**Договор аренды (найма) жилого помещения**

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О., реквизиты документа удостоверяющего личность), именуемый в дальнейшем «Наймодатель», действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., реквизиты документа удостоверяющего личность), в дальнейшем именуемый «Наниматель», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель обязуется за обусловленную Сторонами договора плату предоставить Нанимателю во временное владение и пользование жилое помещение (квартира/частный дом/комната), пригодное для постоянного проживания в нем и расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_кв. м, на\_\_\_\_ этаже.

Объект принадлежит Наймодателю на основании договора купли-продажи/аренды/мены/долевого участия в строительстве/свидетельства о праве на наследство и т. д. (нужное подчеркнуть): номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (орган, выдавший правоустанавливающие документа)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

1.2. По настоящему договору помимо Нанимателя в помещении будут постоянно проживать следующие граждане: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., реквизиты документа удостоверяющего личность).

1.3. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует \_\_\_\_ месяцев, то есть до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

**2. Права и обязанности**

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Использовать жилое помещение в соответствии с условиями договора и по прямому назначению.

2.1.2. Содержать жилое помещение в технически исправном, надлежащем санитарном и соответствующем противопожарном состоянии.

2.1.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного разрешения Наймодателя.

2.1.4. Любой ремонт жилого помещения, перенос инженерных сетей и коммуникаций выполнять только с письменного разрешения Наймодателя.

2.1.5. Письменно сообщить Наймодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении и сдать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю (или его представителю) в исправном техническом, санитарном состоянии.

2.1.6. В установленные договором сроки вносить арендную плату.

2.1.7. Соблюдать меры противопожарной безопасности в арендуемых помещениях и местах общего пользования.

2.1.8. В течение \_\_\_\_ дней сообщить Наймодателю свои новые реквизиты в случае их изменения.

2.1.9. Беспрепятственно допускать в жилое помещение Наймодателя/его представителей для контроля соблюдения условий настоящего договора и в установленные сроки устранять выявленные нарушения.

2.1.10. Незамедлительно (по факту обнаружения) уведомить Наймодателя, а также соответствующие технические службы об авариях, всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и иных дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования.

2.1.11. Вовремя погашать счета по коммунальным платежам и услугам КСК.

2.2. Наймодатель обязан:

2.2.1. Не позднее \_\_\_\_ дней с момента подписания настоящего договора предоставить во временное владение и пользование жилое помещение на условиях, определенных настоящим договором.

2.2.2. В присутствии Нанимателя проверить исправность инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования, а также ознакомить Нанимателя с правилами его эксплуатации. Предоставить (при наличии) Акт о разграничении эксплуатационной ответственности из КСК.

2.2.3. При передаче жилого помещения подписать Акт приема-передачи и передать его в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора.

2.2.4. Не препятствовать в какой-либо форме разрешенному использованию помещения как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешенное использование помещения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РК и настоящим договором. Предупреждать о посещении за \_\_\_\_ дней.

2.2.5. Немедленно принимать все необходимые меры по устранению аварий систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, кровли, произошедших не по вине Нанимателя. В случае непринятия мер Наймодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2.2.6. Производить капитальный ремонт помещений за свой счет. В случае привлечения для такого ремонта Нанимателя Наймодатель обязуется возместить Нанимателю стоимость понесенных затрат в порядке и сроки, определяемые дополнительным соглашением.

2.2.7. Своевременно информировать Нанимателя о любых событиях, касающихся предмета настоящего договора, которые могут существенным образом затронуть его интересы.

2.2.8. Своевременно информировать Нанимателя обо всех ремонтных работах, проводимых на территории, где находится жилое помещение.

2.2.9. Оказывать Нанимателю консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования жилого помещения.

2.2.10. По истечении срока действия или в случае досрочного прекращения настоящего договора в соответствии с условиями, определенными настоящим договором, принять жилое помещение и подписать Акт приема-сдачи.

2.2.11. Своевременно и в разумный срок (но не реже двух раз в год) производить профилактический осмотр помещения, его инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования.

2.2.12. Погасить перед подписанием Акта приема-передачи имеющуюся задолженность по коммунальным услугам и услугам КСК.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Наниматель оплачивает Наймодателю арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге в месяц. Оплата производится до \_\_\_ числа ежемесячно за текущий/следующий месяц (нужное подчеркнуть).

3.2. В течение \_\_\_\_\_ банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи объекта Наниматель обязан внести арендную плату за текущий месяц, а также перечислить на счет Наймодателя сумму, равную размеру арендной платы за один месяц, в качестве страхового платежа. В случае расторжения настоящего договора или незаключения договора на новый срок указанный страховой платеж считается арендной платой за последний месяц аренды указанного помещения (пункт на усмотрение Сторон).

3.3. В случае принятия Наймодателем решения об изменении арендной платы он обязан известить об этом Нанимателя в письменной форме за 30 календарных дней до предполагаемого изменения.

3.4. За просрочку оплаты Наниматель обязан оплатить пеню в размере \_\_\_\_\_% от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

**4. Форс-мажор**

4.1. По настоящему договору риск случайной гибели или случайного повреждения переданного внаем жилого помещения в течение срока действия договора несет Наймодатель.

4.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора относят такие: явления стихийного характера, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

**5. Изменение и расторжение договора**

5.1. Любые соглашения Сторон по изменению и (или) дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами договора.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.3. Наниматель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор, при этом письменно уведомив Наймодателя за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

5.4. Наниматель имеет преимущественное право найма указанного помещения на новый срок.

5.5 Если в течение **\_\_\_\_\_\_** дней до истечения срока действия настоящего договора ни одна из Сторон его не заявит о своем намерении не продлевать аренду по договору или заключить новый договор аренды на существенно иных условиях пользования помещением, договор автоматически продлевается (пролонгируется) на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив письменно об этом другую Сторону не менее чем за 90 календарных дней.

**6. Прочие условия**

6.1. Коммунальные платежи не входят в стоимость арендной платы. Коммунальные платежи производятся Нанимателем отдельно в соответствии с выставленными счетами поставщиков услуг.

6.2. Использование телефонной линии, доступа в интернет Наниматель оплачивает самостоятельно.

6.3. Квартира сдается Нанимателю для проживания, и ему запрещается использовать жилое помещение по другому назначению, а также сдавать в субаренду (на усмотрение Сторон).

6.4. Члены семьи Нанимателя имеют равные с ним права на проживание и использование жилого помещения в течение срока настоящего договора. За все действия членов семьи Нанимателя, причинивших ущерб жилому помещению либо иным образом нарушивших права и законные интересы третьих лиц (соседи, КСК, поставщики комуслуг и т. д.), ответственность перед Наймодателем, а также третьими лицами несет Наниматель.

6.5. Оформление Нанимателем и членами его семьи временной государственной регистрации по месту пребывания осуществляется только с письменного согласия Наймодателя и в установленном законом порядке.

6.6. Наниматель наряду с пользованием жилым помещением, арендуемым по настоящему договору, вправе пользоваться общими помещениями жилого дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри нанимаемой квартиры, обслуживающим более одной квартиры.

6.7. Если иное не будет установлено сторонами настоящего договора найма в процессе исполнения его условий, риск случайной гибели или случайного повреждения переданного внаем жилого помещения в течение срока действия договора несет Наймодатель.

6.8. Улучшения жилого помещения по данному договору, осуществленные Нанимателем за свой счет, согласованные с Наймодателем, которые могут быть отделимы без ущерба для помещения и его дальнейшей эксплуатации, являются собственностью Нанимателя. По письменному соглашению Сторон Наймодатель вправе оплатить или оформить в счет арендной платы расходы Нанимателя по улучшению жилого помещения в период найма, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

6.9. Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю расходы по улучшению объекта, если эти улучшения являются неотделимыми без ущерба для объекта и осуществлены Нанимателем без письменного согласия Наймодателя.

**7. Заключительные положения**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РК и настоящим договором.

7.2. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора, Стороны обязуются решать путем переговоров, а при недостижении согласия — в суде по месту нахождения имущества.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РК.

7.4. Все предыдущие договоры и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета настоящего договора, теряют силу и считаются расторгнутыми с момента подписания настоящего договора.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**8. Адреса и реквизиты Стороны**

 Наймодатель: Наниматель:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Акт приема-передачи жилого помещения в аренду**

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с другой стороны, именуемые в совокупности

«Стороны» составили настоящий Акт приема-передачи жилого помещения в аренду (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Жилое помещение в соответствии с договором аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_ передано в пригодном состоянии, все оборудование, бытовая техника, мебель, коммуникации и иное имущество, расположенное в нем, находятся в исправном состоянии и не имеют внешних повреждений.

2. Жилое помещение не обременено задолженностью по коммунальным платежам, оплате за электроэнергию. На момент подписания настоящего акта счетчик электроэнергии имеет следующие показания: \_\_\_\_\_\_\_\_ кВт/ч.

3. Вместе с жилым помещением передано следующее имущество, находящееся в нем:

3.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Вместе с подписанием настоящего Акта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передан ключ от входной двери в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ экземпляров.

5. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество полностью)

Наниматель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество полностью)