

ДОГОВОР N
аренды комнаты в жилом доме

г. _____

" ____ " _____ г.

_____, именуем___ в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующ__ на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем___ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующ__ на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (или во временное пользование) комнату в жилом доме (далее - "комната"), расположенном по адресу: _____.

Общая площадь комнаты - _____ кв. м, в том числе жилая площадь _____ кв. м, согласно документам БТИ. Неотъемлемой частью настоящего Договора является кадастровый паспорт комнаты (в соответствии с п. 3 ст. 26 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" кадастровый паспорт передаваемого в аренду помещения должен прилагаться к договору аренды при подаче документов на гос. регистрацию).

1.2. Указанная комната принадлежит Арендодателю по праву собственности на основании _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от " ____ " _____ г., серия _____ N _____, выданным _____, регистрационный номер _____ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от " ____ " _____ г.

1.3. В квартире находится телефон N _____.

1.4. Арендодатель передает в аренду также имущество, находящееся в комнате согласно Приложению N 1 к настоящему Договору.

1.5. Комната на момент передачи в аренду не требует текущего ремонта.

1.6. Комната будет использоваться для следующих целей: _____.

1.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в _____ (регистрирующий орган) в соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ и ст. 26 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (если срок аренды в соответствии с п. 3.1 Договора более 1 года).

1.8. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет _____ (Арендатор/Арендодатель).

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КОМНАТЫ И ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

2.1. Арендуемая комната должна быть передана Арендодателем в течение _____ дней с момента заключения настоящего Договора.

2.2. Комната находится в состоянии, пригодном для проживания.

2.3. Передача комнаты и находящегося в ней имущества осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение N 2 к настоящему Договору), подписываемому Арендодателем и Арендатором.

2.4. С момента подписания Акта приема-передачи комната и находящееся в ней имущество считаются принятыми в аренду Арендатором.

2.5. В момент подписания Акта приема-передачи Арендодатель передает Арендатору ключи от комнаты.

3. СРОК АРЕНДЫ

- 3.1. Срок аренды устанавливается с "___" _____ г. до "___" _____ г.
3.2. Срок аренды может быть изменен по соглашению сторон.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Арендная плата составляет _____ рублей в месяц.
4.2. Арендная плата вносится не позднее _____ числа каждого текущего месяца.
4.3. Арендная плата вносится в следующем порядке: _____.
4.4. Арендатор оплачивает коммунальные услуги, электроэнергию и абонентскую плату за телефон самостоятельно на основании счетов соответствующих организаций. Международные и междугородние телефонные переговоры также оплачивает Арендатор.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 5.1. Арендодатель обязан:
- 5.1.1. Предоставить Арендатору комнату, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, и находящееся в комнате имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды, назначению комнаты и ее пригодности для проживания людей.
 - 5.1.2. Обеспечить свободный доступ Арендатора в комнату.
 - 5.1.3. На день передачи Арендатору комнаты произвести расчеты за коммунальные услуги, электроэнергию и абонентскую плату за телефон.
 - 5.1.4. Производить капитальный ремонт комнаты за свой счет в следующие сроки: _____.
 - 5.1.5. Возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя.
- 5.2. Арендодатель имеет право:
- 5.2.1. Требовать от Арендатора содержать комнату в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством РФ.
 - 5.2.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.
 - 5.2.3. Требовать от Арендатора освободить комнату по истечении срока Договора аренды.
 - 5.2.4. Один раз в _____ осуществлять проверку состояния комнаты и находящегося в ней имущества.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- 6.1. Арендатор обязан:
- 6.1.1. Использовать комнату и находящееся в ней имущество по назначению, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.
 - 6.1.2. Своевременно производить арендные платежи, а также оплачивать коммунальные услуги, электроэнергию и абонентскую плату за телефон.
 - 6.1.3. Содержать комнату в технически исправном и надлежащем состоянии, соблюдать санитарные требования.
 - 6.1.4. Соблюдать меры пожарной безопасности.
 - 6.1.5. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях в комнате.

6.1.6. Допускать в дневное время, а при авариях - и в ночное время в комнату Арендодателя, а также представителей обслуживающих организаций для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств жилой комнаты.

6.1.7. Не осуществлять перестройку и перепланировку комнаты без согласования с Арендодателем.

6.1.8. Не производить текущего ремонта комнаты без согласия Арендодателя.

6.1.9. Беспрепятственно допускать Арендодателя в комнату для проверки ее надлежащего использования в своем присутствии.

6.1.10. По истечении срока действия настоящего Договора либо при досрочном его расторжении передать Арендодателю комнату в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом нормального износа.

6.2. Арендатор имеет право:

6.2.1. Вселить в комнату членов своей семьи, а также _____.

6.2.2. Оформить комнату по своему усмотрению.

6.2.3. Заменить замки от входной двери при согласии Арендодателя.

6.2.4. Устанавливать охранную сигнализацию, если таковая отсутствует.

6.2.5. Требовать от Арендодателя возместить произведенные с согласия Арендодателя неотделимые улучшения комнаты либо соразмерного уменьшения арендной платы.

6.2.6. Арендатор имеет преимущественное право на продление и перезаключение настоящего Договора на новый срок.

7. УСЛОВИЯ УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОЙ КОМНАТЫ

7.1. Арендатор может по согласованию с Арендодателем производить улучшения арендованной комнаты.

7.2. Если улучшения могут быть отделимы без вреда для комнаты, то эти улучшения Арендатор производит за свой счет и они являются собственностью Арендатора. Если эти улучшения оплачиваются Арендодателем, то они являются собственностью Арендодателя.

7.3. Если улучшения являются неотделимыми без вреда для комнаты и они произведены без согласия Арендодателя, то Арендодатель имеет право не возмещать Арендатору расходы по улучшению комнаты и эти улучшения считаются собственностью Арендодателя.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы.

8.3. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере ___% от суммы задолженности, но не более чем ____% от суммы просроченной задолженности.

8.4. В случае невыполнения Арендодателем условий п. п. 5.1.1 - 5.1.3 настоящего Договора Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере _____ рублей.

8.5. При невыполнении Арендодателем условий п. 5.1.4 настоящего Договора Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере _____ рублей.

9. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КОМНАТЫ АРЕНДОДАТЕЛЮ

9.1. По истечении срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю комнату и находящееся в ней имущество по Акту приема-передачи.

9.2. Со дня подписания Акта приема-передачи комната и находящееся в ней имущество считаются переданными Арендодателю.

9.3. В момент подписания Акта приема-передачи Арендатор обязан передать Арендодателю ключи от входной двери.

9.4. Комната и находящееся в ней имущество должны быть переданы Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы в аренду, с учетом нормального износа.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. За месяц до истечения срока аренды Арендатор должен в письменном виде уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора либо о предстоящем освобождении комнаты, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.

10.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в ___-дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

10.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор - выселению в следующих случаях:

10.3.1. Если Арендатор или члены его семьи пользуются комнатой с существенным нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства РФ или назначения комнаты либо с неоднократными нарушениями.

10.3.2. Если Арендатор или члены его семьи умышленно существенно ухудшают состояние комнаты.

10.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд после наступления срока платежа.

10.4. Настоящий Договор не подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в иных случаях, кроме указанных в п. 10.3.

10.5. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в следующем случае:

10.5.1. Арендодатель не предоставляет комнату арендатору либо создает препятствия пользованию комнатой в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением комнаты.

10.5.2. Переданная Арендатору комната имеет препятствующие ее использованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра комнаты.

10.5.3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт в установленные настоящим Договором сроки.

10.5.4. Если комната в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не годном для использования.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны берут на себя обязательства принимать все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий.

11.2. В случае невозможности достигнуть согласия путем переговоров спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с законодательством РФ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все предыдущие переговоры и переписка теряют силу после подписания настоящего Договора.

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, действует и подлежит применению законодательство Российской Федерации.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в случае, если в соответствии с п. 1.7 Договор подлежит государственной регистрации.

12.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, а один хранится в _____ (регистрирующий орган).

Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации (если срок Договора составляет более одного года).

12.5. Ни одна из Сторон не имеет права без письменного согласия на то другой стороны передавать свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам.

12.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Приложение N 1 - кадастровый паспорт арендуемого помещения.
2. Приложение N 2 - Акт приема-передачи помещения в аренду.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель :

М.П.

" ____ " _____ г.

Арендатор :

М.П.

" ____ " _____ г.