# Договор найма жилого помещения (квартиры) в кооперативном доме

Договор найма жилого помещения (квартиры) в кооперативном доме

г. [вписать нужное]                                  [число, месяц, год]

Г-н [Ф. И. О.], именуемый далее "Наймодатель", действующий от собственного имени, с одной стороны, и Г-н [Ф. И. О.], именуемый далее "Наниматель", действующий от собственного имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия Договора найма

1.1. Предметом настоящего Договора является предоставление Наймодателем за плату во временное владение и пользование Нанимателю жилого помещения, а также мебели и оборудования, перечень которого установлен Приложением к настоящему Договору.

1.2. Объект найма: жилое помещение (квартира), расположенное по адресу: [вписать нужное].

Характеристика помещения:

- [вписать нужное] - количество комнат;

- [вписать нужное] - общая площадь;

- [вписать нужное] - жилая площадь;

- [вписать нужное] - этаж;

- [вписать нужное] - вид дома; обеспечено централизованными коммуникациями обогрева, водоснабжения, электроэнергией, санузлом (совмещенным/раздельным), городской телефонной связью ([номер телефона]).

1.3. На момент заключения настоящего Договора помещение, сдаваемое внаем, принадлежит Наймодателю на праве членства в кооперативе "[наименование]". Передача внаем производится на основании ст. 126, 128 Жилищного кодекса РФ. Жилое помещение под арестом и залогом не стоит, иных обременений не имеет, задолженность по оплате коммунальных услуг и услуг связи отсутствует, что гарантируется Наймодателем.

1.4. Передаваемое внаем жилое помещение свободно, готово к заселению, находится в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям, используемым для целей проживания.

1.5. Цель предоставления жилого помещения: для проживания Нанимателя с супругой. Жилое помещение не может быть сдано Нанимателем в поднаем и использовано по иному, не целевому назначению.

1.6. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему Договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение Договора найма жилого помещения на новый срок по истечении срока действия данного Договора.

2. Обязанности Наймодателя

2.1. Передать жилое помещение с находящейся в нем мебелью и оборудованием по Акту приемки-передачи.

2.2. Передать Нанимателю жилое помещение, предусмотренное настоящим Договором, в состоянии, соответствующем условиям Договора найма, назначению помещения и его пригодности для проживания. В присутствии Нанимателя по Договору найма проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого внаем жилого помещения.

2.3. Производить оплату текущих коммунальных и эксплуатационных платежей, а также оплачивать абонентскую плату за пользование телефоном. На день передачи Нанимателю жилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные им услуги: отопление, электроэнергию, горячую и холодную воду, газ, канализацию, вывоз мусора, телефон и др.

2.4. Уведомить председателя жилищного кооператива и эксплуатирующие органы о правовом статусе Нанимателя.

3. Обязанности Нанимателя

3.1. Использовать полученное внаем жилое помещение в соответствии с условиями настоящего Договора и исключительно по прямому назначению названного помещения.

Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии. Соблюдать меры пожарной безопасности. Поддерживать в надлежащем состоянии систему пожарной сигнализации и систему пожаротушения, а также системы электроснабжения и канализации.

3.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией нанимаемого жилого помещения расходы, в том числе по оплате эксплуатационным службам текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов.

3.3. В течение срока найма жилого помещения компенсировать Наймодателю оплаченные им потребленные Нанимателем услуги коммунальных служб в части оплаты электроэнергии, а также услуги по пользованию междугородной (международной) телефонной связью. Компенсация указанных расходов производится не позднее 3-х дней с момента представления Наймодателем документов, подтверждающих размер понесенных расходов.

3.4. Наниматель обязуется самостоятельно производить платежи по коммутируемому доступу в интернет, а также оплату подключения и услуг телефонной связи по пользованию факсимильной связью и определением номера, если в том возникнет необходимость.

3.5. Не производить без согласия Наймодателя внутреннюю перепланировку и реконструкцию помещения, не переносить систему электропроводки и иных коммуникаций.

3.6. В сроки, согласованные Сторонами настоящего Договора, вносить плату за пользование полученным внаем жилым помещением.

3.7. Возместить Наймодателю убытки, причиненные в случае повреждения жилого помещения или передаваемого имущества (мебели и оборудования), если Наймодатель докажет, что повреждение жилого помещения произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.8. Освободить жилое помещение не позднее 3 дней после истечения срока действия настоящего Договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, соответствующем нормальному износу. Передача помещения и имущества Нанимателем Наймодателю производится по Акту передачи жилого помещения и имущества, подписываемому Сторонами.

3.9. Уведомлять Наймодателя в минимально возможный срок о поступивших в адрес Наймодателя почтовых и телеграфных отправлениях.

4. Условия улучшения нанимаемого помещения

4.1. Улучшения нанимаемого по данному Договору жилого помещения, не оговоренные Сторонами дополнительно, осуществленные Нанимателем за свой счет и могущие быть отделимыми без вреда для помещения, являются собственностью Нанимателя.

4.2. Наймодатель не возмещает Нанимателю расходы по улучшению помещения, находящегося в найме у последнего, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для жилого помещения и осуществлены Нанимателем без согласия на то Наймодателя.

5. Иные условия Договора найма

5.1. Наниматель наряду с пользованием жилым помещением, нанимаемым по настоящему Договору, вправе пользоваться общими помещениями жилого дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри нанимаемой квартиры, обслуживающим более одной квартиры.

5.2. Проживающие в жилом помещении совместно с Нанимателем члены его семьи имеют равные права с Нанимателем по пользованию упомянутым жилым помещением. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи, которые нарушают условия настоящего Договора найма жилого помещения.

5.3. В случае выбытия Нанимателя из жилого помещения Договор найма его продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из членов его семьи, постоянно проживающий с Нанимателем по настоящему Договору найма.

5.4. При расторжении Договора найма жилого помещения Наниматель и лица, проживающие в нанимаемом жилом помещении к моменту расторжения Договора найма, подлежат выселению из жилого помещения в срок, установленный настоящим Договором.

5.5. Расходы по подготовке настоящего Договора к заключению, равно как расходы по нотариальному удостоверению Договора, несет Наниматель.

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения или имущества

6.1. Если иное не будет установлено Сторонами настоящего Договора найма в процессе исполнения условий его, риск случайной гибели или случайного повреждения переданного внаем жилого помещения в течение срока действия Договора несет Наймодатель.

6.2. Риск случайной гибели и повреждения собственного имущества Наниматель несет самостоятельно.

7. Оплата найма и порядок расчетов

7.1. Стороны настоящего Договора установили, что стоимость найма жилого помещения, переданного в пользование Нанимателю, составляет за 1 месяц сумму [вписать нужное].

7.2. Указанная сумма оплаты по Договору найма вносится Нанимателем авансовыми платежами за 3 (три) месяца в срок не позднее [значение] числа месяца, предшествующего оплачиваемому периоду.

7.3. Оплата найма жилого помещения осуществляется Нанимателем путем передачи причитающейся суммы платежа наличными деньгами под расписку Наймодателю либо на указанный Наймодателем дополнительно счет в учреждении банка.

7.4. Наймодатель обязан возвратить Нанимателю соответствующую часть полученного им авансового платежа при досрочном расторжении Договора найма. При этом возвращаемая сумма аванса исчисляется со дня, следующего за днем фактического возврата жилого помещения, находившегося в пользовании у Нанимателя, и подписания Акта сдачи помещения.

8. Ответственность сторон и форс-мажор

8.1. Сторона Договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой Стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов: повреждение жилого помещения (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

8.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

8.3. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

8.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени, к обстоятельствам которой Стороны относят помимо явлений природного характера также аварии и нарушения функционирования коммуникаций, а равно действия сотрудников эксплуатационных служб.

8.5. Наймодатель не несет ответственности перед Нанимателем за вред, причиненный имуществу Нанимателя третьими лицами либо воздействием непреодолимой силы. В случае причинения такого вреда имуществу Нанимателя в результате аварий, нарушения нормального функционирования систем и коммуникаций, а также действий третьих лиц Наймодатель делегирует Нанимателю право представления прав Наймодателя перед эксплуатационными службами и третьими лицами в полном объеме.

8.6. Наниматель несет ответственность за умышленную порчу и уничтожение переданного ему Наймодателем имущества, а равно за вред, причиненный имуществу в результате грубой неосторожности либо нарушения техники безопасности.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий Договора, составлением его дополнений и изменений и др. При этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

9.2. При недостижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации положениями о порядке разрешения споров в суде общей юрисдикции.

10. Защита интересов Сторон

По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

11. Изменение и/или дополнение Договора

11.1. Настоящий Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия Сторон.

11.2. Если Стороны Договора не достигли согласия о приведении Договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий Договора), по требованию заинтересованной Стороны Договор может быть изменен и/или дополнен по решению суда только при наличии условий, предусмотренных действующим законодательством.

11.3. Последствия изменения и/или дополнения настоящего Договора определяются взаимным соглашением Сторон или судом по требованию любой из Сторон Договора.

11.4. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего Договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами либо надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

12. Продление срока действия Договора найма

12.1. При наличии в том необходимости и желания Сторон настоящего Договора найма они вправе рассматривать вопрос о продлении срока действия Договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) на тех же или иных, определенных Сторонами, условиях найма жилого помещения.

12.2. В случае, если Стороны не позднее 30 дней до момента истечения срока Договора изъявят желание на продление срока его действия, Договор может быть пролонгирован путем внесения в его текст соответствующей записи. При этом дополнение о продлении срока действия Договора вступает в силу с момента внесения Сторонами или их полномочными представителями такой записи.

12.3. Стороны настоящего Договора, если сочтут необходимым, рассмотрят и согласуют дополнительно иной, против указанного выше, порядок продления срока действия (пролонгации) Договора найма жилого помещения.

13. Возможность и порядок расторжения Договора найма

13.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

13.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из Сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из Сторон или в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством. Нарушение условий Договора признается существенным, когда одна из Сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой Стороны такой ущерб, что дальнейшее действие Договора теряет смысл, поскольку эта Сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении Договора.

13.3. По требованию Наймодателя настоящий Договор найма может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Наниматель: пользуется помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает жилое помещение или имущество Наймодателя; по истечении установленного Договором срока платежа не вносит авансовый платеж за нанимаемое жилое помещение. При этом Наниматель имеет право проживания в течение всего оплаченного им периода.

13.4. По требованию Нанимателя Договор найма может быть досрочно расторгнут в случаях, когда: Наймодатель создает препятствия пользованию жилым помещением и имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением его; переданное Нанимателю жилое помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Наймодателем при заключении Договора, не были заранее известны Нанимателю и не должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра этого помещения его при заключении Договора;

13.5. Договор может быть расторгнут Сторонами, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, Договор между Сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему Договору.

13.6. В случаях расторжения Договора по соглашению Сторон Договор прекращает свое действие с момента, установленного соглашением Сторон о расторжении заключенного между ними Договора найма жилого помещения.

13.7. Последствия расторжения настоящего Договора найма определяются соглашением Сторон его либо судом по требованию любой из Сторон Договора найма.

14. Действие Договора во времени

14.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, с которого и становится обязательным для Сторон. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента фактического вселения Нанимателя в квартиру, если такое вселение предшествовало заключению Договора.

14.2. Настоящий Договор действует в течение 6 (шести) месяцев с момента его заключения.

14.3. Окончание срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора найма.

15. Адреса и Реквизиты сторон

Наниматель                         Наймодатель

[полные     паспортные     данные, [полные     паспортные      данные,

регистрация]                       регистрация]

[вписать нужное]/[вписать нужное]/ [вписать нужное]/[вписать нужное]/

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>