

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва «25» ноября 2013г.

Гр. (Ф.И.О.) **Зайцева Ольга Викторовна**, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гр. (Ф.И.О.) **Павлюченко Ирина Владимировна**, именуемая в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий договор аренды о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и постоянно проживающим с ним лицам:

1. **Павлюченко Олег Михайлович**, 1983 г.р.

жилое помещение, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Вяземская, д.31, кв 29 состоящее из 2 комнат, общей площадью — 46,5 кв.м, жилой площадью - 24 кв.м, кухня - 9 кв.м (далее – жилое помещение) во временное возмездное владение и пользование для проживания.

1.2. Наличие телефона: тел. № (499) 975-01-02.

1.3. Недостатки жилого помещения на момент передачи указываются в Приложении № 1 к договору аренды — Передаточном акте, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора аренды.

1.4. Жилое помещение принадлежит (Ф.И.О.) Зайцевой Ольге Викторовна на основании (документ о праве) договора купли-продажи № 45641/561 от 18 февраля 2002 года.

1.5. Наймодатель передает жилое помещение с имуществом согласно Приложению № 1.

1.6. Срок коммерческого найма жилого помещения устанавливается с «25» ноября 2013г. По «25» ноября 2016 г.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАЙМОДАТЕЛЯ

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. Передать Нанимателю благоустроенное жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям.

2.1.2. Возвратить Нанимателю залог за междугородние телефонные переговоры и сохранность имущества, переданного внаем при выезде Нанимателя из жилого помещения при предъявлении оплаченных счетов и сохранности переданного имущества согласно пункту 7.1. договора аренды.

2.1.3. Предупредить Нанимателя о готовящемся отчуждении жилого помещения (мене, продаже, дарении и т.д.) за три месяца до отчуждения.

2.1.4. Нести ответственность за недостатки сданного внаем жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды не знал об этих недостатках.

2.1.5. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя, своими силами.

2.1.6. Предоставить Нанимателю возможность проживать в жилом помещении в течение 45 календарных дней со дня получения Нанимателем извещения о досрочном расторжении настоящего договора аренды. Извещение должно быть оформлено письменно.

2.2. Наймодатель вправе один раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Нанимателем состояния жилого помещения и имущества в предварительно согласованное с Нанимателем время.

2.3. Наймодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора аренды:

- жилое помещение не находится под залогом, арестом, не обременено ничьими правами, либо обязательствами Наймодателя;
- получено согласие всех лиц, постоянно зарегистрированных в жилом помещении.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАНИМАТЕЛЯ

3.1. Наниматель обязан:

3.1.1. Использовать жилое помещение только для собственного проживания и проживания лиц, указанных в пункте 1.1. договора аренды.

3.1.2. Своевременно вносить плату за пользование жилым помещением.

3.1.3. Содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.

3.1.5. Устранять последствия аварий, произошедших в жилом помещении по вине Нанимателя.

3.1.6. Соблюдать правила проживания в доме, в котором находится жилое помещение.

3.1.7. Беспрепятственно допускать Наймодателя в жилое помещение с целью проверки ее использования в соответствии с пунктом 2.2. настоящего договора аренды.

3.1.8. Возвратить жилое помещение и имущество Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы внаем с учетом естественного физического износа.

3.1.9. Перед выездом, если счета за телефонные переговоры еще не получены, справиться в АТС об их сумме и оставить Наймодателю необходимую сумму для их оплаты.

3.1.10. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба в результате пожара, противоправных действий третьих лиц, незамедлительно известить об этом Наймодателя, а при его отсутствии – заявить об этом в соответствующие компетентные органы.

3.2. Наниматель не вправе без письменного предварительного согласования с Наймодателем:

3.2.1. Устанавливать оборудование в жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализаций и охранных систем и т.д.).

3.2.2. Передавать жилое помещение третьим лицам, а также сдавать жилое помещение в поднаем.

3.2.3. Осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения.

3.3. Наниматель вправе беспрепятственно пользоваться переданным внаем жилым помещением в течение всего срока действия найма совместно с указанными в пункте 1.1. настоящего договора аренды лицами.

#### 4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Ежемесячная плата за наем жилого помещения составляет 35 000 руб (тридцать пять тысяч рублей).

4.2. Плата за наем жилого помещения производится (ежемесячно, ежеквартально) не позднее 5 числа текущего месяца за один месяц перед.

4.3. Установленная плата за наем жилого помещения не подлежит изменению в течение всего срока найма, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон.

4.4. Оплату коммунальных платежей, квартплаты и телефона осуществляет Наймодатель.

4.5. Оплату междугородних телефонных переговоров и используемой электроэнергии осуществляет Наниматель согласно счетам соответствующих организаций.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Изменение условий настоящего договора аренды и его досрочное расторжение может иметь место по соглашению сторон, с обязательным составлением документа в письменном виде.

5.2. Расторжение договора аренды в одностороннем порядке до истечения срока, указанного в пункте 1.6, может быть произведено любой стороной при систематическом несоблюдении другой стороной условий настоящего договора аренды. Расторжение в одностороннем порядке производится посредством направления инициатором досрочного прекращения договора аренды нарушившей стороне письменного уведомления с указанием причины и даты расторжения.

5.2.1. В случае расторжения договора аренды по инициативе Нанимателя, при соблюдении Наймодателем условий настоящего договора аренды, возврат денег за неиспользованный срок найма может быть произведен Наймодателем только по его добровольному желанию.

5.2.2. В случае расторжения договора аренды по инициативе Наймодателя, при соблюдении Нанимателем условий настоящего договора аренды, Наймодатель возвращает Нанимателю уплаченную Нанимателем сумму за неиспользуемый срок найма и выплачивает неустойку в размере месячной платы за наем жилого помещения.

5.3. Наниматель несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный жилому помещению или имуществу, независимо от того является ли этот ущерб результатом причинения умышленных действий или результатом неосторожности Нанимателя и лиц, с ним проживающих.

5.4. В случае просрочки по уплате платежей по настоящему договору аренды Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 1% от суммы задолженности на день оплаты.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему договору аренды, если причиной этому явились события непреодолимой силы и факторы, не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти сторон, как-то: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по договору аренды обязательств.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор аренды вступает в силу со дня его подписания обеими сторонами и действует по «25» ноября 2016 года включительно.

6.2 В случае, если за месяц до окончания действия настоящего договора, ни одна из сторон не заявила о намерении его прекращения, договор автоматически пролонгируется на срок в один календарный год.

6.3. При возникновении споров стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке.

6.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором аренды, стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.5. Настоящий договор аренды составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой стороны.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. По требованию Наймодателя Наниматель обязуется оставить страховой депозит за междугородние телефонные переговоры в соответствии с пунктом 4.5. договора и за сохранность переданного внаем имущества. Страховой депозит за междугородние телефонные переговоры и сохранность имущества, сданного внаем, составляет 3 000 руб (три тысячи рублей).

7.2. В целях получения правовых и юридический гарантий по настоящему договору аренды Наниматель лично удостоверяется в подлинности представленных Наймодателем правоустанавливающих документов и проверяет их содержание до подписания настоящего договора аренды.

7.3. Перечисленные в пункте 1.1. настоящего договора аренды лица, проживающие совместно с Нанимателем, несут все обязанности по настоящему договору аренды наравне с Нанимателем. 7.4. Неотделимые улучшения, произведенные в жилом помещении Нанимателем без согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости.

## 8. АДРЕСА СТОРОН

Наймодатель

Ф.И.О. Зайцева Ольга Викторовна

Паспортные данные:

Дата и место рождения 14.04.1975г., г. Москва

Паспорт (серия): 46 08 N 082450

выдан (кем) ТП в МКР Ухтомского ОУФМС

России по Московской обл. в Люберецком р-не

(когда) «28» марта 2003 года

Адрес: г. Москва, пер.Костромской, д.3, кв.15

Телефон для контакта: (499) 975-00-02.

С условиями договора аренды ознакомлен и полностью согласен.

Подпись: \_\_\_\_\_

Наниматель

Ф.И.О. Павлюченко Ирина Владимировна

Паспортные данные:

Дата и место рождения 21.05.1986г, г. Рязань

Паспорт серия): 11 04 N 115746

выдан (кем) УВД Октябрьского округа г. Рязань

(когда) «21» сентября 2010 года

Адрес: г. Рязань, ул. Пролетарская, д. 10

Телефон для контакта: +7 909 458 26 14

С условиями договора аренды ознакомлен и полностью согласен.

Подпись: \_\_\_\_\_

## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Москва «25» ноября 2013 года

В соответствии с настоящим Передаточным актом Наймодатель передает, а Наниматель принимает жилое помещение в виде отдельной квартиры по адресу: г. Москва, ул. Вяземская, д.31, кв. 29. Станция метро: пл. Ильича. Площадь комнат: 14 кв.м, 10 кв.м

2. Жилое помещение предоставляется с телефонным номером (без него): (499) 975-01-02;

телефонный номер раздельный, спаренный.

3. Описание недостатков: в обеих комнатах имеются потертости на уровне примерно 50 см от пола, на кухонной мебели имеется пятно от горячего чайника/посуды около 35 см в диаметре, в коридоре в 20 см справа от входной двери на уровне около 1 метра от пола содраны обои (отсутствует около 30 см), в большой комнате паркет имеет потертости (стертые участки лака), в маленькой комнате в углу ковра пятно около 5 см в диаметре.

4. Жилое помещение передается со следующим имуществом (мебель, оборудование):  
в прихожей: мебельный гарнитур в удовлетворительном состоянии, зеркало в хорошем состоянии;

в большой комнате: платяной шкаф, сервант, бюро, книжный шкаф, тумба под ТВ, ТВ, два кресла, диван — все в хорошем состоянии;

в маленькой комнате: двуспальная кровать с матрасом, шкаф-купе, трюмо с зеркалом — все в хорошем состоянии;

в кухне: кухонный гарнитур, мягкий уголок, стол, холодильник, две табуретки — все в удовлетворительном состоянии;

в ванной: стиральная машина, навесной шкафчик, угловой шкафчик — все в хорошем состоянии.

5. Дополнительные сведения:

5.1. Показания счетчиков:

- Показания электросчетчика на момент передачи: 45956 кВт

- Показания счетчика воды на момент передачи: Г-2589 м куб; Х- 2856 м куб

5.2. Состояние оборудования квартиры:

Сантехническое оборудование (нужное подчеркнуть): исправно, требует ремонта или замены

Электропроводка и электрооборудование (нужное подчеркнуть): исправно, требует ремонта или замены

Телефонный кабель и тел. розетки (нужное подчеркнуть): исправно, отсутствует, требует ремонта или замены

Интернет-кабель (нужное подчеркнуть): исправно, отсутствует, требует ремонта или замены

Телевизионный кабель (нужное подчеркнуть): исправно, отсутствует, требует ремонта или замены

5.3 Общее состояние Квартиры (нужное подчеркнуть): свежий ремонт, не требует ремонта, соответствует санитарным нормам, требует ремонта.

6. Жилое помещение пригодно для проживания, находится в удовлетворительном состоянии и не имеет недостатков, кроме указанных в пункте 3. настоящего Передаточного акта.

7. При подписании настоящего Передаточного акта Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от жилого помещения;

Наймодатель предъявил Нанимателю расчетные книжки по оплате коммунальных платежей и телефона.

8. Настоящий Передаточный акт является неотъемлемой частью договора аренды коммерческого найма жилого помещения от «25» ноября 2013 года.

ПЕРЕДАНО «25» ноября 2013 года:

Наниматель:

Павлюченко И.В. / \_\_\_\_\_ /

Наймодатель:

Зайцева О.В. / \_\_\_\_\_ /

ПРИНЯТО « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года:

Наймодатель:

Зайцева О.В. / \_\_\_\_\_ /

Наниматель:

Павлюченко И.В. / \_\_\_\_\_ /