

## Примерная форма договора найма комнаты в жилом доме

[наименование населенного пункта]

[число, месяц, год прописью]

Гражданин(ка) [Ф. И. О. указать полностью], проживающий(ая) по адресу: [полный адрес], паспорт серия [вписать нужное] N [вписать нужное], выдан [число, месяц, год] [наименование выдавшего органа], код подразделения [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Наймодатель", действующий(ая) от своего имени, с одной стороны и гражданин(ка) [Ф. И. О. указать полностью], проживающий(ая) по адресу: [полный адрес], паспорт серии [вписать нужное] N [вписать нужное], выдан [число, месяц, год] [наименование выдавшего органа], код подразделения [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", действующий(ая) от своего имени, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает, а Наниматель принимает в пользование одну изолированную комнату площадью [цифрами и прописью] кв. м в жилом доме, принадлежащем Наймодателю по праву собственности на [указать наименование правоустанавливающего документа, кем и когда выдан].

1.2. Жилой дом представляет собой [значение]-этажное [деревянное, кирпичное, другое] здание, состоящее из [значение] комнат и находится по адресу: [вписать нужное] область, [населенный пункт: район, город, поселок, деревня], улица [вписать нужное], дом N [вписать нужное], корпус (строение) N [вписать нужное].

1.3. Наймодатель передает в пользование имущество, находящееся в комнате, согласно описи, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Комната передается в пользование для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из [значение] человек.

Примечание. Необходимо указать полностью фамилию, имя, отчество, паспортные данные каждого члена семьи и степень родства

### 2. Порядок передачи комнаты и имущества

2.1. В течение [значение] дней с момента подписания настоящего Договора комната и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Комната передается по Акту сдачи-приемки, подписываемому Наймодателем и Нанимателем.

2.3. С момента подписания Акта сдачи-приемки комната и имущество считаются сданными Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.4. В момент подписания Акта сдачи-приемки Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в комнату, а также ключи от дома.

### 3. Срок найма

3.1. Срок найма составляет [значение] лет (месяцев).

Примечание. Если в Договоре найма срок не определен, то в соответствии с п. 1 ст. 683 ГК РФ Договор считается заключенным на пять лет.

3.2. По обоюдному согласию Сторон срок найма может быть сокращен.

#### **4. Плата по договору найма и порядок расчетов**

4.1. Плата за наем комнаты и пользование имуществом, находящимся в ней, составляет [сумма цифрами и прописью] рублей в месяц.

4.2. Указанная плата выплачивается первоначально авансом за [значение] месяцев, а затем - не позднее [значение] числа каждого месяца за последующий месяц.

4.3. Оплата осуществляется Нанимателем на лицевой счет Наймодателя в [указать название банка] с указанием "Оплата за наем комнаты".

4.4. Оплату коммунальных услуг, потребляемой электроэнергии, а также междугородних и международных телефонных переговоров, иных платных услуг телефонной связи, в том числе Интернета, Наниматель осуществляет самостоятельно на основании платежных документов, согласно тарифам соответствующих организаций.

#### **5. Права и обязанности Наймодателя**

5.1. Наймодатель обязан:

5.1.1. Передать Нанимателю комнату и имущество в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, назначению и пригодности комнаты и имущества для проживания людей.

5.2. Наймодатель имеет право [значение] раз в [значение] месяц(ев) осуществлять проверку порядка использования Нанимателем комнаты и имущества.

#### **6. Права и обязанности Нанимателя**

6.1. Наниматель обязан:

6.1.1. Использовать комнату и имущество исключительно для проживания Нанимателя и членов его семьи, оговоренных в п. 1.4 настоящего договора.

6.1.2. Своевременно вносить плату за пользование комнатой (плату за наем) в согласованном с Наймодателем порядке, а также производить платежи, указанные в п. 4.4 настоящего договора, и предоставлять по требованию Наймодателя оплаченные счета, квитанции по указанным платежам.

6.1.3. Поддерживать комнату в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно п. 4 ст. 30 ЖК РФ.

6.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в комнате.

6.1.5. За свой счет устранять последствия аварий и неисправностей, произошедших в комнате по вине Нанимателя.

6.1.6. Соблюдать меры пожарной безопасности.

6.1.7. Не осуществлять перестройку и перепланировку комнаты без согласия Наймодателя.

6.1.8. Беспрепятственно допускать Наймодателя в комнату для проверки порядка ее использования.

6.1.9. Передать комнату в течение [значение] дней после окончания срока действия настоящего договора в состоянии, в котором Наниматель принял в аренду комнату с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. Оформить комнату по своему усмотрению.

6.2.2. Заменить замки от комнаты при согласии Наймодателя.

6.2.3. По согласованию с Наймодателем установить охранную сигнализацию.

## 7. Условия улучшения комнаты

7.1. Наниматель может по согласованию с Наймодателем производить улучшения комнаты.

7.2. Если улучшения комнаты могут быть отделимы без вреда для дома, то эти улучшения Наниматель производит за свой счет и они являются собственностью Нанимателя. Если эти улучшения оплачиваются Наймодателем, то они являются собственностью Наймодателя.

7.3. Если улучшения комнаты являются неотделимыми без вреда для дома и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель имеет право не возмещать Нанимателю расходы по улучшению комнаты и эти улучшения считаются собственностью Наймодателя.

## 8. Ответственность сторон

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

8.2. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования комнатой и имуществом Нанимателем нанесен ущерб дому и имуществу, Наниматель обязан возместить Наймодателю понесенные убытки согласно ст. 1064 ГК РФ.

8.3. Наймодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор найма:

- если Наниматель не оплачивает наем комнаты в течение [значение] дней (месяцев);
- в случае использования комнаты не для проживания Нанимателя и членов его семьи.

8.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения комнаты и (или) имущества в течение срока действия настоящего договора найма лежит на Наймодателе.

## 9. Порядок возврата комнаты и имущества

9.1. По истечении срока найма Наниматель обязан передать Наймодателю комнату и имущество в течение [значение] дней с момента окончания срока действия настоящего договора по Акту сдачи-приемки.

9.2. В течение срока, указанного в п. 9.1 настоящего договора, Наниматель обязан выехать из комнаты и подготовить ее к передаче Наймодателю.

9.3. С момента подписания Акта сдачи-приемки комнаты и имущество считаются переданными Наймодателю.

9.4. В момент подписания Акта сдачи-приемки Наниматель обязан передать Наймодателю ключи от комнаты, а также ключи от дома.

9.5. Комната и имущество должны быть переданы Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы в наем с учетом нормального износа.

9.6. Неотделимые улучшения, произведенные в комнате Нанимателем, переходят к Наймодателю без возмещения произведенных Нанимателем затрат.

9.7. Отделимые улучшения Наниматель может из комнаты изъять, если они произведены за его счет и Наймодатель не согласился их оплатить.

## 10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и (или) разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

## 11. Особые условия

11.1. Наймода́тель заявляет о том, что он является единственным собственником сдаваемой в наем комнаты.

11.2. Сдаваемая комната не заложена, на нее не наложен арест и она не является предметом исков третьих лиц.

11.3. Наниматель и Наймода́тель заявляют о том, что они дееспособны, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологическом диспансере не состоят.

11.4. Наймода́тель сдает комнату в аренду свободной от проживания третьих лиц.

## 12. Прочие условия

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 надлежащим образом уполномоченными лицами.

12.3. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному экземпляру для каждой из Сторон, причем оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

## 13. Адреса и реквизиты сторон

Наймода́тель

[вписать нужное]

[подпись, инициалы, фамилия]

Наниматель

[вписать нужное]

[подпись, инициалы, фамилия]