

ДОГОВОР АРЕНДЫ

жилого помещения, с правом передачи в субаренду

г. _____ « ____ » _____ 2018 г.

Гр. _____, паспорт: серия _____, № _____, выданный _____, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего **договора аренды жилого помещения является предоставление Арендодателем за плату во временное владение и пользование Арендатора жилого помещения** для последующей передачи его для проживания работнику Арендатора с семьей. Все отношения по вопросам аренды жилого помещения регулируются непосредственно между сторонами настоящего договора аренды.

1.2. Объект аренды (жилое помещение) расположен по адресу: _____.
Характеристика объекта: _____ комнатная квартира на _____ этаже многоэтажного жилого здания № квартиры _____, обеспеченность теплом, водой, электроэнергией, санузлом, обеспеченность телефонной связью и др. Далее по тексту договора – **жилое помещение, помещение, объект аренды**.

1.3. На момент заключения настоящего договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора аренды жилого помещения.

1.4. Передаваемое в аренду жилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям, используемым для целей проживания в соответствии с назначением аренды.

1.5. С согласия Арендодателя арендуемое по данному договору жилое помещение может быть сдано Арендатором в субаренду. Арендатор при этом может передать свои права и обязанности по договору другому лицу, предоставлять арендованное помещение в безвозмездное пользование. Во всех указанных выше случаях ответственным по настоящему договору перед Арендодателем остается Арендатор.

1.6. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования помещения не в соответствии с условиями договора аренды или назначением арендованного жилого помещения.

1.7. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему

договору жилого помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче его в аренду (заключении договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков. При этом Арендатор может потребовать от Арендодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов или потребовать досрочного расторжения настоящего договора аренды жилого помещения.

1.8. В случаях, когда недостатки арендованного жилого помещения были оговорены при заключении договора или были известны Арендатору либо должны были быть выявлены им при осмотре объекта аренды при заключении договора или передаче его Арендатору в пользование по договору, Арендодатель не отвечает за подобные недостатки.

1.9. Арендодатель гарантировал Арендатору отсутствие прав третьих лиц на жилое помещение, являющееся объектом аренды по настоящему договору.

1.10. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного договором порядка внесения арендной платы за жилое помещение (сроков платежей) Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы за жилое помещение в установленный Арендодателем срок или потребовать расторжения договора.

1.11. Стороны настоящего договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды жилого помещения на новый срок по истечении срока действия данного договора.

2. АРЕНДОДАТЕЛЬ ТАКЖЕ ОБЯЗУЕТСЯ

2.1. Передать по документу (акту), определенному сторонами настоящего договора и подтверждающему факт передачи, жилое помещение, являющееся объектом аренды, в течение _____ дней со дня подписания настоящего договора (вступления настоящего договора в силу).

2.2. Передать (предоставить) Арендатору жилое помещение, предусмотренное настоящим договором, в состоянии, соответствующем условиям договора аренды, назначению арендованного помещения и его пригодности для проживания людей.

2.3. В присутствии Арендатора по договору аренды проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого в аренду жилого помещения, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации его либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим помещением и его систем жизнеобеспечения.

2.4. Оказывать в период действия договора аренды Арендатору информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования Арендатором жилого помещения, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему договору аренды.

2.5. В течение всего срока действия договора аренды жилого помещения, осуществлять его капитальный ремонт (по мере необходимости) с предоставлением необходимых расходных материалов и иных принадлежностей.

2.6. На день передачи Арендатору жилого помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др.

2.7. Возмещать Арендатору стоимость улучшений арендованного жилого помещения, неотделимых без вреда для помещения, в случаях, когда Арендатор осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Арендодателя как собственника переданного в аренду жилого помещения.

3. АРЕНДАТОР ТАКЖЕ ОБЯЗУЕТСЯ

3.1. Использовать полученное в аренду жилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому назначению названного помещения, т.е. для проживания.

3.2. Ознакомить (передать копию настоящего договора) работника, для проживания которого с семьей арендуется жилое помещение, с текстом договора аренды (условиями аренды) и обязать его надлежащим образом обеспечить исполнение Арендатором своих обязательств по договору аренды жилого помещения.

3.3. Нести возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией арендованного жилого помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии.

3.4. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного жилого помещения, если Арендодатель докажет, что повреждение жилого помещения произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего договора аренды.

3.5. Не производить без согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку и реконструкцию помещения.

3.6. Соблюдать меры пожарной безопасности, регулярно проверять и поддерживать в надлежащем состоянии систему пожарной сигнализации и систему пожаротушения в арендуемом жилом помещении.

3.7. В сроки, согласованные сторонами настоящего договора, вносить арендную плату за пользование полученным в аренду жилым помещением.

3.8. В течение всего срока аренды жилого помещения в установленные сроки самостоятельно оплачивать потребленные услуги местных коммунальных служб. Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования абонентским номером.

3.9. Возвратить арендованное жилое помещение в течение _____ дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, которое определяется по соглашению сторон настоящего договора аренды жилого помещения.

4. УСЛОВИЯ УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Улучшения арендованного по данному договору жилого помещения, осуществленные Арендатором за свой счет и которые могут быть отделены без вреда для помещения, являются собственностью Арендатора. По соглашению сторон договора Арендодатель вправе оплатить расходы Арендатора по улучшению жилого помещения в период аренды, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

4.2. Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы его по улучшению помещения, находящегося в аренде у последнего, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для жилого помещения и осуществлены Арендатором без согласия на то Арендодателя.

4.3. Любые улучшения арендованного жилого помещения (как отделимые, так и неотделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока договора аренды за счет амортизационных отчислений от указанного помещения, являются собственностью Арендодателя по настоящему договору аренды жилого помещения.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

5.1. Пригодность сдаваемого в аренду жилого помещения определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

5.2. Арендатор наряду с пользованием жилым помещением, арендуемым 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.

5.3. В соответствии с договоренностью, достигнутой сторонами настоящего договора аренды жилого помещения в переданном Арендатору в аренду жилом помещении (квартиры) будет проживать работник Арендатора (вправе проживать) и следующие члены семьи, постоянно проживающие с указанным работником: _____.

5.4. Проживающие постоянно совместно с работником Арендатора в жилом помещении, являющемся объектом аренды по данному договору, имеют равные права с работником Арендатора по пользованию упомянутым жилым помещением.

5.5. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия граждан, проживающих в арендованном жилом помещении, которые нарушают условия настоящего договора аренды жилого помещения.

5.6. Арендодатель обязуется предупредить Арендатора об отказе от продления договора в связи со своим решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем (в случае наличия такого намерения у него). В случае, когда Арендодатель выполнит условие, изложенное выше, в результате чего договор аренды жилого помещения с Арендатором им не будет продлен (пролонгирован), но в течение года со дня истечения срока действия договора с Арендатором он заключит договор аренды жилого помещения с другим лицом, Арендатор вправе требовать признания такого договора недействительным и(или) возмещения убытков, причиненных отказом Арендодателя возобновить договор с Арендатором.

5.6. В случае сдачи арендованного жилого помещения Арендатором в субаренду договор субаренды жилого помещения прекращается одновременно с договором аренды жилого помещения при досрочном его прекращении по любым основаниям.

5.7. В случае выбытия работника Арендатора из жилого помещения вместе с семьей договор аренды продолжает действовать на тех же условиях, а стороны настоящего договора в течение _____ дней на основе взаимной договоренности определяют судьбу договора: целесообразность и необходимость его досрочного прекращения, возможность дальнейшего использования

арендуемого жилого помещения Арендатором для тех целей и др.

5.8. При расторжении договора аренды жилого помещения работник Арендатора и лица, проживающие в арендуемом жилом помещении к моменту расторжения договора аренды, могут быть выселены из жилого помещения на основании решения суда.

6. РИСК СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ИЛИ СЛУЧАЙНОГО ПОВРЕЖДЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И СТРАХОВАНИЕ

6.1. Если иное не будет установлено сторонами настоящего договора аренды в процессе исполнения условий его, риск случайной гибели или случайного повреждения переданного в аренду жилого помещения в течение срока действия договора несет Арендодатель.

6.2. Страхование принятого в аренду жилого помещения в течение всего срока действия договора аренды (от момента принятия его от Арендодателя и до момента сдачи помещения последнему) осуществляет Арендатор. Выбор видов страхования (от каких рисков) принадлежит Арендатору.

7. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Стороны настоящего договора установили, что стоимость аренды жилого помещения, переданного в пользование Арендатору, за полный срок аренды его составляет - _____ рублей, исходя из следующего: (далее - «Расшифровка» по каждой позиции жилого помещения).

7.2. Указанная сумма арендной платы по договору Арендатором выплачивается ежемесячно равными долями в твердой (фиксированной) сумме платежа - _____ рублей в месяц.

7.3. Оплата аренды жилого помещения осуществляется Арендатором путем перечисления платежным поручением причитающейся суммы на счет Арендодателя в _____. Указанные платежи должны осуществляться Арендатором до _____ числа каждого календарного месяца.

7.4. Размер (стоимость) арендной платы, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия договора изменяться по соглашению сторон в сроки, которые могут быть дополнительно определены сторонами договора аренды, но не чаще одного раза в год.

7.5. Арендатор вправе требовать от Арендодателя уменьшения платы за аренду в соответствующем размере (пропорции), если в силу обстоятельств, на которые он не может повлиять и за результат наступления которых не может быть ответственен, условия использования арендованного жилого помещения, предусмотренные настоящим договором аренды, или состояние находящегося в аренде жилого помещения существенно ухудшились.

7.6. Арендодатель обязан вернуть Арендатору соответствующую часть уже полученной им арендной платы при досрочном возврате Арендатором жилого помещения, переданного ему в аренду. При этом возвращаемая сумма должна исчисляться со дня, следующего за днем фактического возврата жилого помещения, находившегося в пользовании у Арендатора.

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.

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 между сторонами-участниками отношений делового оборота, когда одной из сторон спора является лицо, т.е. в суде общей юрисдикции.

10. ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ СТОРОН

10.1. 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 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 договора и скреплены печатями сторон.

12. ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ (ПРОЛОНГАЦИЯ) ДОГОВОРА АРЕНДЫ

12.1. При наличии в том необходимости и взаимного желания сторон настоящего договора аренды они вправе рассматривать вопрос о продлении срока действия (пролонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) на тех же или иных, определенных сторонами, условиях аренды жилого помещения.

12.2. Если за _____ дней до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон его не заявит о своем намерении не продлевать аренду по договору или заключить новый договор аренды на существенно иных условиях пользования жилым помещением, договор автоматически продлевается (пролонгируется) на следующий 12-х месячный срок и так далее.

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

13. ВОЗМОЖНОСТЬ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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 Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

1. пользуется помещением с существенным нарушением условий договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;
2. существенно ухудшает жилое помещение;
3. более 6-и месяцев по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за жилое помещение.

13.4. По требованию Арендатор договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1. Арендодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию этим жилым помещением в соответствии с условиями договора или назначением его;
2. переданное Арендатору жилое помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра этого помещения его при заключении договора;
3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт жилого помещения в разумные сроки (по необходимости);
4. арендованное помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

13.5. Договор может быть расторгнут сторонами его или по решению суда, 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 по истечении _____ дней со дня, когда стороны достигли соглашения о расторжении заключенного между ними договора аренды жилого помещения.

13.7. Последствия расторжения настоящего договора аренды определяются взаимным соглашением сторон его или судом по требованию любой из сторон договора аренды.

14. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА ВО ВРЕМЕНИ

14.1. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

14.2. Настоящий договор действует в течение _____ месяцев (до момента окончания исполнения сторонами своих обязательств по нему) и прекращает свое действие « ____ » _____ 2018 года.

14.3. Прекращение (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 аренды.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Регистрация:
Почтовый адрес:
Паспорт серия:
Номер:
Выдан:

Арендатор

Юр. адрес:
Почтовый адрес:
ИНН:
КПП:
Банк:

Кем:
Телефон:

Рас./счёт:
Корр./счёт:
БИК:

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____