**Договор № 1**

**найма жилого помещения**

г. Москва "19" января 2024 г.

Гражданин Соколов Иван Сергеевич, проживающий по адресу: г.Москва, Земляной вал, дом 41, стр. 1, кв. 45, паспорт серии 5111 № 123554, выдан "12" сентября 2019 г. Отделением УФМС РФ по г. Москве, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны и

гражданин Степанов Антон Павлович, проживающий по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, д. 21, кв. 79, паспорт серии 4711 № 321555, выдан "03" марта 2021 г. Отделением УФМС РФ по г. Москве, именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во владение и пользование за плату следующее свободное изолированное жилое помещение для проживания в нем (в дальнейшем - "Помещение"): квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, Земляной вал, дом 41, стр. 1, кв. 56 с кадастровым номером 77:01:0001029:2570, площадью 52,6 кв. м.

1.2. Характеристика предоставляемого Помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в Техническом паспорте помещения и Передаточном акте.

1.3. Помещение принадлежит Наймодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 04.12.2018, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2019 г. № 99/2019/3427815 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "18"января 2024 г.).

1.4. Наймодатель заверяет, что до заключения настоящего Договора указанное Помещение не обременено правами третьих лиц, в споре, под арестом не состоит.

1.5. Совместно с Нанимателем в Помещение вселяются следующие лица:

- Степанова Галина Сергеевна, 13.03.1987 года рождения;

- Степанов Олег Антонович, 05.05.2008 года рождения.

Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия Договора найма жилого помещения.

1.6. Перечень имущества, находящегося в Помещении и передаваемого вместе с ним, приводится в Передаточном акте.

1.7. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании настоящего Договора найма, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Расходы по государственной регистрации несет Наниматель.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наниматель вправе:

2.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.2. Расторгнуть в любое время настоящий Договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи, письменно предупредив об этом Наймодателя за три месяца.

2.1.3. Наниматель имеет право на преимущественное заключение Договора найма на новый срок.

2.1.4. Осуществлять другие права по пользованию Помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, права и интересы соседей.

2.2.2. Использовать Помещение в соответствии с его назначением - для проживания граждан.

2.2.3. Поддерживать в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке Помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

2.2.5. Производить текущий ремонт занимаемого Помещения за свой счет. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию Помещения без согласия Наймодателя.

2.2.6. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за Помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам на основании данных приборов учета, а также оплачивать иные услуги, указанные в п. 4.4 Договора.

2.2.7. При расторжении либо прекращении настоящего Договора освободить в установленные сроки и сдать Наймодателю по Акту возврата в срок 5 (пять) календарных дней в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, а также погасить задолженность по оплате Помещения и коммунальных услуг, а также иных услуг, указанных в п. 4.4 Договора.

2.2.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2.3. Наймодатель вправе:

2.3.1. Требовать своевременного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, а также оплаты иных услуг, указанных в п. 4.4 Договора.

2.3.2. Запретить вселение в занимаемое Нанимателем Помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего Помещения на 1 (одного) члена семьи станет меньше учетной нормы.

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. Передать Нанимателю свободное Помещение в состоянии, пригодном для проживания, соответствующее условиям настоящего Договора, по Передаточному акту в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Договора. С момента подписания Передаточного акта Помещение и имущество считаются принятыми внаем Нанимателем.

2.4.2. Обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем Договоре коммунальных услуг надлежащего качества.

2.4.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя.

2.4.4. Принять в установленные сроки Помещение у Нанимателя по Акту возврата Помещения в течение 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения либо прекращения настоящего Договора.

2.4.5. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. Срок найма. Досрочное расторжение Договора

3.1. Срок найма устанавливается до 29 января 2026 года.

3.2. По истечении срока Договора найма жилого помещения Наниматель имеет преимущественное право на заключение Договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока Договора найма жилого помещения Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить Договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления Договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления Договора, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

3.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

3.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

невнесения Нанимателем платы за Помещение за шесть месяцев, если Договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа;

разрушения или порчи Помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

3.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон:

если Помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

3.6. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют Помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать Помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

4. Финансовые условия и порядок расчетов

4.1. Плата за пользование Помещением и имуществом составляет 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей в месяц.

4.2. Оплата за наем Помещения переводится на банковский счет Наймодателя в банке, указанном в реквизитах настоящего Договора, не позднее 10-го числа за текущий месяц.

4.3. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг.

4.4. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 4.1 настоящего Договора, оплачивает коммунальные услуги, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородные, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети, интернет.

4.5. В случае временного отсутствия Нанимателя и лиц, совместно с ним проживающих в Помещении, плата за наем изменению не подлежит.

4.6. Плата за наем может быть пересмотрена в случае изменения установленных централизованно цен и тарифов, но не чаще одного раза в год.

4.7. Помимо платы за пользование Помещением Наниматель одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

4.8. За счет обеспечительного платежа Наймодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Нанимателя и уплату неустойки в случае нарушения Договора.

4.9. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю с учетом п. 4.8 Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны настоящего Договора несут имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За несвоевременное внесение платы за пользование Помещением и коммунальных услуг, а также услуг, указанных в п. 4.4. Договора Наниматель обязан уплатить неустойку в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. За несвоевременную передачу Помещения Сторона, нарушившая Договор обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,5 процента от ежемесячной суммы платежа за пользование Помещением за каждый день просрочки.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

7.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой Стороны. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

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

8. Адреса и платежные реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель: |  | Наниматель: |
| Ф.И.О. Соколов Иван Сергеевич  |  | Ф.И.О. Степанов Антон Павлович |
| Адрес: г.Москва, Земляной вал, дом 41, стр. 1, кв. 45 |  | Адрес: г. Москва, Ленинский пр-т, д. 21, кв. 79 |
| Паспортные данные: серии 5111 № 123554, выдан "12" сентября 2019 г. Отделением УФМС РФ по г. Москве |  | Паспортные данные: серии 4711 № 321555, выдан "03" марта 2021 г. Отделением УФМС РФ по г. Москве |
| Телефон: +7(905)1112233 |  | Телефон: +7(905)2223344 |
| Адрес электронной почты: SokolovIS@mail.ru |  | Адрес электронной почты: StepanovAP@mail.ru |
| Счет 40817810099910001122 в АКБ «Москва 2» |  | Счет 40817810099910003344 в АКБ «Москва 2» |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель: |  | Наниматель: |
|  *Соколов* /Соколов И.С. |  |  *Степанов* /Степанов А.П. |