

## Договор аренды жилого помещения

г.Сочи

\_\_\_\_\_ 2024

г.

Мы нижеподписавшиеся \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет во временное пользование Арендатору жилое помещение, оговоренное в п.6.1. на условиях и в соответствии с настоящим Договором, сроком с \_\_\_\_\_ 2024 г. по \_\_\_\_\_ 2025 года.
- 1.2. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора указанное в п.6.1. жилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре или под арестом не состоит, не обременено другими договорами найма/аренды/субаренды.
- 1.3. Документом, подтверждающим право распоряжения, владения Арендодателем на жилое помещение, является выписка из Единого государственного реестра недвижимости № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. на имя \_\_\_\_\_.
- 1.4. Арендодатель также передает в аренду имущество, находящееся в жилом помещении по Акту (Приложение №1 к настоящему Договору).

## **2. Обязанности сторон**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. При подписании настоящего Договора предоставить подлинные документы.

2.1.2. До истечения срока действия настоящего Договора не производить обмен, продажу, дарение, не сдавать под залог и аренду предмет настоящего Договора одновременно нескольким физическим или юридическим лицам.

2.1.3. Посещать жилое помещение не чаще одного раза в месяц, предварительно уведомив и согласовав время визита с Арендатором.

2.1.4. Посещать Помещение самостоятельно, без согласования с Арендатором в случае, если Арендатором нарушены условия Договора, и он не выходит на связь на связь с Арендодателем (не отвечает на телефонные звонки и сообщения) более 2 (двух) дней подряд.

2.1.5. При нарушении Арендатором правил общественного порядка, а также правил проживания посещать Помещение без предупреждения Арендатора в их присутствии с любой периодичностью.

2.1.6. При поступлении от третьих лиц сообщения о возникновении аварийных или иных требующих оперативного реагирования ситуаций посещать помещение в отсутствие арендатора и без его согласования.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Не нарушать правила пользования жилыми помещениями и использовать жилой помещением в соответствии с его назначением, а также не сдавать в субаренду.

2.2.2. Своевременно вносить аренду плату за пользование жилым помещением, в соответствии с п.3.1 настоящего Договора и нести расходы по содержанию арендованного жилого помещения: ежемесячно оплачивать коммунальные услуги (электроэнергию, горячую/холодную воду, отопление по счетчикам), квартплату, управление, вывоз мусора, домофон, интернет).

2.2.3. Не производить переустройство, перепланировку жилого помещения без письменного согласия Арендодателя.

2.2.4. По окончании срока действия настоящего Договора передать жилое помещение вместе с вверенным Арендатору имуществом в том состоянии, в котором оно находилось на момент сдачи с учётом нормального износа, а также в чистом состоянии. При передаче жилого помещения Арендодатель оставляет за собой право удержать из залоговой суммы 5000 руб. для оплаты услуг клининга. Сумма клининговых услуг является согласованной сторонами на условиях настоящего договора и уменьшению не подлежит.

2.2.5. В случае порчи арендуемого помещения или санитарно-технического оборудования, возникновения аварийной ситуации по вине Арендатора или членов его семьи, а также иных третьих лиц, допущенных Арендатором в жилое помещение, Арендатор обязуется возместить стоимость ремонта (ущерба) по рыночным ценам на момент возмещения убытков.

2.2.6. В случае причинения материального ущерба третьим лицам и/или их имуществу Арендатором и/или его членами семьи, а также третьими лицами, допущенными Арендатором в жилое помещение, Арендатор несёт полную материальную ответственность за размер и правовые последствия данного ущерба материального ущерба согласно нормам законодательства РФ.

2.2.7. Ежемесячно, не позднее 10-го числа каждого текущего месяца производить оплату потребляемых коммунальных услуг арендуемого жилого помещения согласно показаниям индивидуальных счётчиков потребления с учетом установленных тарифов. За несвоевременную оплату коммунальных платежей, предусмотренных настоящим пунктом, Арендатор уплачивает штраф размер 1000 руб. за каждый пропущенный платёж. Оплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности в полной мере оплатить все потреблённые коммунальные услуги согласно показаниям индивидуальных счётчиков потребления с учётом установленных тарифов.

2.3 Обязанности сторон по содержанию помещения и имущества:

2.3.1. Арендатор в течение всего срока Договора обязан поддерживать надлежащее состояние имущества, включая осуществление текущего ремонта. 2.3.2. Текущий ремонт помещения (локального устранения мелких

повреждений, неисправности) служит предупреждением износа имущества, находящегося в помещении и используемого Арендатором. Текущий ремонт помещений производится после согласования с Арендодателем и за счёт Арендатора. Стоимость текущего ремонта не входит в сумму ежемесячных платежей или залога и оплачивается отдельно.

2.3.3. Капитальный ремонт помещений является обязанностью Арендодателя. Под капитальным ремонтом понимается ремонт капитальных конструкций и коммуникаций.

2.3.4. Ремонт при повреждениях, возникших в результате воздействия обстоятельств непреодолимой силы, стихийного бедствия, скачка электричества, изменения давления воды является обязанностью Арендодателя. На арендатора возлагается обязанность по доказательству воздействия обстоятельств непреодолимой силы. В случае отсутствия таких доказательств ответственность несет Арендатор.

2.3.5. В случае, если техническое повреждение помещения, в том числе капитальных конструкций или имущества, привело к возникновению ситуации, влекущей угрозу причинения ущерба собственнику или третьим лицам, Арендатор незамедлительно без согласования с Арендодателем, обязан принять меры к устранению последствий повреждений, в том числе с привлечением городских аварийно-спасательных служб. В последующем Арендатор обязан уведомить Арендодателя о возникновении технических повреждений и последствиях его возникновения.

2.3.6. Стороны вправе отдельным соглашением изменить ответственность сторон по конкретному случаю повреждения имущества, в том числе установить субсидиарную (долевою) ответственность.

### **3. Порядок расчетов.**

3.1. За пользование жилым помещением устанавливается плата (за аренду) в размере 35 000 (тридцать пять тысяч тысяч) рублей за месяц в летний период и 33 000 (тридцать три тысячи тысяч) рублей за месяц в зимний период. (летний период: май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь; зимний период:

ноябрь, декабрь, январь, февраль, март, апрель).

3.2. Оплата производится строго до 16-го числа каждого месяца.

3.3. Дополнительно Арендатор вносит Арендодателю залоговую сумму (страховой депозит за сохранность имущества) в размере \_\_\_\_\_ руб.

3.4. Указанная залоговая сумма не может служить оплатой за последний месяц проживания и подлежит возврату Арендодателем Арендатору при выезде в течение 10 календарных дней при условии полной сохранности имущества, отсутствия задолженности по платежам предусмотренном п.2.2.7 настоящего Договора, а также при условии соблюдения п.4.7 и п.7.8 настоящего Договора.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. При досрочном расторжении настоящего Договора каждая из сторон обязуется предупредить другую сторону не менее чем за 14 календарных дней до даты ежемесячной оплаты за аренду.

4.2. В случае нарушения срока и суммы внесения очередного платежа, предусмотренного п.3.1. и п.3.2 настоящего Договора, Арендатором более чем на два дня, взимается штраф размере 500 руб. за каждый день просрочки. В случае нарушения срока внесения очередного платежа более чем на пять дней, а также в случаях предусмотренных п.2.2.5, п.2.2.1, п.7.6, п.7.8 настоящего договора Арендодатель имеет право во внесудебном порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору и расторгнуть его в одностороннем порядке согласно ст.450.1 ГК РФ. Арендатор в таком случае обязан освободить арендуемое помещение в трёхдневный срок с соблюдением всех условий настоящего договора.

4.3. В случае неисполнения Арендатором требований, предусмотренных п.4.2 настоящего договора, Арендодатель имеет право выставить Арендатору штраф в размере 10 000 руб. за каждый день нарушения (задержка выезда из жилого помещения). Взыскание штрафа не освобождает Арендатора от обязанности оплаты всех текущих коммунальных и арендных платежей.

4.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе

Арендодателя, при условии соблюдения условий данного Договора Арендатором, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору залоговую сумму и часть ранее внесённой арендной платы за фактически непрожитое время.

4.5. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендатора ранее чем за шесть месяцев с момента подписания настоящего Договора при соблюдении условий данного Договора Арендодателем, залоговая сумма остается у Арендодателя в качестве неустойки за досрочное расторжение договора.

## **5. Разрешение споров**

5.1. Все спорные вопросы решаются сторонами путём переговоров, а в случае невозможности их разрешения путём переговоров, любая сторона вправе обратиться в суд Центрального района города Сочи Краснодарского края.

## **6. Сведения о жилом помещении**

6.1. Сдаваемое в аренду жилое помещение пригодное для проживания, находится \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу: \_\_\_\_\_, принадлежит на праве собственности \_\_\_\_\_, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

## **7. Заключительные положения**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

7.2. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора.

7.3. Настоящий договор может быть продлен письменно по согласованию сторон.

7.4. Настоящий договор составлен двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору и к заключённым на его основании дополнительным соглашениям считаются

действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны двумя сторонами.

7.6. Совместно с Арендатором в жилом помещении будет проживать следующее лицо: \_\_\_\_\_

7.7. Курение в жилом помещении строго запрещено (штраф 50 000 руб.).

7.8. Содержание в жилом помещении животных запрещено (штраф 10 000 руб.). За нарушение Арендатором п.7.7, п.7.8 настоящего Договора, Арендодатель имеет право на одностороннее внесудебное расторжение Договора в одностороннем порядке без возврата залоговой суммы и дополнительного взыскания штрафа, предусмотренного для каждой отдельно взятой ситуации нарушения Договора. Залоговая сумма остается у Арендодателя в качестве неустойки за досрочное расторжение договора по вине Арендатора.

7.9. Показания счетчиков учёта коммунальных услуг на момент заселения (16.04.202\_\_ г.):

вода холодная – \_\_\_\_\_ кМ

вода горячая – \_\_\_\_\_ кМ

электроэнергия – \_\_\_\_\_ кВт

отопление - 0

## 8. Паспортные данные и реквизиты

Арендодатель	Арендатор
--------------	-----------

Арендодатель \_\_\_\_\_ . Арендатор \_\_\_\_\_ .