возмещает стоимость убытков согласно стоимости указанного в Приложении 1 имущества;

4.1.9. Арендатор обязан осуществлять контроль за исполнением условий Договора Нанимателем и субарендаторами, которым помещение передано по соответствующему договору, а также нести ответственность перед Арендодателем за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Нанимателем и субарендатором;

4.1.10. Соблюдать Правила пользования жилым помещением (Приложение №4 к настоящему Договору), принимать необходимые меры к сохранности жилого помещения, установленного в них оборудования и имущества Арендодателя и требовать этого от лиц, проживающих совместно с Арендатором, лиц находящихся в занимаемом Арендатором жилом помещении и/или в иных помещениях в многоквартирном доме и на придомовой территории, а также соблюдать иные правила поведения, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.11. Возместить Арендодателю все убытки, если при прекращении действия настоящего Договора и возврате жилого помещения Арендодателю будут обнаружены и отражены в Акте нарушений правил пользования жилым помещением (согласно приложению №5 к настоящему договору) недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния имущества, возникшие по вине Арендатора.

4.1.12. На основании уведомления Арендодателя, полученного посредством телефонной, почтовой связи, электронной почты, SMS сообщения, допускать в жилое помещение представителей Арендодателя для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, проверки наличия в жилом помещении посторонних лиц, снятия показаний приборов учета, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения Договора и в других необходимых случаях в соответствии с подпунктом 4.4.4. настоящего Договора.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. заключать договор найма жилого помещения (квартиры) с физическими лицами, являющимися работниками, с правом регистрации по месту временного пребывания;

4.2.2. передавать в субаренду жилое помещение юридическим лицам, с предварительным согласованием с Арендодателем;

4.2.3. продлевать и/или перезаключать Договор аренды жилого помещения на новый срок (данное право является преимущественным);

4.2.4. производить внутреннюю перепланировку жилого помещения, перенос систем электропроводки, линий и каналов связи только с письменного согласия Арендодателя и за свой счет.

4.3. Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.3.1. передать Арендатору пригодное для проживания жилое помещение по Акту приема-передачи;

4.3.2. в присутствии Арендатора проверить исправность коммунальных и эксплуатационных систем, сдаваемых в аренду жилого помещения, а также ознакомить Арендатора с правилами их эксплуатации либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования имуществом и коммунальными системами;

4.3.3. Арендодатель обязан контролировать исполнение управляющими компаниями обязанностей по содержанию жилого фонда, включая выполнение капитального ремонта и текущего ремонта помещений общего пользования;

4.3.4. Арендодатель как собственник жилого помещения разрешает временную регистрацию лиц, являющихся нанимателем жилого помещения, а также членов их семей, проживающих в указанном жилом помещении;

4.3.5. в случае отчуждения жилого помещения третьим лицам, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 90 (Девяносто) календарных дней до заключения договора купли-продажи. Арендодатель обязан предусмотреть в договоре купли - продажи жилого помещения информацию о заключенном Договоре аренды;

4.3.6. После расторжения Договора, возратить Арендатору обеспечительный взнос, при условии отсутствия задолженности перед Арендодателем по арендным платежам, а также отсутствия задолженности по иным платежам, предусмотренными настоящим Договором.

4.4. Арендодатель имеет право:

4.4.1. требовать от Арендатора содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерацией;

4.4.2. требовать от Арендатора своевременного внесения платы в соответствии с условиями Договора;

4.4.3. требовать от Арендатора освобождения жилого помещения по истечении срока аренды, установленного настоящим Договором.

4.4.4. посещать жилое помещение в следующих случаях:

- для проведения уборки и/или текущего ремонта – в любое время по согласованию с Арендатором или любым совершеннолетним жильцом, проживающим в Помещении;

- в экстренных случаях, когда существует угроза причинения повреждений Зданию, Помещению и имуществу, находящемуся в нем (в том числе в случае пожара, затопления, разрушения Помещения) – в любое время без согласования с Арендатором;

- для осуществления планового капитального и текущего ремонта Помещения и инженерных систем в Помещении – в любое время с 9:00 до 21:00 при условии уведомления Арендатора или

любого совершеннолетнего жильца, проживающего в Помещении, за 3 (три) дня Рабочих дня до даты посещения;

- для проведения планового осмотра, снятия показаний индивидуальных приборов учета или инвентаризации Помещения и инженерных систем в Помещении, в иных необходимых случаях, в том числе с составлением Акта обследования состояния жилого помещения (Приложение № 5 к настоящему Договору) – не чаще 1 (одного) раза в месяц с 9:00 до 21:00 при условии уведомления Арендатора или любого совершеннолетнего жильца, проживающего в Помещении, за 1 (один) рабочий день до даты посещения;

- для показа Помещения потенциальным новым Арендаторам в течение последних 30 (тридцати) рабочих дней срока действия настоящего Договора – в любое время с 9:00 до 21:00 при условии уведомления Арендатора или любого совершеннолетнего жильца, проживающего в Помещении, за 1 (один) рабочий день до даты посещения.

5. Срок действия договора

5.1. Договор вступает в силу с даты подписания акта приема-передачи и действует до окончания срока аренды, указанного в п. 1.7 Договора. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что в силу ст. 425 Гражданского кодекса РФ, условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон с момента передачи Арендодателем Арендатору жилого помещения по Акту приема - передачи.

6. Порядок урегулирования споров. Арбитраж

6.1. Стороны будут прилагать все усилия для урегулирования споров и разногласий, вытекающих из Договора или возникающих в связи с его исполнением, путем переговоров с обязательным применением претензионного порядка. При этом претензии рассматриваются, и ответ на них направляется в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней, следующих за датой поступления претензии.

6.2. При неурегулировании споров и разногласий путем переговоров с применением претензионного порядка они подлежат разрешению в Арбитражном Суде Ямало-Ненецкого автономного округа.

7. Изменение, расторжение договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение допускается по соглашению Сторон и по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем порядке и потребовать от Арендатора возмещения причиненных убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), без возврата уплаченной арендной платы и обеспечительного взноса, а также требовать выселения из жилого помещения, в случаях:

7.2.1. при использовании Арендатором жилого помещения с нарушениями условий Договора или использования жилого помещения не по назначению;

7.2.2. если Арендатор (наниматель жилого помещения) умышленно или по неосторожности ухудшает состояние жилого помещения;

7.2.3. в случае неоднократного нарушения Арендатором сроков внесения платежей либо неоднократного внесения платежей не в полном объеме;

7.2.4. Невнесения Арендатором в установленный срок обеспечительного взноса или внесения указанного обеспечительного взноса не в полном размере.

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в одностороннем порядке:

7.3.1. если Арендодателем не выполняются условия настоящего Договора;

7.3.2. если жилое помещение пришло в состояние непригодное для их использования в силу обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), указанных в п.9.2 Договора;

7.3.3. если квартира пришла в состояние, непригодное для использования по причинам, связанным с форс-мажорными обстоятельствами, при отсутствии вины Нанимателя и Арендатора;

7.3.4. при отсутствии потребности Арендатора в Помещениях.

7.4. Арендатор при расторжении настоящего Договора аренды обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения и передать жилое помещение по Акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа, за исключением случаев, когда жилое помещение пришло в состояние непригодное для их дальнейшего использования в следствие обстоятельств не непреодолимой силы или при отсутствии вины Арендатора, Нанимателя.

8. Ответственность сторон

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, Арендатор обязан уплатить Арендодателю по его требованию пени в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ключевой ставки Центрального Банка России, действующей на день исполнения обязательств по оплате арендной платы от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

8.3. За нарушение сроков внесения обеспечительного взноса в соответствии с п. 3.8. настоящего Договора, а также суммы данного платежа с учетом увеличения, в соответствии с п. 3.1. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 1% от невнесенной в установленный срок суммы за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения указанной задолженности в полном объеме.

8.4. В случае нарушения Арендатором обязательств по своевременному возврату жилого помещения, полученного по настоящему Договору, Арендодатель вправе истребовать у Арендатора жилое помещение, потребовать внесения арендной платы за фактическое количество дней пользования жилым помещением, возмещения убытков, причинённых несвоевременным возвратом помещения, а также уплаты штрафной неустойки в форме пени, в размере 0,1% за каждый день просрочки от месячной стоимости аренды

8.5. Уплата неустойки, пени и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если указанное неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

9.2. Под форс-мажорными обстоятельствами Стороны в настоящем Договоре подразумеваются: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, войны, военные действия, массовые беспорядки, террористические акты, действия и императивные предписания государственных органов и организаций или их представителей.

9.3. Сторона, подвергшаяся воздействию форс-мажорных обстоятельств, обязана незамедлительно в письменном виде уведомить об этом другую Сторону, но не позднее, чем через 5 (Пять) календарных дней после наступления таких обстоятельств.

Несвоевременное уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

9.4. Возникновение форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено справкой из компетентного государственного органа.

9.5. Если какие-либо форс-мажорные обстоятельства будут длиться более 3 (Трёх) месяцев, Стороны, должны провести переговоры с целью принятия решения о продлении

сроков исполнения обязательств по настоящему Договору либо о расторжении настоящего Договора.

10. Прочие условия

10.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

10.2. Любые дополнительные отношения между Сторонами, не включённые в настоящий Договор, должны оговариваться Сторонами в Дополнительных соглашениях к нему.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде, подписаны представителями Сторон и заверены печатями Сторон. Любые приложения и (или) дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями с даты их подписания представителями Сторон, если только Стороны специально не укажут в таком приложении (дополнении) иную дату вступления такого документа в силу.

10.4. В случае изменения адреса местонахождения или почтового адреса, платежных реквизитов, Стороны обязаны в пятидневный срок уведомить об этом друг друга письменно.

10.5. Во всём, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Каждая из Сторон рассматривает настоящий Договор и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением случаев, когда такая информация должна быть передана в силу применимого законодательства или когда необходимость передачи такой информации однозначно следует из условий настоящего Договора.

10.7. Во всём, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Нарушение требований о конфиденциальности может иметь следствием предъявление Стороне, допустившей несанкционированное разглашение информации, требования о возмещении убытков.

Приложения к Договору:

Приложение №1 - Перечень жилых помещений, предоставляемых в аренду.

Приложение №2 - Акт приема-передачи от _____ г.

Приложение №3 – Акт возврата жилого помещения к договору аренды

Приложение №4 – Правила пользования жилыми помещениями

Приложение №5 - Акт нарушений правил пользования жилым помещением

11. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «_____»	ООО «_____»
Юридический адрес:	Юридический адрес:
Тел.раб.:	Тел.раб.:
Тел.моб.:	Тел.моб.:
Факс	Факс
Е-mail:	Е-mail:
Официальный сайт	Официальный сайт
ИНН _____ КПП _____	ИНН _____ КПП _____

ОГРН _____ р/с _____ в _____ БИК _____ к/с _____ Тел.раб.: _____ Тел. Моб.: _____ E-mail: _____ _____/_____/_____ М.П. _____	ОГРН _____ р/с _____ в _____ БИК _____ к/с _____ Тел.раб.: _____ Тел. Моб.: _____ E-mail: _____ _____/_____/_____ М.П. _____
---	---

Приложение №1
к Договору № _____
от _____ г.

ПЕРЕЧЕНЬ
Квартир и имущества, передаваемых Арендатору

Жилые помещения и имущество, входящее в состав жилого помещения, расположенные по адресу:

г. _____:

подъезд						
Этаж	Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры без учета лоджий (кв.м.)	Сведения Выписки из ЕГРН	Наименование передаваемого имущества, характеристика, описание передаваемого имущества	Количество передаваемого имущества, шт.

Арендодатель	Арендатор
ООО « _____ »	ООО « _____ »
Юридический адрес:	Юридический адрес:
Тел.раб.:	Тел.раб.:
Тел.моб.:	Тел.моб.:
Факс	Факс
Е-mail:	Е-mail:
Официальный сайт	Официальный сайт
ИНН _____ КПП _____	ИНН _____ КПП _____
ОГРН _____	ОГРН _____
р/с _____ в _____	р/с _____ в _____
БИК _____ к/с _____	БИК _____ к/с _____
Тел.раб.:	Тел.раб.:
Тел. Моб.:	Тел. Моб.:
Е-mail:	Е-mail:
_____ / _____ /	_____ / _____ /
М.П.	М.П.

Приложение №3
к Договору № _____
от _____ г.

АКТ

возврата жилого помещения к договору аренды от «__» _____ 20__ г.

г. _____ «__» _____ 20__ г.

_____ именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В связи с окончанием срока действия договора аренды жилого помещения, находящуюся по адресу: _____, далее по тексту жилое помещение, Арендатор передал, а Арендодатель принял жилое помещение, ключи от жилого помещения, а также Имущество в соответствии с Актом приема - передачи жилого помещения и Имущества от «__» _____ 20__ г.

2. Выявленные недостатки в возвращенном имуществе: _____. Имущество возвращено Арендодателю в срок, установленный в Договоре, и в состоянии, установленном указанным договором аренды. Настоящий акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, другой — у Арендатора. Претензий у Арендодателя не имеется.

3. На момент подписания настоящего акта Арендатор гарантирует отсутствие претензий третьих лиц в связи с временным возмездным владением и пользованием Нанимателем квартиры и имуществом. Гарантирует отсутствие задолженностей по платежам, предусмотренным договором аренды.

4. Арендодатель возвратил Арендатору сумму, указанную в п. 3.3 договора аренды, за вычетом вышеуказанных платежей, а именно _____, что составляет сумму в размере _____ (_____).

Подписи сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО « _____ » Юридический адрес: Тел.раб.: Тел.моб.: Факс E-mail: Официальный сайт ИНН _____ КПП _____ ОГРН _____ р/с _____ в _____ БИК _____ к/с _____ Тел.раб.: Тел. Моб.: E-mail: _____/_____/_____ М.П.	ООО « _____ » Юридический адрес: Тел.раб.: Тел.моб.: Факс E-mail: Официальный сайт ИНН _____ КПП _____ ОГРН _____ р/с _____ в _____ БИК _____ к/с _____ Тел.раб.: Тел. Моб.: E-mail: _____/_____/_____ М.П.

Приложение №4
к Договору № _____
от « _____ » _____ 20__ г.

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилым помещением, принадлежащим Обществу с ограниченной ответственностью «Арендное жилье» (далее – Арендодатель) и предоставленным Арендатору (нанимателю) за плату во временное владение и пользование для проживания в нем на основании Договора аренды (найма) жилого помещения.
2. Целевое назначение предоставления жилого помещения: для временного проживания в нем Арендатора (нанимателя), а также граждан, проживающих с Арендатором (нанимателем).
3. Осуществление в жилом помещении деятельности по производству товаров, оказанию услуг, выполнению работ, осуществлению иной предпринимательской деятельности, не допускается.
4. Право пользования жилым помещением имеют Арендатор (наниматель) и иные лица, проживающие совместно с Арендатором (нанимателем).
5. Арендатор (наниматель) обязуется проверить имущество Арендодателя до момента подписания Акта приема-передачи жилого помещения и сообщить Арендодателю об обнаруженных недостатках. Если этого не происходит, имущество Арендодателя считается принятым в надлежащем состоянии. Наниматель не может ссылаться задним числом на наличие недостатков до въезда в жилое помещение, кроме случаев, когда такие недостатки были скрыты намеренно.
6. О повреждениях имущества Арендодателя, существовавших на момент его приема-сдачи или возникших в течение срока действия Договора аренды (найма), Арендатор (наниматель) должен немедленно сообщить Арендодателю в письменной форме.
7. Арендатор (наниматель) получает 2 (Два) комплекта ключей от входной двери в жилое помещение, ключ от почтового ящика и устройство отпираания от входной двери в подъезд арендного дома (домофон). Наниматель и иные лица, проживающие совместно с Нанимателем, обязуются тщательно хранить переданные комплекты ключей, а также произведенные ими

копии этих ключей, не допускать их попадания в руки посторонним лицам и незамедлительно сообщать Арендодателю об их утере. В последнем случае от Нанимателя может потребоваться подача заявления о пропаже в территориальное ОМВД РФ по Ямало-Ненецкому автономному округу. Арендодатель имеет право заменить замки жилого помещения, к которому был утерян ключ, и предъявить Нанимателю счет на возмещение расходов. Покупку новых замков и ключей совершает Арендодатель. Арендатор (наниматель) обязуется в соответствующем размере возместить Арендодателю все убытки, связанные с утерей ключа/ключей. В любом случае Арендатор (наниматель) не имеет права заменять врезанные Арендодателем замки на новые.

8. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей (лиц, проживающих в иных жилых помещениях, расположенных в том же многоквартирном доме, в котором расположено занимаемое Нанимателем жилое помещение, либо в домах, прилегающих к дому, в котором расположено жилое помещение), требований правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

9. Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право пользования жилым помещением, а также иными помещениями в многоквартирном доме и местами общего пользования (придомовой и дворовой территорией, объектами благоустройства и зелеными насаждениями, коридорами, лестницами, холлами и пр.). Доступ Нанимателей и иных граждан в помещения, предназначенные для обслуживания жилых помещений (подвалы, чердаки, комнаты для хранения уборочного инвентаря, помещения котельной и т.п.), не допускается.

10. При пользовании жилым помещением Нанимателю запрещается:

10.1. Осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также сдавать жилое помещение в поднаем.

10.2. Хранить в жилых помещениях и иных помещениях в многоквартирном доме: вещества и предметы, способные загрязнять жилое помещение и иные помещения в многоквартирном жилом доме; вещества и предметы, являющиеся огнеопасными, взрывоопасными, имеющими резкий запах; любые агрессивные вещества (кислоты, щелочи и прочие), за исключением веществ, предназначенных для удовлетворения бытовых гигиенических потребностей, находящихся в свободной продаже, хранение которых допускается в количестве, не превышающим необходимого для удовлетворения бытовых гигиенических потребностей.

10.3. Курение в жилом помещении, а также в подъездах, холлах, на лестничных клетках жилого дома, иных местах общего пользования в многоквартирном доме.

10.4. Совершение действий, приводящих к порче жилых помещений, иных помещений в многоквартирном доме, а также любого оборудования и предметов, расположенных в многоквартирном доме.

10.5. Совершение действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

10.6. Содержание любых животных, птиц и насекомых.

10.7. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы на лестничных площадках или около подъездов арендного дома. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов.

10.8. Выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы, а также сливать любые жидкости, используемые при ремонте, смыв строительных смесей с инструментов. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производится за счет Нанимателя, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации, работа по его

очистке производится за счет средств Нанимателей всех жилых помещений, в пользовании которых находится этот стояк.

10.9. Размещать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов совместного пользования. В случае необходимости работы по очистке производится за счет средств Нанимателя.

10.10. Развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и балконов.

10.11. Устанавливать дополнительные радио и телевизионные антенны, устройства для поддержания оптимальных климатических условий в жилых помещениях, а также для очистки воздуха в помещении от нежелательных частиц (кондиционеры), рекламные и информационные таблички и щиты, а также другое навесное оборудование, изменяющее вид фасада дома, на кровле и фасаде дома, без согласования с Арендодателем.

10.12. На территории подъездов, лестничных клеток, черных проходов, чердаках многоквартирного дома, запрещается вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии, с целью получения прибыли или с некоммерческими целями.

10.13. Наниматели должны самостоятельно решить и определить место для временного хранения детских колясок, самокатов, велосипедов, детских манежей, игрушек, скамеек, стульев и другого личного имущества в жилом помещении. Запрещается использовать для этого места общего пользования, такие как, лестничные клетки, подъезды, чёрные ходы здания и т.п.

11. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют равные с ним права и обязанности по пользованию жилым помещением, а также обязаны соблюдать настоящие Правила и условия Договора аренды (найма) жилого помещения.

12. Наниматель несет ответственность перед Арендодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия Договора аренды (найма) жилого помещения и настоящие Правила.

13. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с п.14 настоящих правил, Договором аренды жилого помещения, а также действующим законодательством Российской Федерации.

14. Ответственность за нарушение настоящих Правил составляет:

№ п/п	Вид нарушения	Ответственность
1	Осуществление обмена занимаемого жилого помещения, сдача жилого помещения в поднаем	В случае однократного нарушения - штраф 15000 рублей
2	Хранение в жилых помещениях и иных помещениях в многоквартирном доме веществ, указанных в п. 10.2. Правил	В случае повторного нарушения - штраф 25000 рублей
3	Курение в жилом помещении, а также в подъездах, холлах, на лестничных клетках жилого дома, иных местах общего пользования в многоквартирном доме	В случае нарушения более двух раз - расторжение Договора
4	Совершение действий, приводящих к порче жилых помещений, иных помещений в многоквартирном доме, а также любого оборудования и предметов, расположенных в многоквартирном доме	В случае однократного нарушения - штраф 15000 рублей В случае повторного нарушения - штраф 25000 рублей В случае нарушения более двух раз - расторжение Договора
5	Совершение действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях	В случае однократного нарушения - штраф 15000 рублей В случае повторного нарушения - штраф 25000 рублей В случае нарушения более двух раз - расторжение Договора
6	Содержание любых животных, птиц и насекомых	В случае однократного нарушения - штраф 15000 рублей В случае повторного нарушения

		- штраф 25000 рублей В случае нарушения более двух раз - расторжение Договора
7	Оставление мусора и отходов на лестничных площадках или около подъездов арендного дома	В случае однократного нарушения - штраф 15000 рублей В случае повторного нарушения - штраф 25000 рублей В случае нарушения более двух раз - расторжение Договора
8	Выбрасывание в сантехническое и канализационное оборудование мусора, спичек, тряпок и других несоответствующие предметов, а также сливание любых жидкостей, используемых при ремонте, смыв строительных смесей с инструментов	В случае однократного нарушения - штраф 15000 рублей + стоимость восстановительного ремонта В случае повторного нарушения - штраф 25000 рублей + стоимость восстановительного ремонта
9	Размещение объявлений на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Рисование на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов совместного пользования	В случае нарушения более двух раз - расторжение Договора
10	Развешивание веревок, установка сушилок для белья или других подобных устройств для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и балконов	В случае однократного нарушения - штраф 15000 рублей+ стоимость устранения
11	Установка дополнительных радио и телевизионных антенн, устройств для поддержания оптимальных климатических условий в жилом помещении, а также для очистки воздуха в помещении от нежелательных частиц (кондиционеры), рекламных и информационных табличек и щитов, а также другого навесного оборудования, изменяющего вид фасада дома, на кровле и фасаде дома, без согласования с Арендодателем	В случае повторного нарушения - штраф 15000 рублей + стоимость устранения В случае нарушения более двух раз - расторжение Договора
12	Ведение какой-либо производственной, коммерческой деятельности или другой профессиональной деятельности в области коммерции или религии, с целью получения прибыли или с некоммерческими целями на территории подъездов, лестничных клеток, черных проходах, чердаках	Расторжение Договора

15. Наниматель обязан оплатить сумму штрафа в течение 5 (Пяти) календарных дней путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя с момента получения уведомления о нарушении и выставления суммы штрафа. Нарушения фиксируется в Акте нарушений правил пользования жилым помещением (Приложение №5 к настоящему Договору).

С Правилами ознакомлены:

Арендодатель:

Арендатор:

_____/_____
(подпись) (ФИО)

_____/_____
(подпись) (ФИО)

Приложение №5
к Договору № _____
от « ____ » _____ 20__ г.

**Акт нарушений правил пользования жилым помещением,
расположенным по адресу:**

Комиссия в составе:

1. _____ ;
2. _____ ;
3. _____ ;
4. _____ ;
5. _____ .

Провела обследование жилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Ямало-
Ненецкий автономный округ _____

принадлежащего на праве собственности: _____

При обследовании установлены следующие нарушения правил пользования жилым помещением (жилое помещение общей площадью _____ кв.м., состоящее из _____ комнат, коридора, кухни, туалета, ванной комнаты (совмещенного санузла), расположено на _____ этаже _____ этажного _____ жилого дома.):

1. _____ ;
2. _____ .

Подписи членов комиссии:

