|  |
| --- |
| **Московский государственный социальный университет** |

**Кафедра государственно-правовых дисциплин**

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

|  |  |
| --- | --- |
| **по дисциплине:** | *Гражданское право* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Тема:** | *Договоры жилищного найма и аренды жилых помещений* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Выполнил:** | *Новиков Г.В.* |
|  |  |
| **Группа:** |  |
|  |  |
| **Руководитель:** |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | Дата сдачи законченной работы: |
|  | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2002 г. |

**г. Москва - 2003 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение. 3

1. Виды сделок с жилыми помещениями. 4

2. Договор найма жилых помещений. 6

**2.1. Договор социального найма.** 7

**2.1.1. Общие положения.** 7

**2.1.2. Признание граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий.** 8

**2.1.3. Учет граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий.** 9

**2.1.4. Очередность предоставления жилья.** 9

**2.1.5. Норма предоставления жилой площади.** 9

**2.1.6. Основание для вселения в жилое помещение.** 10

**2.1.7. Форма заключения и стороны договора социального найма.** 11

**2.1.8. Вселение нанимателем в занимаемое им жилое помещение членов семьи.** 12

**2.1.9. Капитальный ремонт жилого дома.** 12

**2.1.10. Переустройство и перепланировка жилых помещения.** 12

**2.1.11. Изменение состава постоянно проживающих лиц.** 13

**2.1.12. Изменение договора в связи с изменением объекта соглашения.** 13

**2.1.13.Расторжение договора по соглашению сторон.** 13

**2.1.14. Выселение граждан из жилых помещений.** 14

**2.2. Договор коммерческого найма жилого помещения.** 16

**2.2.1. Общие положения** 16

**2.2.2. Условия заключения договора.** 17

**2.2.3. Стороны договора, права и обязанности сторон.** 17

**2.2.4. Замена нанимателя.** 18

**2.2.5. Срок договора и его продление.** 19

**2.2.6. Расторжение договора.** 20

3. Договор аренды жилого помещения. 21

**3.1. Общие положения.** 21

**3.2. Правовая регламентация.** 22

**3.3. Права и обязанности сторон.** 22

**3.4. Использование жилища.** 22

**3.5. Форма договора.** 22

**3.6. Срок договора и его продление.** 22

**3.7. Арендная плата.** 23

Заключение. 24

Список используемой литературы 26

Приложения. 27

**1. Примерный договор коммерческого найма жилого помещения.**  27

**Акт передачи жилого помещения** 31

**2. Типовой договор социального найма жилого помещения.** 31

**Акт передачи жилого помещения** 35

**3. Примерный договор аренды жилого помещения.**  36

**Акт передачи жилого помещения** 39

# Введение.

**Актуальность темы.** Выбранная тема в настоящее время становится все более актуальной. В настоящее время совершается большое количество сделок с жилыми помещениями, в числе которых также договоры жилищного найма и аренды жилых помещений. С каждым годом их число стремительно растет. Только за 1999 г. в России было зарегистрировано более 3 млн сделок и прав на жилье, а за 2000 г. – около 7 млн (при том, что договоры найма жилого помещения и некоторые другие сделки регистрации не подлежат).[[1]](#footnote-1)

Чтобы правильно применить правовые нормы, регулирующие сделки с жилыми помещениями, необходимо сопоставить гражданское и жилищное законодательство по особенности предмета регулирования сделок с жилыми помещениями. **Гражданское законодательство регулирует** *вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота.* **Жилищное законодательство регулирует** *вопросы, связанные с использованием жилищного фонда, его эксплуатацией и ряд других вопросов.*

Следует отметить, что **Конституция РФ относит к разной компетенции гражданское и жилищное законодательство:**

**Гражданское законодательство** – *к исключительному ведению Российской Федерации (ст.71 Конституции РФ);*

**Жилищное законодательство** – *к совместной компетенции России и ее субъектов (ст.72 Конституции РФ).*

Следовательно, правоотношения по поводу жилых помещений могут регулироваться как Российской Федерацией, так ее субъектами.

**Цель работы:** освещение вопросов, связанных с совершением и исполнением договоров жилищного найма и аренды жилых помещений.

**Задачи:**

1. Изучить виды сделок с жилыми помещениями.

2. Изучить особенности договора найма жилых помещений.

3. Изучить особенности договора аренды жилого помещения.

# 1. Виды сделок с жилыми помещениями.

Согласно ст.153 ГК РФ **сделками признаются** *действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей.*

В ст. 154 ГК РФ закрепленоосновное разграничение сделок на виды**,** распространяемое на все сделки регулируемые гражданским законодательством:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Виды сделок** | | | |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **двух – или многосторонние**  **(договоры)** | | |  |  | **односторонние** | | |
| *сделки, для совершения которых необходимо выражение согласованной воли двух сторон, либо более сторон (например, договор жилищного найма, договор аренды жилых помещений);* | | |  |  | *сделки, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны (например, завещание).* | | |

Таким образом, для совершения договоров жилищного найма и аренды жилых помещений необходимо выражение согласованной воли двух и более сторон, количество которых мы определим в процессе работы.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ), раскрывая содержание права собственности на жилое помещение, указывает в п.1 ст.288 на то, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствие с его назначением. Владельцы жилых помещений вправе распорядиться своим жильем через гражданско-правовые сделки, т.е. они могут осуществлять его отчуждение, а так же передавать во владение и пользование другому лицу. В соответствии с п.2 ст. 288 ГК РФ жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

**Сделки с жилыми помещениями можно условно разделить на виды:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Виды сделок с жилыми помещениями** | | | |  | |
|  | | |  |  |  | | |
|  |  | |  |  |  | |  |
| **сделки, направленные на отчуждение жилых помещений** | | |  |  | **сделки, направленные на передачу жилых помещений в пользование** | | |
| *- купля-продажа жилых помещений;* | | |  |  | *- договор найма;* | | |
| *- мена жилых помещений;* | | |  |  | *- безвозмездное пользование жильем;* | | |
| *- дарение жилого помещения;* | | |  |  | *- договор аренды жилых помещений.* | | |
| *- рентный договор;* | | |  |  |  | | |
| *- обмен жилых помещений;* | | |  |  |  | | |
| *- наследование жилых помещений.* | | |  |  |  | | |

По договорам жилищного найма и аренды жилых помещений жилые помещения не отчуждаются, а лишь передаются в пользование, что следует из вышеприведенной схемы.

В ГК РФ закреплено, что жилые помещения могут передаваться в возмездное владение и пользование по договорам:

**договор найма жилого помещения** – *жилье предоставляется гражданам* (глава 35);

**арендный и иной договор** *- жилое помещение предоставляется юридическим лицам* (глава 34 или иные положениями ГК РФ), при этом жилые помещения возможно использовать только для проживания граждан согласно п.2 ст.288 и п.2 ст.671 ГК РФ.

# 2. Договор найма жилых помещений.

Права и обязанности участников по договору найма жилых помещений регулируются главой 35 ГК РФ и актами жилищного законодательства. Среди последних особо следует выделить ЖК РСФСР и Закон РФ “О федеральной жилищной политики”.

В соответствии с п.1 ст.671 ГК по договору найма жилого помещения **одна сторона** – *собственник жилого помещения или управомоченное лицо (наймодатель)* обязуется предоставить **другой стороне** *(нанимателю)* жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Нанимателем могут выступать только граждане.

**В ГК РФ наем жилого помещения подразделяется на** *договор социального найма жилого помещения* и *договор найма жилого помещения (договор коммерческого найма).* **Жилищное законодательство наряду с этими договорами выделяет также** *договор найма служебных жилых помещений, договор найма жилых помещений в общежитии,* а так же *договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.[[2]](#footnote-2)*

**Объектом договоров найма может *быть*** *помещение, отвечающее определенным требованием и формально юридически признанное жилым.* Согласно ст.673 ГК РФ, жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. Для жилых помещений, выступающих объектами социального найма, жилищное законодательство устанавливает дополнительное требование о благоустроенности жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта (ст.40 ЖК РСФСР). Так, **объектами договора найма жилого помещения могут выступать** *жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, а так же изолированные жилые комнаты.*

35-я глава ГК РФ в первую очередь направлена на регламентацию отношений, связанных с коммерческим наймом. Вместе с тем целый ряд положений 35-й главы ГК РФ относится к двум указанным в ГК видам договора найма жилых помещений.

## **2.1. Договор социального найма.**

Договор социального найма в ГК РФ регламентируется только в общем виде, подробное регулирование должно быть в новом ЖК РФ и иных актах жилищного законодательства, как в России, так и ее субъектов. До принятия нового ЖК РФ действует ЖК РСФСР 1983 г. в части, не противоречащей Конституции, ГК РФ, Закону “Об основах федеральной жилищной политики” и некоторым другим законодательным актам.

**Объектом договора социального найма могут быть** *жилые помещения предназначены только для социального использования, а именно: жилые помещения, находящиеся лишь в домах государственного и муниципального жилищного фонда* (ст.672 ГК РФ), *а также общественного жилищного фонда* (ст.123 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики"). В соответствии с ч.1 ст.12 Закона “Об основах федеральной жилищной политики”, **жилищный фонд социального использования** - *это совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора найма и предоставляемых в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них*.

Согласно п.3 ст.40 Конституции РФ малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. В ст.28 ЖК РСФСР отражено, что граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, как правило, постоянно проживающим в данном населенном пункте.

Определенные категории граждан, признающиеся законодательством нуждающимися в улучшении жилищных условий, сформулированы в ст.29 ЖК РСФСР, Правилах учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлении жилых помещений, действующих в субъектах РФ.

**Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются:**

1) граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого субъектом РФ;

2) лица, проживающие в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям (неустранимые: промерзание стен, повышенная влажность, неисправность санитарно-технического оборудования и т.п.);

3) лица, проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними (по заключению учреждений здравохранения) в одной квартире невозможно;

4) граждане, проживающие в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений;

5) граждане, проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;

6) граждане, проживающие длительное время на условиях поднайма в домах государственного и общественного жилищного фонда, либо найма в домах жилищно-строительных кооперативов, либо в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, не имеющие другой жилой площади.

Вместе с тем граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий и по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ и субъектов РФ.

Согласно ст.30 ЖК РСФСР учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту жительства органами местного самоуправления (в некоторых случаях граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства). Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищных фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию - также и по месту жительства. При этом наравне с ними должны приниматься на учет граждане, оставившие работу на этих предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию.

На основании ст.33 ЖК РСФСР жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет и включения в списки на получение жилых помещений. Вместе с тем для некоторых категорий граждан законодательство предусматривает первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений по договору жилищного найма. Такие лица включаются в отдельные списки.

Только федеральное законодательство предусматривает первоочередное предоставление жилых помещений нуждающимся в улучшении жилищных условий более чем 20 категориям граждан, вне очереди жилище предоставляется также более 20 категориям граждан.[[3]](#footnote-3)

По договору социального найма жилые помещения предоставляются, как правило, в виде отдельной квартиры. При этом, ЖК РСФСР устанавливает норму жилой площади на одного человека в размере 12 кв.м. (ст.38), а Закон РФ «Об основах жилищной политики» в ст.11 относит данный вопрос к компетенции субъектов РФ в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов. Однако в связи с тем, что Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" был принят позже, следует, что установленные нормы – компетенция субъектов РФ.

Субъекты РФ, принявшие нормативные акты, посвященные предоставлению жилых помещений после введения в действие Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики", как правило, в отличие от ЖК РСФСР устанавливают размер не жилой площади, а общей площади жилого помещения, куда включается не только площадь комнат, но и так называемых подсобных помещений. Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере 10 кв.м.. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, а так же гражданам, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер дополнительной жилой площади может быть увеличен.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. При этом не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов. Жилое помещение предоставляется с учетом здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств (ст.40, 41 ЖК РСФСР).

На основании решения органа местного самоуправления, государственного либо муниципального предприятия или учреждения о предоставлении жилья по договору найма гражданина органом местного самоуправления выдается **ордер,** который *является единственным основанием для вселения в предоставленное помещение.*

Ордер может выдаваться только на свободное жилое помещение. В случае нарушения этого правила ордер может быть признан недействительным. Получить ордер может либо гражданин, которому предоставляется жилое помещение, либо другое лицо на основании доверенности, удостоверенной в установленном порядке. Ордер на жилое помещение может быть в судебном порядке недействительным в случаях предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан и организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

**Договор найма жилого помещения социального использования заключается** *в письменной форме* на основании ордера на жилое помещение. **Одной из сторон по такому договору выступают** **наймодатели** – *органы местного самоуправления и муниципальные организации в отношении муниципального жилищного фонда, а так же государственные организации в отношении государственного жилищного фонда.* **Другой стороной могут быть** *только граждане,* среди которых выделяется наниматель, которому выдается ордер на предоставление данного жилища. Передача жилых помещений по договору социального найма осуществляется по приемо-сдаточному документу (см. Приложение 4.2.).

Как следует из ст.14 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики", право социального найма жилого помещения предоставляется гражданам, вновь получающим жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов в пределах нормы жилой площади. Договор социального найма является *бессрочным.* При этом за гражданами, проживающими по договору найма в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

В самом ордере и соответственно в договоре социального найма также указываются члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения (п.2 ст.672 ГК и ч.1 ст.53 ЖК РСФСР). К членам семьи нанимателя согласно ч.2 ст.53 ЖК РСФСР относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

Жилищное законодательство (ст.54 ЖК РСФСР) регламентирует право нанимателя на вселение других граждан в качестве членов семьи в занимаемое им жилое помещение. При этом устанавливается правило, по которому граждане, вселенные нанимателем, приобретают равное с нанимателем и остальными членами его семьи и если при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением. Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов и попечителей, как правило, самостоятельного права на это помещение не приобретают.

При производстве капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель согласно ст.82 ЖК РСФСР обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения в это помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке. Предоставляемое на время такого ремонта жилье, как правило относящееся к маневренному фонду, должно отвечать санитарным и техническим требованиям.[[4]](#footnote-4)

Все переезды нанимателя и членов его семьи как из занимаемого ими жилого помещения на другую жилую площадь, так и обратно производятся наймодателем за его счет.

В целях повышения благоустройства квартиры **возможно осуществление переустройства и перепланировки жилого *помещения*** *с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя (ч.2 ст.678 ГК) и с разрешения органа местного самоуправления (ч.1 ст.84 ЖК РСФСР).* Наниматель, допустивший самовольное переустройство или перепланировку жилого или подсобного помещения, согласно ч.3 ст.84 ЖК РСФСР обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

В связи с бессрочностью договора социального найма по одному соглашению в разное время могут проживать различные граждане, т.е. состав постоянно проживающих лиц может изменяться. При изменении состава семьи нанимателя договор не меняется. Вместе с тем ЖК РСФСР устанавливает правило, по которому совершеннолетний член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных совершеннолетних членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего.

Закон допускает **изменение договора социального найма в связи с изменением объекта соглашения:**

**во-первых, *по требованию члена семьи нанимателя (ст.86 ЖК РСФСР)*** - совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо учетом состоявшегося соглашения о порядке пользование жилым помещением ему может быть выделено изолированное жилое помещение;

**во-вторых, *по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью нанимателя (ст.87 ЖК РСФСР)*** - граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем либо из них одного договора найма на все занимаемые жилые помещения.

Гражданское законодательство устанавливает возможность расторгнуть договор по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором (ст.450 ГК РФ), в свою очередь жилищное законодательство предоставляет право нанимателю жилого помещения с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор социального найма. В тех случаях, когда наниматель и члены его семьи выехали на постоянное место жительства в другое место, договор считается расторгнутым со дня выезда (ст.89 ЖК РСФСР).

Предусматривая возможность выселения из занимаемых по договору найма жилых помещений закон устанавливает **два основания его осуществления*:*** *с предоставлением жилого помещения и без предоставления.* Любое расторжение договора социального найма (за исключением добровольного) и как следствие выселение производится в судебном порядке.[[5]](#footnote-5)

**С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения граждане выселяются в случаях:**

1) если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных и общественных нужд, жилое помещение предоставляется организацией, которой отводится земельный участок. В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой принадлежит дом, либо органом местного самоуправления.

2) если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой предназначается подлежащее переоборудованию жилое помещение.

3)если дом (жилое помещение) грозит обвалом гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению органа местного самоуправления за счет его жилищного фонда либо соответствующей организации (ст.93 ЖК РСФСР).

Кроме того, согласно ст.91 ЖК РСФСР офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или запас, а так же проживающие совместно с ними лица, а так же другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами, могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее ранее занимаемого. При этом если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, если наниматель имел излишнюю жилую площадь, жилое помещение предоставляется в размере не менее 12 квадратных метров жилой площади на одного человека, а нанимателю и членам его семьи, имеющим право на дополнительную жилую площадь и фактически пользовавшимся ею, - с учетом нормы дополнительной площади.

В соответствии с ч.6 ст.15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики", *если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев,* **граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития.**

Другое жилое помещение, предоставляемое гражданам в связи с выселением, должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и находится в черте данного населенного пункта, а в сельской местности при выселении из домов колхозов и совхозов – в пределах территории поселкового или иного населенного пункта либо в пределах границ хозяйства колхоза или совхоза, расположенных на территории нескольких поселковых или иных населенных пунктов. Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя (ст.97 ЖК РСФСР).

Согласно ст.98 ЖК РСФСР **без предоставления другого жилого помещения выселяются наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица, если они:**

1) систематически разрушают или портят жилое помещение;

2) используют его не по назначению;

3) систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Выселение возможно только при наличии вины. Оно осуществляется по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц и производится без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным. В соответствии со ст.99 ЖК РСФСР лица, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются без предоставления им другого жилого помещения. Граждане, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

## **2.2. Договор коммерческого найма жилого помещения.**

За последние годы законодатель неоднократно изменял подходы к регулированию срочного возмездного владения и пользования жилым помещением. Дело в том, что до 6 июля 1991г., которые кроме всего прочего предусматривали регламентацию арендных отношений в жилищной сфере, применительно к таким отношениям применялось исключительно определение договора найма жилого помещения. [[6]](#footnote-6) Внесенные 6 июля 1991г. изменения и дополнения в ЖК РСФСР кроме всего прочего предусматривали регламентацию арендных отношений в жилищной сфере. После внесения изменений и дополнений в ЖК РСФСР из договора найма жилого помещения был выделен договор, для заключения которого не требовалось быть нуждающимся в улучшении жилищных условий.

До вступления в силу ч.2 ГК РФ в законодательстве и на практике такие отношения именовались *арендными.* Договор аренды жилых помещений регламентировался некоторыми нормами таких законодательных актов, как "Об основах федеральной жилищной политики", ЖК РСФСР и «О приватизации жилищного фонда в РФ».

ГК РФ, восстанавливая прежнее наименование договора, вместе с тем изменил не только форму, но и содержание рассмотренных выше отношений, четко отделив коммерческий наем от социального. **Во-первых,** ГК упорядочил и почти полностью отрегулировал отношения, вытекающие из договора коммерческого найма. **Во-вторых,** ГК установил ряд новых общеобязательных правил, направленных на защиту пользующихся жилыми помещениями граждан, установив обязанности наймодателя, преимущественное право на заключение договора на новый срок, судебный порядок разрешения спорных вопросов, а так же на защиту собственников жилых помещений, предусмотрев обязанности нанимателя, срок договора. **В-третьих,** ГК в основном развел в разные законодательные «коридоры» (гражданский и жилищный) во многом схожие отношения, предметом которых выступает один объект – *жилые помещения.*

Заключению договора коммерческого найма жилых помещений не предшествуют те многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет, получение ордера), которые, как правило, необходимы для заключения договора социального найма. В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений нормируется, площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон. Более того, в Законе РФ "Об основах федеральной жилищной политики" определено, что такое жилье сдается без ограничения размеров и площадей (ст.1 и ч.1 ст.17). Передача жилых помещений по договору коммерческого найма осуществляется по приемо-сдаточному документу (см. Приложение 4.1.).

Новый ГК РФ вводит новую категорию лиц, участвующих в использовании жилого помещения, выступающего объектом договора коммерческого найма, кроме нанимателя и лиц, постоянно с ним проживающих, сонанимателей (ст.677). Граждане, включенные в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением. Вместе с тем всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

При участии в договоре коммерческого найма сонанимателей, возникает множественность лиц в обязательстве, т.е. **с одной стороны, выступает наймодатель** *– физическое или юридическое лицо, которому принадлежит жилое помещение на праве собственности, праве хозяйственного ведения или оперативного управления,* **а с другой стороны, наниматель** - *два и более гражданина одновременно,* которые именуются сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем (п.4 ст.677 ГК РФ). В таком случае, как следует из ст.323 ГК РФ, наниматель вправе требовать, в том и по оплате жилья, как от всех сонанимателей совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

В соответствии со ст.325 ГК РФ исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения обязанностей перед наймодателем по оплате жилого помещения. В тех случаях, когда иное не установлено соглашением между сонанимателями, действуют правила, в соответствии с которыми: **во-первых,** наниматель, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессорного требования к остальным сонанимателям в равных долях за вычетом его доли; **во-вторых,** неуплаченное одним из сонанимателей нанимателю, исполнившему солидарную обязанность, падает в равной доле на остальных сонанимателей. Такие же правила действуют соответственно при прекращении солидарного обязательства зачетом встречного требования одного из сонанимателей.

При неисполнении наймодателем своих обязательств любой из сонанимателей вправе предъявить к должнику требование в полном объеме. Для предъявления требования одним из сонанимателей должник вправе исполнять обязательство любому из них по своему усмотрению. Исполнение обязательства полностью одному из сонанимателей освобождает наймодателя от исполнения остальным сонанимателям. Сонаниматель, получивший исполнение от наймодателя, обязан возместить причитающееся другим сонанимателям в равных долях, если иное не вытекает из отношений между ними.

Согласно ст.686 ГК РФ по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Коммерческий наем жилого помещения является срочным договором. ГК устанавливает два срока такого договора: **краткосрочный** – *до одного года* и **долгосрочный** – *от одного года до пяти лет.* При этом если срок не определен, то он считается долгосрочным договором, заключенным на пять лет (ст.683 ГК РФ). На практике встречаются случаи заключения таких договоров без указания срока, но с привязкой к какому-нибудь событию. Чаще всего такой «привязкой» выступает работа гражданина в организации, предоставившей жилище. В такой ситуации договор должен считаться заключенным на *пять лет.*

В целях обеспечения стабильности отношений, складывающихся по поводу коммерческого найма жилья, а также прав наймодателя и в особенности нанимателя ГК устанавливает преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок (ст.684). Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее чем за *три месяца* до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При согласовании прежних либо новых условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

В тех случаях, когда наймодатель по каким-то причинам решил не сдавать внаем жилое помещение более года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если же наймодатель не сделал тат кого предупреждения, а наниматель при этом не отказался от продления соглашения, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

ГК РФ предусматривает случаи расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон (п.1 ст.450 ГК РФ). ГК устанавливает правило, по которому наниматель жилого помещения вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за *три месяца* (п.1 ст.687).

**Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:**

**во-первых,** невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

**во-вторых,** разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

**в-третьих,** аналогично прекращению права собственности на жилье ГК (ст.293) предусматривает расторжение договора при использовании жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей.

В таких случаях наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если же наниматель и другие граждане, за действия которых он отвечает, и после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

По всем трем случаям по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок до года для устранения указанных нарушений. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора, при этом по просьбе нанимателя суд в решении вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года.

По требованию любой из сторон договор может быть расторгнуть в судебном порядке, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния. В качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения ГК предусматривает выселение из жилого помещения на основании решения суда (ст.684).

# 3. Договор аренды жилого помещения.

До вступления в силу ч.2 ГК РФ договор аренды жилого помещения распространялся на отношения, связанные с возмездным владением и пользованием жилищем как гражданами, так и юридическими лицами. Регулированию таких отношений были посвящены нормы Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" (ст.17, 18), ЖК РСФСР (ст.131-136), Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (ст.2). В настоящее время законодатель изменил основания классификации договорных отношений, связанных с возмездным владением и пользованием жилыми помещениями**.**

**Главным разграничением договоров найма и аренды в жилищной сфере *выступает*** *субъект – пользователь жилого помещения.* Законодатель, не рассматривая в данном контексте иные различия соглашений, устанавливает четкий принцип деления договоров «если пользователем выступает гражданин, то это договор найма жилого помещения, если юридическое лицо, - то договор аренды». [[7]](#footnote-7) Соответственно в первом случае применяется 35-я, а во втором 34-я глава ГК РФ.

Итак, **главным отличием договора аренды жилых помещений от договора найма жилых помещений является субъект возмездного владения и пользования.**

Правовая регламентация арендных отношений в жилищной сфере содержится как в 34-й главе ГК, так и в ст. 17 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" в части, касающейся юридических лиц. Как следует из ст.17 указанного Закона, собственники жилищного фонда имеют право предоставлять юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды.

По договору аренды жилого помещения арендодатель обязуется предоставить арендатору, являющемуся юридическим лицом, жилое помещение за плату во временное владение и пользование. Передача жилых помещений по договору аренды осуществляется по приемо-сдаточному документу (см. Приложение 4.3.). При этом арендатор не вправе использовать жилое помещение для промышленных: складских и тому подобных целей.

Единственная возможность использования жилища арендатором – сдать арендованное жилое помещение в субаренду (поднаем) своим сотрудникам или иным гражданам. Поскольку ГК РФ в ст.615 указывает на необходимость получения согласия арендатора на заключение договора поднайма, думается, что такую возможность следует сразу указывать в договоре аренды жилого помещения.

Договор аренды жилого помещения заключается в простой письменной форме и, в отличие от договора найма, подлежит обязательной государственной регистрации.

Как следует из ст.610 ГК РФ, срок действия договора аренды жилого помещения определяется соглашением сторон, если же срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В последнем случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за три месяца. При этом соглашением может быть установлен другой срок для предупреждения.

Так же как и при регламентации договора коммерческого найма, ГК устанавливает преимущественное право арендатора перед другими лицами на заключение договора на новый срок (ст.621). Однако данное право несколько отличается от права нанимателя жилого помещения. Для соблюдения преимущественного права арендатору необходимо не позднее времени, указанного в договоре, предложить арендодателю заключит договор на тех же или иных условиях.

Если арендодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение в аренду, но в течение года со дня истечения срока договора заключил аналогичный договор с другим лицом, арендатор вправе потребовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Поскольку любое жилище непосредственно связано с землей, Закон предусматривает сохранение права пользования земельным участком, на котором расположено жилое помещение (многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение), даже при переходе права собственности на участок.

Договор аренды жилого помещения обязательно должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии таковой договор считается незаключенным (ст.654 ГК РФ). Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" указывает так же необходимость установления в договоре размера оплаты коммунальных услуг (ч.1 ст.18).

При прекращении договора аренды жилого помещения арендатор обязан вернуть жилище в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном в договоре (например, с произведенным ремонтом).

# Заключение.

В процессе работы были рассмотрены вопросы, связанные с совершением и исполнением договоров жилищного найма и аренды жилых помещений. Анализируя рассмотренный в работе материал можно сделать ряд основных выводов:

**во-первых,** по рассматриваемым договорам жилые помещения передаются во временное возмездное владение и пользование: по договору найма жилых помещений – *гражданам* (Глава 35 ГК РФ), а по договору аренды жилых помещений – *юридическим лицам* (Глава 34 и иные положения ГК РФ), при этом ГК РФ в п.2 ст.288 и п.2 ст.671 регламентирует использование жилых помещений только для проживания граждан.

**во-вторых,** в ГК РФ наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма и договор коммерческого найма, основное различие которых заключается в том, что **объектом договора социального *найма*** *могут быть помещения предназначенные для социального использования,* а **объектом договора коммерческого найма** - *жилые помещения сдаваемые на коммерческих началах с целью получения прибыли.*

**в-третьих,** во всех рассматриваемых договорах предусматривается *письменная форма,* причем договор аренды жилых помещений подлежит государственной регистрации.

**в-четвертых,** в отличие от коммерческого найма и аренды жилых помещений, социальный наем возможен только в жилых помещениях государственного, муниципального и общественного жилищных фондов.

**в-пятых,** **договоры коммерческого найма и аренды жилых помещений регулируются** *в основном гражданским законодательством,* а **договор социального найма** - *в основном жилищным и в некоторой части гражданским.* В настоящее время сложилась острая необходимость принятия нового ЖК РФ, т.к. ЖК РСФСР 1983г. был принят до принятия Конституции РФ 1993г. и введение в действие нового ГК РФ.

**в-шестых,** **договор социального найма** *является нормируемым,* а **договоры коммерческого найма и аренды жилых помещений** *определяются соглашением сторон.*

# Список используемой литературы

**Нормативные документы**

1. Конституция Российской Федерации. – М.: Экмос, 2000.
2. Полный сборник кодексов РФ. - М.: Информэкспо, 2001.
3. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 г. – М.: Ось-89, 2001.
4. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» – М.: Ось-89, 2001.
5. Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» – М.: Ось-89, 2001.
6. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» – М.: Ось-89, 2001.

###### Учебно-методическая литература

1. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – М.: Статут, 2001.
2. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000.
3. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда. Законодательство и практика. - М.: Издательская группа «Инфра-М-Норма», 1996.
4. Седугин И.С. Жилищное право. Учебник для вузов. –М.: Издательская группа «Норма-Инфра-М», 1998.
5. Сергеев А.П., Толстой Ю.К.. Гражданское право. Учебник. Часть 2. – М.: Проспект, 1997.
6. Стяжкина Т.А. Сборник типовых договоров. Более 450 образцов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Экзамен, 2002.

# Приложения.

## **1. Примерный договор коммерческого найма жилого помещения.** [[8]](#footnote-8)

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_г.

Дирекция единого заказчика, действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(Ф.И.О., занимаемая должность)

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(Ф.И.О., адрес места жительства, паспортные данные)

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

* 1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(постановление правительства Москвы,

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

выписка из решения органа исполнительной власти «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_г. № \_\_\_\_\_\_)

Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование дом, квартиру (квартиры) (далее – жилое помещение (жилые помещения)), относящиеся к государственной и (или) муниципальной собственности, расположенные по адресу:

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, административный округ

(муниципальный округ)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_\_\_,

квартира (ы) № \_\_\_\_\_\_, состоящая из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Паспорт в БТИ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Для использования в целях проживания:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(Нанимателя)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(поднанимателя)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(граждан, проживающих постоянно)

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристика жилого помещения изложены в техническом паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемым приложением договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается: на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет, с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_г.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. В месячный срок после подписания договора предоставить указанное в п.1.1 жилое помещение Нанимателю (приложение).

2.1.2. Обеспечить в месячный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

**Продолжение приложения 1.**

2.1.3. Производить капитальный ремонт жилого дома и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

2.1.4. В случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.1.5. Содержать места общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п.1 настоящего договора, для проживания.

2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Наймодателя и межведомственной комиссии административного округа.

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его тех. состояния.

2.2.5. В случае освобождения Нанимателем помещения до истечения срока найма или в связи с окончанием срока договора он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений, или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее. Наниматель обязан сдать жилое помещение.

2.2.6. При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично с соблюдением требований (пп. 2.2.1. - 2.2.5) по договору поднайма согласовать договор с Наймодателем. 2.2.7. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за жилое помещение.

2.2.8. Своевременно вносить платежи по оплате коммунальных услуг на расчетный счет Наймодателя, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

2.2.9. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и не отделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение п. 2.2.3.

Произведенные Нанимателем с письменного согласия Наймодателя улучшения за собственные средства Нанимателя подлежат возмещению Наймодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение.

**3. Размер платы за жилое помещение и расчеты по договору**

3.1. За указанное в п.1 договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением ежемесячно в размере \_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_ рублей с оплатой не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца, которая поступает на расчетный счет Наймодателя (р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ).

3.2. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные и прочие услуги в установленном порядке по платежному поручению не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца, оплата поступает на расчетный счет Наймодателя.

3.3. Разница по перерасчету доплачивается Нанимателем при очередном взносе платежей. Перерасчет производится исходя из требований действующих нормативных актов.

**Продолжение приложения 1.**

**4. Ответственность сторон**

4.1. За непредоставление в месячный срок по вине Наймодателя жилого помещения он уплачивает Нанимателю 0,5 % суммы годовой платы за жилое помещение за каждый день просрочки, начисляемой с первого дня следующего после истечения месяца.

4.2. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляется пеня в размере 1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Начисление пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией, в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя, с последующей компенсацией Нанимателем.

4.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

**5. Порядок расторжения договора**

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п.1.1 настоящего договора найма.

5.2.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.2.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пунктах 2.2.7, 2.2. 8, в течение шести месяцев.

5.2.4. Если Наниматель систематически нарушает обязательства по договору.

5.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон:

5.3.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для использования по назначению, аварийном состоянии, а также подлежит сносу, Наймодатель обязан в течение 3-х месяцев заключить с Нанимателем договор найма на иное жилое помещение либо по желанию Нанимателя расторгнуть настоящий договор.

5.3.2. Возобновление расторгнутого договора не производится.

5.4. Наниматель, выполняющий принятые на себя по договору найма обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

**6. Особые условия**

Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в найм, лежит на Наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

**7. Прочие условия**

7.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

7.4. Договор вступает в законную силу с момента его регистрации.

**Продолжение приложения 1.**

7.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя, один экземпляр хранится в учреждении, осуществляющем регистрацию в г. Москве. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**8. Юридические адреса сторон**

**От лица наймодателя:**

Дирекция единого заказчика

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

(индекс, почтовый адрес, тел.)

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

(расчетный счет)

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

(подпись руководителя, печать)

**От лица Нанимателя:**

Физическое лицо

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

(Ф.И.О. полностью)

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

(паспортные данные: серия, номер, когда и кем выдан)

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

(адрес места жительства, телефон)

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

(подпись)

**С условиями договора ознакомлены:**

Члены семьи нанимателя

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

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

(паспортные данные)

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

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

(паспортные данные)

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

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

(паспортные данные)

От лица поднанимателя:

Физическое лицо

(Ф.И.О. полностью)

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

(паспортные данные: серия, номер, когда и кем выдан)

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

(адрес места жительства, телефон)

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

(подпись)

**Продолжение приложения 1.**

***Приложение***

***к договору коммерческого***

***найма жилого помещения***

### ***Акт передачи жилого помещения***

Дом № \_\_\_\_ , квартира № \_\_\_\_ , корпус № \_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

округ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_кв.м.

1. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

2. Этажность дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Этаж размещения квартиры (комнаты) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Планировка и благоустройство квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

6. Физический износ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7. Инвентаризационная стоимость одного кв. метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора коммерческого найма \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Особые условия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Наниматель

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

(подпись)

Наймодатель

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

(подпись)

## **2. Типовой договор социального найма жилого помещения.**[[9]](#footnote-9)

г. Москва "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_200\_\_ г.

Дирекция единого заказчика, действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., занимаемая должность)

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(Ф. И. О., адрес места жительства, паспортные данные)

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

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании ордера № \_\_\_ заключили настоящий договор о следующем:

**Продолжение приложения 2.**

**I. Предмет договора**

* 1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(постановление Правительства Москвы, выписка из решения

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

органа исполнительной власти "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Наймодатель сдает, а Наниматель и члены его семьи принимают в бессрочное возмездное пользование квартиру (квартиры) комнату (комнаты) - далее жилое помещение (жилые помещения), относящееся (относящиеся) к государственной и (или) муниципальной собственности, расположенное (расположенные) по адресу:

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Административный округ (муниципальный округ) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира(ы) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , состоящей из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт в БТИ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

для использования в целях проживания:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нанимателя)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(членов семьи нанимателя)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(поднанимателей)

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в техническом Паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемым приложением договора.

**2. Обязанности сторон**

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. В месячный срок после подписания договора предоставить указанное в п.1.1 жилое помещение Нанимателю (приложение). 2.1.2. Обеспечить в месячный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.1.3. Производить капитальный ремонт жилого дома и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное жилое помещение отвечающее санитарным и техническим нормам.

2.1.4. В случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.1.5. Содержать места общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами.

2.2. Наниматель и члены его семьи обязаны:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п.1.1 настоящего договора, для проживания.

2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии собственными силами или путем заключения договоров с организациями, осуществляющими ремонт и эксплуатацию жилого дома.

2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Наймодателя и межведомственной комиссии.

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

**Продолжение приложения 2.**

2.2.5. В случае освобождения помещения оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений, или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее. Наниматель обязан сдать жилое помещение.

2.2.6. При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично с соблюдением требований (пп. 2.2.1 - 2.2.5) по договору поднайма согласовать договор с Наймодателем.

2.2.7. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги на расчетный счет Наймодателя, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

2.2.8. При освобождении жилого помещения передать Наймодателю в течение месяца его с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и не отделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение п. 2.2.3.

Произведенные Нанимателем и членами его семьи с письменного согласия Наймодателя улучшения за собственные средства Нанимателя подлежат возмещению Наймодателем по их сметной стоимости, в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение.

**3. Расчеты по договору**

3.1. За указанное в **п. 1** договора жилое помещение Наниматель вносит плату за пользование жилым помещением, услуги по содержанию, эксплуатации и ремонта дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные и прочие услуги в установленном порядке на расчетный счет Наймодателя ежемесячно не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца (р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ).

3.2. Разница по перерасчету доплачивается Нанимателем при очередном взносе платежей. Перерасчет производится исходя из требований действующих нормативных актов.

**4. Ответственность сторон**

4.1. За непредоставление в месячный срок по вине Наймодателя жилого помещения он уплачивает Нанимателю 0,5% суммы годовой платы за жилое помещение за каждый день просрочки, начисляемой с первого дня следующего после истечения месяца.

4.2. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляется пеня в размере 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Начисление пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией, в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя и членов его семьи, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

4.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

**5. Порядок расторжения договора**

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и члены его семьи - выселению в следующих случаях:

**Продолжение приложения 2.**

5.2.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п.1.1 настоящего договора найма.

5.2.2. Если Наниматель и члены его семьи умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.2.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пунктах 2.2.7, 2.2.8, в течение шести месяцев.

5.2.4. Если Наниматель и члены его семьи систематически нарушают обязательства по договору.

5.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон:

5.3.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для использования по назначению, аварийном состоянии, а также подлежит сносу, Наймодатель обязан в течение 3-х месяцев заключить с Нанимателем договор найма на иное жилое помещение либо по желанию Нанимателя и членов его семьи расторгнуть настоящий договор.

5.3.2. Возобновление расторгнутого договора не производится.

**6. Особые условия**

Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в найм, лежит на Наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

**7. Прочие условия**

7.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя и членов его семьи.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**8. Юридические адреса сторон**

**От лица наймодателя:**

Дирекция единого заказчика

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

(индекс, почтовый адрес, тел.)

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

(расчетный счет)

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

(подпись руководителя, печать)

**С условиями договора ознакомлены:**

Члены семьи нанимателя

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

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

(паспортные данные)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

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

(паспортные данные)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

**Продолжение приложения 2.**

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

(паспортные данные)

От лица Нанимателя: От лица поднанимателя:

Физическое лицо Физическое лицо

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

(Ф.И.О. полностью)

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

(паспортные данные: серия, номер, когда и кем выдан)

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

(адрес места жительства, телефон)

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

(подпись)

***Приложение***

***к договору социального***

***найма жилого помещения***

### ***Акт передачи жилого помещения***

Дом № \_\_\_\_ , квартира № \_\_\_\_ , корпус № \_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

округ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_кв.м.

1. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

2. Этажность дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Этаж размещения квартиры (комнаты) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Планировка и благоустройство квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

6. Физический износ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7. Инвентаризационная стоимость одного кв. метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора социального найма \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Особые условия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Наниматель

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

(подпись)

Наймодатель

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

(подпись)

## **3. Примерный договор аренды жилого помещения.** [[10]](#footnote-10)

г. Москва "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_г.

Дирекция единого заказчика, действующая на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., занимаемая должность)

именуемого в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Продолжение приложения 3.**

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

(полное наименование юридического лица)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., занимаемая должность)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**I. Предмет договора**

1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(постановление Правительства Москвы,

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

выписка из решения органа исполнительной власти от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 199\_\_ г. N\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )

Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в срочное возмездное владение и (или) пользование дом, квартиру (квартиры) - далее жилое помещение (жилые помещения), относящееся (относящиеся) к государственной или муниципальной собственности, расположенное (расположенные) по адресу:

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , административный округ (муниципальный район) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира(ы) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

Техпаспорт в ГорБТИ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Для использования в целях проживания: 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(субарендатора)

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в техническом Паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемым приложением договора.

1.3. Срок аренды жилого помещения устанавливается: на\_\_\_\_ лет,

с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_ г. по "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199 г.

**2. Обязанности сторон**

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В месячный срок после подписания договора предоставить указанное в п.1.1 жилое помещение Арендатору (приложение).

2.1.2. Обеспечить в месячный срок свободный доступ Арендатору в жилое помещение.

2.1.3. Производить капитальный ремонт жилого дома и уведомлять Арендатора за 2 месяца о предстоящем ремонте.

2.1.4. В случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.1.5. Содержать места общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит арендуемое жилое помещение, и обеспечивать Арендатора необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами.

2.2. Арендатор обязан:

2. 2.1. Использовать помещение по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, для проживания граждан.

2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования, без письменного разрешения Арендодателя и межведомственной комиссии административного округа.

**Продолжение приложения 3.**

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого жилого помещения. Обеспечивать Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в арендованное помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.5. В случае освобождения Арендатором помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока договора он обязан оплатить Арендодателю стоимость непроизведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее. Арендатор обязан сдать жилое помещение в исправном состоянии.

2.2.6. При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично с соблюдением требований (п.п.2.2.1.-2.2.5) по договору субаренды согласовать договор с Арендодателем.

2.2.7. В установленные настоящим договором сроки вносить арендную плату.

2.2.8. Своевременно вносить платежи за коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Арендодателя, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

2.2.9. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю арендуемое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение п.2.2.3.

Произведенные Арендатором с письменного согласия Арендодателя улучшения за собственные средства Арендатора подлежат возмещению Арендодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение.

**3. Размер арендной платы и расчеты по договору**

3.1. За указанное в п.1.1. договора жилое помещение Арендатор вносит арендную плату за пользование им ежемесячно в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей не позднее 5-го числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя (р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ).

3. 2. Арендатор оплачивает Арендодателю услуги по содержанию и эксплуатации дома, его инженерных сетей и придомовой территории в размере фактической стоимости затрат, а также коммунальные и прочие услуги по платежному поручению 5-го числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя (р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ).

3.3. Разница по перерасчету доплачивается Арендатором при очередном взносе платежей. Перерасчет производится исходя из требований действующих нормативных актов.

**4. Ответственность сторон**

4.1. За непредоставление в месячный срок по вине Арендодателя помещений он уплачивает Арендатору 0,5 % суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки, начисляемой с первого дня следующего после истечения месяца.

4.2. При неуплате Арендатором арендной платы, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляется пеня в размере 1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Начисление пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Арендатор обязан возместить Арендодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

**Продолжение приложения 3.**

4.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Арендатора, производится силами Арендодателя с последующей компенсацией Арендатором.

4.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

**5. Порядок расторжения договора**

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя:

5.2.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п.1. 1 настоящего договора аренды.

5.2.2. Если Арендатор умышленно портит или по неосторожности разрушает жилое помещение.

5.2.3. Если Арендатор не внес платежи, указанные в пунктах 2.2.7, 2.2.8, в течение шести месяцев.

5.2.4. Если предприятие-Арендатор ликвидируется.

5.2.5. Если Арендатор систематически нарушает обязательства по договору.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

5.3.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для использования по назначению, но не по вине

Арендатора. При этом Арендодатель обязан в течение 3-х месяцев заключить с Арендатором договор аренды на иное жилое помещение либо по желанию Арендатора расторгнуть настоящий договор.

5.3.2. Возобновление расторгнутого договора не производится.

5.4. Арендатор обязан письменно не позднее чем за 3 месяца уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого жилого помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном освобождении.

5.5. Арендатор, выполняющий принятые на себя по договору аренды обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок в соответствии с действующим законодательством, если договором не предусмотрено иное.

**6. Особые условия**

Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в аренду,

лежит на Арендодателе в соответствии с действующим законодательством.

**7. Прочие условия**

7.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

7.4. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации.

7.5. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, из которых один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя, один экземпляр хранится в учреждении, осуществляющем государственную регистрацию в г. Москве.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**Продолжение приложения 3.**

**8. Юридические адреса сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От лица Арендодателя:**  Дирекция единого заказчика  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (индекс, почтовый адрес, тел.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (расчетный счет)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись руководителя, печать) |  | **От лица Арендатора:**  Юридическое лицо  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (полное наименование, индекс,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  почтовый адрес, телефон)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (расчетный счет)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись руководителя, печать) |
| **От лица субарендатора:**  Физическое лицо  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О. полностью)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (паспортные данные: серия, номер,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  когда и кем выдан)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (адрес места жительства, телефон)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) |  |  |

***Приложение***

***к договору аренды***

***жилого помещения***

### ***Акт передачи жилого помещения***

Дом № \_\_\_\_ , квартира № \_\_\_\_ , корпус № \_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

округ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_кв.м.

1. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

2. Этажность дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Этаж размещения квартиры (комнаты) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Планировка и благоустройство квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

6. Физический износ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7. Инвентаризационная стоимость одного кв. метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Особые условия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) |  | Арендодатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) |

1. П.В. Крашенинников, Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – М.: Статут, 2001.- С.3

   [↑](#footnote-ref-1)
2. Эти договора в работе не рассматриваются, т.к. регулируются исключительно жилищным законодательством. [↑](#footnote-ref-2)
3. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000. - С.58-62. [↑](#footnote-ref-3)
4. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000. - С.88-89 [↑](#footnote-ref-4)
5. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000. - С.72 [↑](#footnote-ref-5)
6. П.В. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000. – С.78 [↑](#footnote-ref-6)
7. Арендатором по договору аренды жилого помещения может выступать и индивидуальный предприниматель. Такой вывод можно сделать, учитывая то, что в соответствии с п.3 ст.23 ГК РФ к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями. [↑](#footnote-ref-7)
8. Стяжкина Т.А. Сборник типовых договоров. Более 450 образцов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Экзамен, 2002.-С.203. Приложение 1 к Положению о порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы. [↑](#footnote-ref-8)
9. Стяжкина Т.А. Сборник типовых договоров. Более 450 образцов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Экзамен, 2002.-С.219. Приложение 2 к Положению о порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы. [↑](#footnote-ref-9)
10. Стяжкина Т.А. Сборник типовых договоров. Более 450 образцов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Экзамен, 2002.-С.197. Приложение к Положению о порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы. [↑](#footnote-ref-10)