

# Договор аренды жилого помещения

город \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_

202\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (ФИО), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ФИО), в дальнейшем именуемый «Арендатор», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель сдаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование жилое помещение (квартира/частный дом/комната), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, на \_\_\_\_\_ этаже. Объект принадлежит Арендодателю на основании договора купли-продажи/аренды/мены/долевого участия в строительстве/свидетельства о праве на наследство и т.д. (нужное подчеркнуть): номер \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ (кем, когда) \_\_\_\_\_ года.

1.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует \_\_\_\_\_ месяцев, то есть до \_\_\_\_\_ года.

## 2. Права и обязанности

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Использовать жилое помещение в соответствии с условиями договора и по прямому назначению.

2.1.2. Содержать жилое помещение в технически исправном, надлежащем санитарном и соответствующем противопожарном состоянии.

2.1.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного разрешения Арендодателя.

2.1.4. Любой ремонт жилого помещения, перенос инженерных сетей и коммуникаций Арендатор обязан выполнять только с письменного разрешения Арендодателя.

2.1.5. Письменно сообщить Арендодателю (не позднее, чем за один месяц) о предстоящем освобождении жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и сдать жилое помещение по Акту приёма-передачи Арендодателю (или его представителю) в исправном техническом, санитарном состоянии.

2.1.6. В установленные договором сроки вносить арендную плату.

2.1.7. Соблюдать меры противопожарной безопасности в арендуемых помещениях и в местах общего пользования.

2.1.8. В течение \_\_\_\_\_ дней сообщить Арендодателю свои новые реквизиты в случае их изменения.

2.1.9. Беспрепятственно допускать в жилое помещение Арендодателя/его представителей для контроля соблюдения условий настоящего договора и в установленные сроки устранять выявленные нарушения. При этом Арендодатель обязан предупредить о посещении за \_\_\_\_\_ дней.

2.1.10. Улучшения жилого помещения по данному договору, осуществленные Арендатором за свой счёт, согласованные с Арендодателем, которые могут быть отделимы без ущерба для помещения и его дальнейшей эксплуатации, являются собственностью Арендатора. По письменному соглашению Сторон Арендодатель вправе оплатить или оформить в счёт арендной платы расходы Арендатора по улучшению жилого помещения в период найма, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

2.1.12. Незамедлительно (по факту обнаружения) уведомить Арендодателя, а также соответствующие технические службы об авариях, обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и иных дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования.

2.1.13. Гарантирует отсутствие задолженности по коммунальным платежам и услугам КСК.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Не позднее \_\_\_\_ дней с момента подписания настоящего договора предоставить во временное владение и пользование жилое помещение на условиях, определённых настоящим договором.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить исправность инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования, а также ознакомить Арендатора с правилами его эксплуатации. Предоставить (при наличии) Акт о разграничении эксплуатационной ответственности из КСК.

2.2.3. При передаче жилого помещения подписать Акт приёма-передачи и передать его в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора.

2.2.4. Не препятствовать в какой-либо форме разрешённому использованию помещения как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешённое использование помещения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РК и настоящим договором.

2.2.5 В случае аварии отопления, водоснабжения, электроснабжения, кровли, произошедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению, в случае непринятия мер Арендодатель несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2.2.6 Производить капитальный ремонт помещений за свой счет. В случае привлечения Арендатором для такого ремонта Арендатора, Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость понесённых затрат в порядке и сроки, определяемые дополнительным соглашением.

2.2.7 Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы по улучшению объекта, если эти улучшения являются неотделимыми без ущерба для объекта и осуществлены Арендатором без письменного согласия Арендодателя.

2.2.8. Своевременно информировать Арендатора о любых событиях, касающихся предмета настоящего договора, которые могут существенным образом затронуть его интересы.

2.2.8 Своевременно информировать Арендатора обо всех ремонтных работах, проводимых на территории, где находится жилое помещение.

2.2.9. Оказывать Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования жилого помещения.

2.2.10 По истечении срока действия или в случае досрочного прекращения настоящего договора, в соответствии с условиями, определёнными настоящим договором, принять жилое помещение и подписать Акт приёма-сдачи.

2.2.11. Своевременно и в разумный срок (но не реже двух раз в год) производить профилактический осмотр помещения, его инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования.

2.2.12. Обязан погасить перед подписанием Акта приёма-передачи имеющуюся задолженность по коммунальным услугам и услугам КСК.

### **3. Платежи и расчёты по договору**

3.1. Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью: \_\_\_\_\_) тенге в месяц. Оплата производится до \_\_\_\_ числа ежемесячно за текущий/следующий месяц (нужное подчеркнуть).

3.2. В течение \_\_\_\_ банковских дней с момента подписания Акта приёма-передачи объекта Арендатор обязан внести арендную плату за текущий месяц, а также перечислить

на счёт Арендодателя сумму, равную размеру арендной платы за один месяц, в качестве страхового платежа. В случае расторжения настоящего договора или не заключения договора на новый срок указанный страховой платёж считается арендной платой за последний месяц аренды указанного помещения\* – пункт на усмотрение сторон.

3.3. Размер арендной платы может корректироваться в период действия договора. В случае принятия Арендодателем решения об изменении арендной платы, он обязан известить об этом Арендатора в письменной форме за 30 дней до предполагаемого изменения.

3.4. За просрочку оплаты Арендатор обязан оплатить пеню в размере \_\_\_\_\_% от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

#### **4. Форс-мажор**

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами.

4.2. При наступлении указанных в п. 4.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих свидетельств.

#### **5. Изменение и расторжение договора**

5.1. Изменения и дополнения к настоящему договору вносятся путём подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.3. Если Арендатор изъявит желание досрочно расторгнуть договор, он обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за один месяц до предполагаемой даты освобождения помещения.

5.4. Арендодатель имеет право в случае отсутствия Арендатора на арендуемых помещениях более двух месяцев и не внесения арендной платы за указанный срок вскрыть помещение для описи находящегося там имущества и для передачи указанных помещений новому Арендатору. Помещения вскрываются комиссией в присутствии не менее двух незаинтересованных лиц (свидетелей), представителей КСК и полиции с направлением письменного уведомления Арендатору о дате и времени вскрытия.

5.5. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор нарушает или не исполняет условия настоящего договора, а также не устраняет нарушения в течение 30 дней. Если Арендодатель безосновательно досрочно расторгает договор, то оплачивает штраф в размере месячного арендного платежа/\_\_\_\_\_ тенге (выбрать нужное).

5.6. Арендатор имеет преимущественное право найма указанного помещения на новый срок.

5.7. Для пролонгации настоящего договора или заключения нового договора на тот же срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своём намерении за \_\_\_\_\_ дней до даты окончания договора. В случае отсутствия такого уведомления или при не достижении согласия между Сторонами об условиях нового договора настоящий договор считается расторгнутым в день окончания его действия, указанного в настоящем договоре. В таком случае Арендатор обязан освободить нанятое помещение и сдать его представителю Арендодателя по Акту приёма-передачи не позднее дня, указанного в настоящем договоре как последний день действия настоящего договора.

5.8. За неосвобождение помещения после расторжения договора аренды Арендатор обязан уплатить штраф в размере \_\_\_\_\_ тенге.

## 6. Прочие условия

6.1. Коммунальные платежи не входят в стоимость арендной платы. Коммунальные платежи оплачиваются Арендатором отдельно в соответствии с выставленными счетами поставщиков услуг.

6.2. Использование телефонной линии, выделенной линии для доступа в сеть Интернет Арендатор оплачивает самостоятельно.

6.3. Квартира сдается Арендатору для проживания, и ему запрещается использовать жилое помещение по другому назначению, а также сдавать в субаренду (на усмотрение Сторон).

6.4. Члены семьи Арендатора имеют равные с ним права на проживание и использование жилого помещения в течение срока настоящего договора. За все действия членов семьи Арендатора, причинивших ущерб жилому помещению либо иным образом нарушивших права и законные интересы третьих лиц (соседи, КСК, поставщики комуслуг и т.д.), ответственность перед Арендодателем, а также третьими лицами несёт Арендатор.

6.5. Оформление Арендатором и членами его семьи временной государственной регистрации по месту пребывания осуществляется только с письменного согласия Арендодателя и в установленном законом порядке.

6.6. 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.

6.7. Если иное не будет установлено сторонами настоящего договора найма в процессе исполнения его условий, риск случайной гибели или случайного повреждения переданного в найм жилого помещения в течение срока действия договора несёт Арендодатель.

## 7. Заключительные положения

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РК и настоящим договором.

7.2. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора, Стороны обязуются решать путём переговоров, а при не достижении согласия — в суде, по месту нахождения имущества.

7.3. Во всём остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РК.

7.4. Все предыдущие договоры и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета настоящего договора, теряют силу и считаются расторгнутыми с момента подписания настоящего договора.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 8. Адреса и реквизиты стороны

**Наймодатель:**

**Наниматель:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**АКТ**  
**приема-передачи жилого помещения,**  
**находящегося по адресу:**

к Договору аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (ФИО), именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, передал, а \_\_\_\_\_ (ФИО), в дальнейшем именуемый «Наниматель», принял в найм во временное владение и пользование жилое помещение: \_\_\_\_\_ (квартира, комната, помещение), № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже, право собственности Наймодателя на которое удостоверено Свидетельством о государственной регистрации права: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_ (кем, когда) \_\_\_\_\_ года, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию, для владения и пользования согласно договору № \_\_\_\_\_ Аренды жилого помещения от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

Техническое состояние помещения хорошее и позволяет использовать его в соответствии с назначением. Одновременно передаются ключи от всех помещений.

Перечень имущества, передаваемого одновременно с помещением:

Наименование	Наименование помещений (комнат)						
	кухня	коридор	туалет	ванна	спальня	гостиная	кабинет
Стол							
Стулья							
Кондиционер							
Шкаф							
Телевизор							
И т.д.							

При подписании настоящего акта Наниматель передал, а Наймодатель принял страховой депозит в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ сумма прописью \_\_\_\_\_) рублей за переданное вместе с нежилым помещением вышеуказанное имущество. Указанный страховой депозит подлежит возврату Нанимателю в полном объеме при подписании акта сдачи-приемки помещений в случае сохранности и надлежащего состояния вышепоименованного имущества. В случае причинения ущерба вышепоименованному имуществу Наймодатель удерживает соответствующую причиненному ущербу часть страхового депозита вплоть до полного его удержания.

Если размер страхового депозита полностью не покрывает размер причиненного ущерба, Наймодатель вправе добиваться полного возмещения ущерба в предусмотренном законом порядке.

**Наймодатель:**

**Наниматель:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## КОММЕНТАРИИ

1. В случае если одна из сторон (обе стороны) юридическое лицо, договор найма переименовывается в договор аренды, наймодатель – в арендодателя, а наниматель – в арендатора. Указывается его полное наименование, должность и ФИО лица, действующего от имени юридического лица, а также документ, на основании которого это лицо действует (например, устав, доверенность, положение и т.д.).
2. Срок действия договора указан 11 месяцев для того, чтобы у сторон не возникало обязанности государственной регистрации договора. По согласию сторон, срок договора может быть любым. Но в случае превышения его срока действия до одного года договор необходимо регистрировать.
3. Пункт 3.2 является стандартным распространенным способом предоставления минимальных гарантий арендодателю. Это страховка от невнесения арендной платы. По согласованию сторон его размер может быть любым. Как правило, его привязывают к размеру месячной арендной платы и исчисляют в кратном выражении по отношению к месячной арендной плате.
4. Страховой депозит в отношении передаваемого в аренду имущества должен прописываться либо отдельным пунктом в договоре аренды, либо отдельным соглашением в простой письменной форме, либо также покрываться страховкой, вносимой при передаче помещения в аренду, исчисляемой в кратном выражении относительно месячной арендной платы.
5. Вопрос о страховании арендуемого имущества решается по согласованию сторон. Естественно, что наличие страховки может уберечь от всех проблем. Наиболее разумным видится вариант, при котором собственник помещения, регулярно сдавая его в найм, сам его страхует.