

ДОГОВОР НАЙМА-ПРОДАЖИ

г. _____

«__» _____ 201__ года.

Гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», заключили настоящий договор найма, далее "Договор", на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель предоставляет Нанимателю принадлежащую ему на праве собственности квартиру и находящееся в ней имущество, согласно п. 1.2.1. Договора за плату во временное владение, пользование и проживания в ней.

1.2. Указанная квартира находится по адресу: Московская область, г. _____, улица _____, дом __ (____), квартира __ (____), кадастровый (или условный) номер объекта _____, далее - квартира.

1.2.1. Квартира имеет следующие характеристики:

1.2.1.1. общая площадь жилых помещений- __ кв. м;

1.2.1.2. площадь жилых комнат – __ кв. м;

1.2.1.3. количество жилых комнат - __;

1.2.1.4. наличие телефона – __, № _____;

1.2.1.5. наличие ТВ антенны - _____;

1.2.1.6. наличие интернета – _____;

1.2.1.7. наличие бытовой техники - _____;

1.2.1.8. наличие мебели – _____;

1.2.1.9. прочие характеристики – _____.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную квартиру подтверждается следующими документами: свидетельство о праве собственности № _____, выданное «__» _____ 201__ года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «__» _____ 201__ года сделана запись регистрации № _____.

1.4. Вместе с Нанимателем в квартире имеют право проживания следующие члены его семьи:

1.5. Одновременно с помещением Нанимателю по акту приема-передачи передаются ключи.

1.6. Наниматель не вправе регистрироваться в Помещении, переданном для временного проживания.

1.7. Наниматель гарантирует, что вместе с нанимателем не будут проживать домашние животные.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Вносить плату за пользование помещением и иные платежи, предусмотренные Договором, в сроки и в порядке, установленные Договором.

2.1.2. Использовать переданную в наем квартиру в строгом соответствии с ее назначением.

2.1.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры, установленного в ней оборудования и имущества.

2.1.4. Не проводить реконструкции квартиры, переоборудования и других ремонтных работ без согласия Наймодателя. Неотделимые улучшения квартиры производить за счет собственных средств и только с разрешения Наймодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Нанимателем, возмещению Наймодателем не подлежит.

2.1.5. Содержать квартиру в технически исправном состоянии, в том числе за свой счет

осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней сантехнического, электрического, отопительного и иного оборудования, если это необходимо для сохранения Помещения в таком же состоянии, в котором они были переданы Нанимателю с учетом естественного износа, а также сохранения тех неотделимых улучшений квартиры, которые были произведены в течение срока действия Договора.

2.1.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, а также соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.7. Обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в квартиру сотрудников аварийно-технических служб, Наймодателя и его представителей в случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций.

2.1.8. Допускать Наймодателя и его представителей в квартиру, для контроля за ее использованием в соответствии с условиями Договора.

2.1.9. Не передавать квартиру, как в целом, так и частично в субаренду или пользование третьим лицам, без письменного разрешения Наймодателя. В случае получения такого согласия, ответственность за действия временных жильцов перед Наймодателем несет Наниматель.

2.1.10. Восстановить квартиру своими силами, за счет своих средств или возместить ущерб, нанесенный Наймодателю, в установленном законом порядке, если квартире в результате действий Нанимателя или непринятия им необходимых и своевременных мер будет причинен ущерб.

2.1.11. Возместить Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением имущества квартиры, в течение десяти календарных дней с момента составления двустороннего акта об обнаруженных недостатках, но в любом случае не позднее срока окончания Договора.

2.1.12. Восстановить размер обеспечительного платежа в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента его зачета полностью или частично в счет оплаты платежей в соответствии с условиями Договора, зачет оформляется двухсторонним соглашением.

2.1.13. Информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.1.14. Нести другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель имеет право:

2.2.1. Вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока найма, письменно предупредив Наймодателя об этом за 60 (шестьдесят) календарных дней.

2.2.2. Преимущественное по отношению к другим лицам право на заключение договора найма на новый срок.

2.3. Наймодатель обязан:

2.3.1. Передать по акту Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование, другое имущество в исправном состоянии после заключения Договора.

2.3.2. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт квартиры.

2.3.3. Не чинить препятствий Нанимателю в правомочном пользовании квартирой.

2.4. Наймодатель вправе:

2.4.1. Если в день окончания срока найма Наниматель не вывезет все свое имущество из квартиры, Наймодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из квартиры, не неся при этом ответственности перед Нанимателем за его утерю или повреждение, а Наниматель принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением и хранением. Обязанность Нанимателя по внесению платы за пользование квартирой сохраняется и после прекращения действия настоящего Договора до полного освобождения квартиры от имущества Нанимателя.

2.4.2. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае задержки выплаты Нанимателем платы за пользование квартирой и других платежей в полном объеме, в соответствии с п.п. 3.1-3.3. Договора на 5 (пять) календарных дней. Договор автоматически расторгается с момента получения об этом уведомления Нанимателем.

2.4.3. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае неоднократного нарушения условий настоящего договора (три и более нарушения различного характера). Договор автоматически расторгается с момента получения об этом уведомления Нанимателем.

2.4.4. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае не исправления Нанимателем нарушений условий Договора по прошествии 7 (семи) календарных дней со дня, когда Наймодатель уведомил Нанимателя о необходимости исправить данное нарушение.

2.4.5. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения иных условий Договора, письменно предупредив об этом нанимателя за 10 (десять) рабочих дней.

2.4.6. В срок, не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней, до истечения срока действия настоящего договора предупредить Нанимателя об отказе от продления Договора.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Наниматель обязуется ежемесячно, в срок до 5 (пятого) числа месяца, подлежащего оплате, передавать Наймодателю плату за пользование квартирой, а также иные платежи, предусмотренные настоящим Договором. Периодом оплаты по Договору является календарный месяц, оплата производится поэтапно за каждый месяц найма квартиры отдельно.

3.2. Плата за пользование квартирой вносится наличными или перечисляется на расчетный счет, указанный в п. 8 Договора и составляет _____ (_____ тысяч) рублей в месяц. В ежемесячную плату включена стоимость коммунальных платежей, подлежащих оплате в соответствии с ежемесячными счетами, выставляемыми обслуживающей организацией (лицевой счет № _____). В данную компенсацию не входит стоимость пользования телефонной линией, интернетом, эти расходы компенсируются Нанимателем отдельно, в соответствии с дополнительными соглашениями Сторон.

3.3. Дополнительно, к расходам предусмотренным п. 3.2. Договора, Наниматель оплачивает потребленную при проживании в квартире электроэнергию путем передачи денежных средств Наймодателю, в соответствии с п. 3.1. Договора, или самостоятельно по реквизитам энергоснабжающей организации.

3.4. Помимо платы, предусмотренной п. 3.2. Договора, Наниматель передает Наймодателю обеспечительный платеж в размере _____ (_____ тысяч) рублей. Данный платеж передается Наймодателю по частям, ежемесячно в размере _____ (_____ тысяч) рублей, в течение первых шести месяцев найма квартиры. Обеспечительный платеж не является платой за пользование квартирой в соответствии с п. 3.2. Договора и является обеспечительной мерой возмещения Нанимателем возможного ущерба и иных убытков. В случае расторжения Договора и отсутствии материального и иного ущерба и убытков, причиненных в период действия Договора, обеспечительный платеж возвращается Нанимателю в полном объеме. При наличии ущерба и иных убытков, связанных с исполнением Договора, обеспечительный платеж возвращается Нанимателю за вычетом их стоимости.

3.5. Плата за пользование квартирой и другие платежи, предусмотренные Договором считаются исполненными с момента фактической передачи денежных средств Наймодателю или поступления их на его счет, указанный в п. 8 Договора.

3.6. Стороны договорились, что уплата всех налогов, платежей и сборов, предусмотренных правовыми актами РФ, относится к исключительной ответственности Стороны, на которую такая уплата возлагается законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Наймодатель отвечает перед Нанимателем в случае предъявления последнему претензий со стороны третьих лиц при наличии у них прав на нанимаемую квартиру, которые ограничивают или препятствуют пользованию ею и (или) другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении договора.

4.2. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением имущества, взятого в наем, в порядке, установленном законодательством.

4.3. В случае несвоевременного внесения сумм платы за пользование квартирой и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Наниматель уплачивает неустойку в размере 0,5 % (ноль целых, пять десятых процента) от не выплаченной вовремя суммы за каждый день просрочки.

4.4. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.5. Наймода́тель имеет право расторгнуть настоящий договор в любое время, уведомив об этом Нанимателя не менее чем за 60 дней до его расторжения.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен на срок 363 (триста шестьдесят три дня) и вступает в силу с момента передачи квартиры по акту приема-передачи. В части неисполненных обязательств по оплате пользования квартирой, иных платежей, предусмотренных Договором, а также причиненного ущерба, убытка и неустоек, Договор действует до полного исполнения данных обязательств.

5.2. В случае, если ни одна из сторон не заявит о желании расторгнуть настоящий Договор за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока его действия, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на неопределенный срок.

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, находящихся вне разумного предвидения и контроля сторон, стороны освобождаются от ответственности по обязательствам, связанным с полным или частичным неисполнением настоящего Договора на время действия таких обстоятельств либо их последствий.

6.1.1. Понятие форс-мажорных обстоятельств определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны обязуются сообщать друг другу в течение семи календарных дней со дня наступления события о наступлении и прекращении форс-мажорных обстоятельств, о предполагаемых сроках их действия в письменном виде за подписью уполномоченных на это лиц.

6.3. Сторона, для которой создались форс-мажорные обстоятельства, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного таким обстоятельствами ущерба для обеих сторон, а в случае непринятия необходимых мер по сохранению любых ценностей, находящихся в распоряжении сторон обязана покрыть эти убытки другой стороне.

6.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено торгово-промышленной палатой Российской Федерации или другим официальным органом.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к Договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

7.4. Ссылки на слово или термин в Договоре в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста Договора не вытекает иное.

7.5. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять тайну лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

7.6. Для целей удобства в Договоре под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

7.7. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

7.7.1. Для Наймода́теля: _____.

7.7.2. Для Нанимателя: _____.

7.8. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

7.9. В случае изменения адресов, указанных в п. 7.7. Договора и иных реквизитов одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве, Московской области, Российская Федерация. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

7.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Наймодателя или квартиры (договорная подсудность).

7.11. Условия Договора обязательны для правопреемников Сторон.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Наниматель: Гражданин _____,
личность удостоверяется паспортом гражданина _____, номер
_____, выданным _____ года _____
_____, код подразделения _____,
зарегистрированный по адресу: _____.

Наймодатель: Гражданин _____,
личность удостоверяется паспортом гражданина _____, номер
_____, выданным _____ года _____
_____, код подразделения _____,
зарегистрированный по адресу: _____.

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель _____ Подпись _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

Тел. _____

Наниматель: _____ Подпись _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

Тел. _____