Договор найма квартиры между физическими лицами

Пустой бланк — поля для заполнения обозначены в квадратных скобках.

Авторский проект образца. Адаптируйте условия и проверьте применимость перед использованием.

Стороны и основание

[Место составления]. [Дата документа].

Наймодатель: [Наймодатель].

Наниматель: [Наниматель].

Договор найма: [Договор найма]. Квартира: [Квартира].

1. Предмет, право и проживающие

Наймодатель предоставляет Нанимателю указанную квартиру за плату во временное владение и пользование исключительно для проживания. Квартира должна быть свободна для согласованного вселения, пригодна для постоянного проживания, с исправными основными коммуникациями.

Право и полномочия: [Право и полномочия наймодателя]. Наймодатель до передачи предъявляет документы о праве и сообщает об известных правах третьих лиц и ограничениях. При отсутствии необходимых полномочий или согласий стороны не оформляют передачу по этому проекту до разрешения вопроса.

Состав проживающих: [Состав проживающих]. Вселение иных граждан и временных жильцов согласуется с учётом применимого закона и прав проживающих; условия договора не отменяют предусмотренные законом исключения. Поднаём, передача квартиры для бизнеса и размещение организации этим договором не согласованы.

2. Срок и фактическая передача

Срок проживания: [Срок проживания]. Договор подписывается в указанную дату; начало проживания и передачи ключей оформляется отдельным первоначальным актом. Акт содержит состояние квартиры, показания приборов и количество ключей. Мебель и техника перечисляются в подписанной описи.

Если срок изменяется на один год или более, стороны отдельно проверяют государственную регистрацию возникающего обременения. Регистрация обременения и регистрационный учёт граждан — разные процедуры. Продление оформляется отдельным письменным соглашением с проверкой применимых правил, без предположения автоматического продления этого проекта.

3. Плата и коммунальные расходы

Ежемесячная плата: [Ежемесячная плата]. Платёж за каждый календарный месяц вносится не позднее 5-го числа этого месяца; за первый месяц — в день первоначальной передачи. За неполный месяц плата рассчитывается пропорционально календарным дням фактического согласованного пользования в этом месяце.

Способ оплаты — наличными Наймодателю с отдельной распиской только после получения денег. Другой способ стороны могут письменно согласовать заранее. Подписание настоящего договора само по себе не подтверждает ни одного платежа.

Размер платы в течение согласованного срока изменяется только письменным соглашением сторон.

Наниматель отдельно возмещает фактическое потребление электроэнергии, холодной и горячей воды и водоотведения по показаниям, действующим тарифам и подтверждающим начислениям за период пользования; срок — десять календарных дней после передачи расчёта и документов. Повторно включённые в квитанцию суммы не дублируются. Остальные начисления за жильё, содержание, отопление и взносы на капитальный ремонт несёт Наймодатель. Перед поставщиками услуг плательщик определяется законом и договорами с ними, а эта договорённость регулирует расчёты между сторонами.

4. Обеспечительный платёж и его возврат

Размер обеспечительного платежа: [Размер обеспечительного платежа]. Он вносится при первоначальной передаче отдельно от платы за первый месяц и подтверждается отдельным документом о получении. Платёж обеспечивает согласованные обязательства по плате за наём, возмещению перечисленных коммунальных расходов и доказанному ущербу квартире и переданным вещам сверх обычного износа.

Стороны согласовали: зачёт из обеспечения производится после письменного согласования конкретного основания, суммы и расчёта обеими сторонами либо на основании вступившего в силу судебного акта. Односторонняя запись о поломке или пустое поле разногласий не являются согласием на списание. Платёж не является автоматически платой за последний месяц или штрафом за выезд.

Наймодатель возвращает остаток обеспечения в течение десяти календарных дней после фактического возврата квартиры; если согласованный расчёт коммунальных начислений ещё не получен, возвращает бесспорную часть в этот срок, а сумма и дата окончательного расчёта отдельно письменно согласуются. Несогласованные требования разрешаются отдельно и не превращаются в автоматическое удержание всего платежа.

5. Пользование, ремонт и связь

Наниматель поддерживает чистоту, бережно пользуется квартирой и вещами, соблюдает права соседей и сообщает об авариях без промедления. При угрозе ущерба принимает доступные безопасные меры и обращается в аварийные службы. Переустройство и перепланировка без необходимого согласования запрещены.

Текущий ремонт квартиры выполняет Наниматель, капитальный ремонт — Наймодатель, если обязательные нормы не требуют иного. О неисправностях, существовавших до передачи или возникших без вины Нанимателя, стороны составляют запись и согласуют способ устранения; стоимость замены старой вещи не признаётся автоматически ущербом Нанимателя.

Наймодатель обеспечивает пользование квартирой на согласованных условиях и не входит в неё без согласования с Нанимателем, кроме случаев, прямо предусмотренных законом. Плановый осмотр проводится по предварительному согласованию времени и присутствующих. Связь: [Способ согласования встреч и сообщений].

6. Прекращение, возврат и споры

Досрочное прекращение по взаимной воле оформляется письменным соглашением с датой, порядком возврата и расчётами. Право Нанимателя на расторжение с согласием постоянно проживающих граждан и письменным предупреждением за три месяца, а также применимые судебные основания проверяются по статье 687 ГК РФ. Этот договор не даёт универсального права на немедленное внесудебное выселение или смену замков.

При завершении найма Наниматель освобождает квартиру от своих вещей и передаёт её вместе с полученным имуществом и ключами по отдельному акту возврата. В нём сравнивают начальное и конечное состояние, показания, фиксируют неподтверждённые обстоятельства и открытые разногласия. Подпись о возврате не является общей распиской о завершении всех денежных расчётов.

Разногласия сначала обсуждаются с передачей письменного расчёта и подтверждающих материалов; при отсутствии согласия разрешаются в установленном законом порядке. Отсутствие ответа или незаполненное поле не означает признания долга, ущерба либо отказа от требований.

Экземпляры и подписи

Составлено в двух экземплярах равного содержания, по одному для каждой стороны. Исправления согласуются обеими сторонами до подписания. Подписи ставятся лично после проверки фактов; печатные имена не являются подписью.

Наймодатель: подпись _____ / расшифровка _____ /

Наниматель: подпись _____ / расшифровка _____ /