

## Договор аренды жилого помещения

Город \_\_\_\_\_ «    » \_\_\_\_\_ года

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

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель сдает, 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 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 приема-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 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.

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

2.1.11. Вовремя погашать счета по коммунальным платежам и услугам КСК.

2.1.12. Незамедлительно освободить помещение в случае расторжения/нарушения условий договора.

#### 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, определенных 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 приема-передачи и передать его в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора.
- 2.2.4. Не препятствовать в какой-либо форме разрешенному использованию помещения как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешенное использование помещения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РК и настоящим договором. Предупреждать о посещении за \_\_\_\_\_ дней.
- 2.2.5. Немедленно принимать все необходимые меры по устранению аварий систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, кровли, произошедших не по вине Арендатора. В случае непринятия мер Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 2.2.6. Производить капитальный ремонт помещений за свой счет. В случае привлечения для такого ремонта Арендатора Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость понесенных затрат в порядке и сроки, определяемые дополнительным соглашением.
- 2.2.7. 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, определенными настоящим договором, принять жилое помещение и подписать Акт приёма-передачи.
- 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. Погасить перед подписанием Акта приема-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 счет Арендодателя сумму, равную размеру арендной платы за один месяц, в качестве страхового платежа. В случае расторжения настоящего договора или незаключения 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 уплатить пеню в размере \_\_\_\_\_% от арендной платы (например, 0.5-1%) за каждый день просрочки.
- 3.5. По истечении \_\_\_\_\_ дней со дня просрочки Арендатор обязан освободить помещение.
- 3.6. В случае отказа освободить помещение Арендатор обязан уплатить \_\_\_\_\_% (например, 10%) в день от размера арендной платы за просрочку обязательства по выселению.
- 3.7. В случае отказа от выселения Арендатор подлежит выселению по решению суда со всеми последующими издержками – госпошлина, оплата юристов, аренда за весь неоплаченный срок проживания, штраф, моральный ущерб.

### **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 обязательств

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 ее 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 путем подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.3. Арендодатель имеет право в случае отсутствия Арендатора на арендуемых помещениях более двух месяцев и невнесения арендной платы за указанный срок вскрыть помещение для описи находящегося там имущества и 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.

5.4. 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 уплачивает штраф в размере месячного арендного платежа/\_\_\_\_\_тенге (выбрать нужное).

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

5.6. Для пролонгации настоящего договора или заключения нового договора на тот же срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем намерении за \_\_\_\_ дней до даты окончания договора. В случае отсутствия такого уведомления или при недостижении 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 приема-передачи не позднее дня, указанного в настоящем договоре как последний день действия настоящего договора.

5.7. 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 производятся Арендатором отдельно в соответствии с выставленными счетами поставщиков услуг.

6.2. Использование телефонной линии, доступа в 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 несет 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 использованием 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 внаем жилого помещения в течение срока действия договора несет Арендодатель.

6.8. Улучшения жилого помещения по данному договору, осуществленные Арендатором за свой счет, 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 счет

арендной платы расходы Арендатора по улучшению жилого помещения в период найма, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

6.9. 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.

## **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 путем переговоров, а при недостижении 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**

**Арендодатель:**

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

**Арендатор:**

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

## Акт приёма-передачи жилого помещения в аренду

Город \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, именуемые в совокупности «Стороны», находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, составили настоящий Акт приёма-передачи жилого помещения в аренду (далее – Акт) о нижеследующем:

1. \_\_\_\_\_ в соответствии с договором аренды жилого помещения от \_\_\_\_\_ передал \_\_\_\_\_ во временное владение, пользование и для проживания в нем принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение (квартира/дом/комната), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_ (далее – Жильё).
2. Жильё передано в качественном состоянии, как оно есть на день подписания Акта.
3. Жильё передано в пригодном состоянии, всё оборудование, бытовая техника, мебель, коммуникации и иное имущество, расположенное в нем, находятся в исправном состоянии и не имеют внешних повреждений.
4. Жильё не обременено задолженностью по коммунальным платежам. На момент подписания настоящего акта счётчик электроэнергии имеет следующие показания: \_\_\_\_\_ кВт/ч.
5. Вместе с Жильём передано следующее имущество, находящееся в нём:
  - 5.1. \_\_\_\_\_.
  - 5.2. \_\_\_\_\_.
  - 5.3. \_\_\_\_\_.
  - 5.4. \_\_\_\_\_.
  - 5.5. \_\_\_\_\_.

Внешний вид и техническое состояние Жилья и находящегося в нём имущества соответствует фотографиям и подтверждается подписями Сторон на их обратной стороне. Фотографии являются неотъемлемой частью настоящего Акта. \_\_\_\_\_ принял от \_\_\_\_\_ Жильё и находящееся в нём имущество в таком виде и состоянии, которое описано выше, и не имеет претензий по внешнему виду, эксплуатационному (техническому) состоянию.

6. Стороны пришли к соглашению, что эксплуатационная ответственность за электросеть, включая осветительные приборы, розетки, замену ламп и прочие электроприборы, оборудование, инженерные сети, находящиеся в Жилье, возлагаются на \_\_\_\_\_.
7. Стороны пришли к соглашению, что материальная ответственность \_\_\_\_\_ устанавливается за причинение вреда (ущерба) Жилью и имуществу, расположенному в нём.
8. Вместе с подписанием настоящего Акта \_\_\_\_\_ передан ключ от входной двери в Жильё в количестве \_\_\_\_\_ экземпляров.
9. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

### Подписи сторон:

**Арендодатель** \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество полностью)

**Арендатор** \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество полностью)