

ДОГОВОР АРЕНДЫ

квартиры

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

Гр. _____, паспорт: серия _____, № _____, выданный _____, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и гр.

_____ паспорт: серия _____, № _____, выданный _____, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель предоставляет в аренду, а Арендатор арендует квартиру, расположенную по адресу: _____ здесь и далее именуемая Квартира.

2. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

2.1. Предоставить Квартиру Арендатору с « ____ » _____ 2020 года в пригодном для проживания состоянии, с мебелью и оборудованием согласно описи имущества.

2.2. Осуществлять техобслуживание Квартиры и оборудования не находящегося в ведении органов ЖКХ.

2.3. Оплачивать все коммунальные услуги в период аренды, за исключением не локальных телефонных соединений и других услуг не входящих в ежемесячный абонентский платеж МГТС.

2.4. Уведомлять Арендатора о посещении Квартиры за 24 часа, при этом Арендодатель имеет право посещать квартиру не чаще _____ раз/а в месяц.

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Своевременно оплачивать счета за не локальные телефонные соединения и другие услуги не входящие в ежемесячный абонентский платеж МГТС.

3.2. Использовать Квартиру для собственного проживания, не для субаренды и не в качестве офиса. С Арендатором в Квартире постоянно будут проживать:

_____.

- 3.3. Нести полную ответственность за ущерб Квартире, мебели или оборудованию, а также прилегающим помещениям, нанесенный по вине или по невнимательности Арендатора, членов его семьи или гостей.
- 3.4. Оставлять гостей ответственными за Квартиру только после письменного на то разрешения со стороны Арендодателя, при этом Арендатор несет полную ответственность за ущерб, нанесенный Квартире, мебели или оборудованию, а также прилегающим помещениям по вине или по невнимательности гостей в отсутствие Арендатора.
- 3.5. Заводить домашних животных в Квартире только с письменного разрешения на то со стороны Арендодателя, при этом Арендатор несёт полную ответственность за ущерб, нанесённый его домашними животными.
- 3.6. Проводить серьезные ремонтные работы или осуществлять какие-либо значительные изменения в Квартире только с письменного разрешения на то со стороны Арендодателя.
- 3.7. Арендатор не несет ответственность за естественную амортизацию Квартиры, мебели и оборудования.
- 3.8. Допускать Арендодателя в Квартиру (п.2.4) для проверки выполнения условий договора.
- 3.9. Уважать покой соседей в ночные часы.

4. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ

- 4.1. Арендодатель гарантирует, что Квартира принадлежит ему по праву _____, все необходимые разрешения от совладельцев, если таковые есть, получены и условия сдачи в аренду Квартиры с ними согласованы.
- 4.2. Арендодатель гарантирует, что Квартира не находится под арестом, не заложена и не является предметом каких-либо претензий со стороны третьих лиц.
- 4.3. Арендодатель гарантирует, что он и другие, если таковы есть, зарегистрированные в Квартире и переселенные из нее с целью сдачи последней в аренду не были ущемлены в правах по нормам жилой площади на человека, особенно несовершеннолетние.
- 4.4. Арендатор гарантирует своевременно и без задержек выплачивать арендную плату и другие платежи, предусмотренные для него данным договором.
- 4.5. Арендатор гарантирует, что он будет проживать в Квартире не менее оговоренного срока (п.6.1).

5. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

- 5.1. Ежемесячная арендная плата устанавливается в размере _____ рублей.
- 5.2. При подписании Договора Арендатор оплачивает первые _____ аренды Квартиры, что составляет _____ рублей, далее выплаты будут осуществляться авансом за период _____, не позднее _____ дней с начала оплачиваемого периода.
- 5.3. На основании п.3 ст.614 ч.2 ГК РФ размер арендной платы не может изменяться чаще одного раза в год и только по согласованию сторон.

5.3.1. Первое изменение размера арендной платы не может произойти ранее, чем через 6 месяцев с начала установленного срока аренды (п.6.1), все последующие – не менее, чем через 12 месяцев от предыдущего изменения.

5.3.2. Отказ одной из сторон от предложенного другой стороной изменения размера арендной платы, в случае если стороны не могут прийти к компромиссному решению, не является основанием для немедленного расторжения договора. В этом случае Арендатор имеет право проживать в Квартире еще один месяц после уже оплаченного периода, оплатив его по ставке арендной платы указанной в п.5.1, а если размер арендной платы был изменен – последней согласованной и измененной на основании условий данного параграфа.

5.3.3. Размер арендной платы не может быть изменен, в любую сторону, только на основании желания одной из сторон или на основании сезонных колебаний цен на аренду недвижимости.

5.4. При подписании договора Арендатор оставляет Арендодателю залог за сохранность имущества и соблюдение условий договора Арендатором, в размере _____ рублей.

5.4.1. Арендодатель не имеет права использовать залог в личных целях.

5.4.2. При фактическом оставлении Квартиры Арендатором, съезде, сторонами составляется акт возврата имущества. Согласование и подписание обеими сторонами Акта возврата имущества является основанием для возврата залога.

5.4.3. Залог может быть использован, по согласованию сторон, в качестве оплаты за соразмерный ему период аренды, но только перед непосредственным оставлением Квартиры Арендатором – съездом.

5.4.4. По согласованию сторон, и только при непосредственном съезде Арендатора, из залоговой суммы могут быть оплачены оставшиеся предусмотренные для Арендатора платежи.

5.5. Электроэнергию оплачивает Арендатор/Арендодатель.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРОДЛЕНИЕ

6.1. Срок аренды установлен с «___» _____ 2020 года по «___» _____ 2020 года.

6.2. Условия договора могут быть изменены, а срок аренды продлен при условии письменного согласия обеих сторон.

6.3. Соглашение о продлении договора должно быть подписано, а при продлении с изменением условий согласовано и подписано не позднее, чем за _____ дней до даты окончания срока действия данного договора или последнего соглашения об его продлении.

6.4. При отказе одной из сторон от пролонгации договора, она обязана известить вторую сторону, не менее чем за _____ дней до даты окончания срока действия договора или последнего соглашения об его продлении.

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор, может быть расторгнут, одной из сторон, если другая сторона не соблюдает условий данного договора.

7.2. Арендатор сохраняет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, письменно уведомив Арендодателя за _____ дней, но если такое расторжение произошло ранее «___» _____ 2020 года залог не возвращается, не может быть использован в качестве оплаты за соразмерный ему период аренды (п.5.4.3), из него не могут быть оплачены оставшиеся предусмотренные для Арендатора платежи (п.5.4.4), за исключением случаев предусмотренных п.7.4 данного договора.

7.3. Арендодатель не имеет права расторгнуть договор в одностороннем порядке до окончания срока действия договора или последнего соглашения об его продлении, если Арендатор соблюдает все условия договора, за исключением причин указанных в п.7.4.

7.4. Если одна из сторон вынуждена расторгнуть договор по причине форс-мажорных обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством, или введения правительственного запрета на действия, предусмотренные данным договором, она обязана известить вторую сторону, в письменном виде, не менее чем за _____ дней до даты такого расторжения.

7.5. При досрочном расторжении договора по инициативе третьих лиц, в нарушение гарантий Арендодателя (п.4.1, п.4.2 и п.4.3), Арендатор имеет право проживать в Квартире _____ дней сверх оплаченного периода бесплатно, а при невозможности такого проживания Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку.

7.5.1. Размер неустойки определяется суммой стоимости каждого дня проживания (ежемесячная арендная плата (п.5.1) деленная на тридцать) умноженной на количество оставшихся дней в сверх оплаченном периоде (п.7.5) и двукратной стоимости каждого дня проживания умноженной на количество оставшихся оплаченных дней. Арендодатель обязан заплатить неустойку не позже согласованного с Арендатором дня фактического оставления Квартиры – съезда.

7.5.2. При добровольном оставлении Квартиры Арендатором, при досрочном расторжении договора (п.7.5), или съезде на других, согласованных с Арендодателем условиях, неустойка не выплачивается.

7.6. Двукратное нарушение Арендатором п.5.2 данного договора, без подтвержденных документально уважительных причин (госпитализация, командировка и т.п.) дает право Арендодателю расторгнуть договор в одностороннем порядке с оповещением Арендатора не менее чем за пять дней до даты такого расторжения. Залог (п.5.4.) в данном случае не возвращается.

7.7. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора после заключения договора, но до даты предоставления Квартиры Арендодателем (п.2.1), Арендодатель возвращает Арендатору внесенную арендную плату (п.5.2) и половину залога (п.5.4), при этом, из возвращаемой части вычитаются понесенные Арендодателем расходы связанные с исполнением пожеланий Арендатора по изменению Квартиры и/или ее обстановки.

7.8. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора после заключения договора и даты предоставления Квартиры Арендодателем (п.2.1), залог не возвращается, даже если Арендатор фактически еще не въехал в Квартиру, а внесенная арендная плата возвращается за вычетом каждого дня после даты предоставления квартиры и стоимости расходов, понесенных Арендодателем в связи с исполнением пожеланий Арендатора по изменению Квартиры и/или ее обстановки.

8. ПРОЧЕЕ

8.1. Все разногласия, возникающие при выполнении настоящего договора, должны быть разрешены в соответствии с действующим российским законодательством.

8.2 . Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для Арендатора и Арендодателя.

8.3. Договор вступает в силу с момента подписания.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____