Договор N \_\_\_

 аренды комнаты в жилом доме

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель",

 (наименование или Ф.И.О.)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании

 (должность, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

 (Устава, положения, доверенности или паспорта)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице

 (наименование или Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.) (Устава, положения, доверенности или паспорта)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий

Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (или во временное пользование) изолированную комнату площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м на \_\_\_\_\_ этаже жилого дома (далее по тексту - "комната"), расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью - \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жил\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

Неотъемлемой частью настоящего Договора является кадастровый паспорт комнаты (Приложение N 1 к настоящему Договору).

1.2. Указанная комната принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. серии \_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (копия прилагается), 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 2 к настоящему Договору.

 1.5. Комната будет использоваться для проживания сотрудника Арендатора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и членов его семьи

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (указать Ф.И.О. и степень родства)

 1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в

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

 (указать регистрирующий орган)

в соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской федерации и

ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (если срок аренды

в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора не менее года).

1.7. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Арендатор/Арендодатель/Стороны поровну).

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 3 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.

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 Российской Федерации.

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 Российской Федерации.

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 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 сотрудника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и членов его семьи, а также \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2.2. Заменить замки от входной двери при согласии Арендодателя.

6.2.3. Устанавливать охранную сигнализацию, если таковая отсутствует.

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

6.2.5. 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 расходы на эти улучшения возмещаются 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 на улучшение 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 пользуется комнатой с существенным нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации или назначения комнаты либо с неоднократными нарушениями.

10.3.2. Если Арендатор умышленно существенно ухудшает 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 настоящего Договора.

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 пригодном 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 Российской Федерации.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. 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. 1.6 настоящего Договора подлежит государственной регистрации.

12.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, а один хранится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование регистрирующего органа).

Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

(Вариант:

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

12.4. Ни одна Сторона не имеет права без письменного согласия на то другой Стороны передавать свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам.

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

1. Приложение N 1 - кадастровый паспорт арендуемого помещения.

2. Приложение N 2 - список имущества, находящегося в комнате.

3. Приложение N 3 - акт приема-передачи помещения в аренду.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 ПОДПИСИ СТОРОН

 Арендодатель: Арендатор:

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

 (подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

 М.П. М.П.