

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

Гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу:

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной

стороны, и

Арендатор:

Гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу:

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой

стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о
нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование жилое помещение для проживания:

* Адрес объекта:

* Характеристики: квартира/комната, общая площадь _____ кв. м., количество комнат _____.

* Состояние, мебель и техника: помещение передается в пригодном для проживания состоянии, с мебелью и бытовой техникой согласно Описанию имущества (Приложение №1), которое является неотъемлемой частью договора.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды устанавливается с «____» _____ 20 ____ г. по «____» _____ 20 ____ г.

2.2. Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы составляет _____
(_____) рублей в месяц.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором авансом не позднее _____-го числа каждого месяца расчетного периода путем:

* Вариант А: Перечисления на банковский счет Арендодателя №

_____ В _____.

* Вариант Б: Внесения наличных денежных средств, что подтверждается распиской Арендодателя.

3.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств по договору Арендатор вносит Арендодателю возвращаемый денежный залог в размере
(_____) рублей

при подписании договора. Залог возвращается в течение _____ дней после окончания срока аренды и возврата имущества при отсутствии у Арендатора задолженности.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

- * Передать Арендатору помещение в состоянии, пригодном для проживания.
- * Производить за свой счет капитальный ремонт, если необходимость в нем не возникла по вине Арендатора.
- * Не чинить препятствий Арендатору в пользовании имуществом.

4.2. Арендодатель имеет право:

- * Проверять состояние помещения не чаще одного раза в месяц, предварительно уведомив Арендатора за 24 часа.

4.3. Арендатор обязан:

- * Использовать помещение строго для проживания, соблюдать правила пользования жилыми помещениями.
- * Своевременно вносить арендную плату и оплачивать коммунальные услуги (электроэнергию, газ, телефон, интернет) на основании отдельных счетов и квитанций.
- * Содержать помещение в чистоте и порядке, производить текущий ремонт за свой счет.
- * Не сдавать помещение в субаренду.
- * Немедленно сообщать Арендодателю о любой неисправности, аварии или повреждении.
- * В случае продолжительного (более 10 дней) отсутствия поставить в известность Арендодателя.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

5.2. Арендодатель вправе расторгнуть договор в судебном порядке, если Арендатор:

- * Более двух раз подряд не внес арендную плату.
- * Существенно ухудшил состояние имущества.
- * Использует помещение не по назначению.

5.3. Арендатор вправе расторгнуть договор, письменно предупредив Арендодателя за один месяц.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры решаются путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде по месту нахождения жилого помещения.

6.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

6.3. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- * Приложение №1 – Описание передаваемого имущества (мебель, техника, состояние).
- * Акт приема-передачи имущества (подписывается при фактическом заселении).

7. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ФИО полностью: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Подпись: _____

Арендатор:

ФИО полностью: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Подпись: _____

Ключевые рекомендации и юридические нюансы

1. Существенные условия договора (без них договор недействителен):

- Предмет договора: Адрес и характеристики помещения должны позволять его однозначно идентифицировать.
- Размер арендной платы: Должен быть четко указан.
- Срок договора: Если он не указан, договор считается заключенным на неопределенный срок, и любая сторона может расторгнуть его, предупредив за 1 месяц.

2. Государственная регистрация договора:

- Договор аренды, заключенный на срок более 1 года, подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре. На практике большинство договоров заключается на 11 месяцев, чтобы избежать этой процедуры.

3. Важные практические моменты для обеих сторон:

· Для Арендодателя:

- Проверьте документы Арендатора: паспорт, возможно, копию трудовой книжки или гарантийное письмо от работодателя.
- Тщательно составьте Акт приема-передачи и Приложение №1 (Описание имущества). Сфотографируйте все углы, мебель, технику, счетчики. Фиксируйте малейшие недостатки. Это ваш главный документ для возврата квартиры в целости и для удержания залога при порче.

- Получите залог. Его размер обычно равен 1-2 месяцам аренды. Он защищает от неоплаты последнего месяца и мелкого ремонта.

- Для Арендатора:

- Проверьте правоустанавливающие документы Арендодателя (выписка из ЕГРН или свидетельство о праве собственности). Убедитесь, что сдавать квартиру в аренду имеет право именно этот человек. Если собственников несколько, необходимо согласие всех.

- Проверьте, нет ли в квартире зарегистрированных лиц, особенно несовершеннолетних. Их вселение может создать проблемы.

- Уточните, кто является плательщиком по каждому виду коммунальных услуг. Обычно в договоре прописывается, что Арендатор оплачивает «коммунальные услуги», но лучше уточнить: «Арендатор оплачивает электроэнергию, газ, интернет и телефон на основании отдельных счетов. Остальные услуги (капремонт, вывоз ТБО) оплачивает Арендодатель».

4. Акт приема-передачи:

Это не формальность, а основной документ, фиксирующий состояние квартиры на момент въезда. Его необходимо составить в присутствии обеих сторон, подписать и приложить к договору. При выезде акт подписывается повторно, с отметками о состоянии.