**ДОГОВОР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Арендодатель, действующий(ая) как физическое лицо, с одной стороны, и

 Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Арендатор, действующий(ая) на основании свидетельства о государственной регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,

заключили настоящий договор аренды квартиры (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### Предмет договора

* 1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование для проживания граждан квартиру (далее по тексту - Недвижимое имущество). Недвижимое имущество расположен по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, его общая стоимость составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб. Недвижимое имущество обладает следующими индивидуальными характеристиками: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  2. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается следующим правоустанавливающим документом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременен правами третьих лиц.

### Срок действия договора

* 1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и заключается на неопределенный срок, а в части расчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
  2. Срок аренды Недвижимого имущества: на неопределенный срок.

### Права и обязанности сторон

* 1. Арендодатель обязуется:
     1. Передать Недвижимое имущество в состоянии, пригодном для использования в целях согласно Договору. Недвижимое имущество должен отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и быть пригодным для проживания.
     2. Письменно уведомить Арендатора обо всех скрытых недостатках Недвижимого имущества до передачи Недвижимого имущества Арендатору.
     3. Письменно уведомить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Недвижимое имущество.
     4. Гарантировать, что Недвижимое имущество не будет истребован у Арендатора по причине наличия каких-либо прав на Недвижимое имущество у третьих лиц на дату заключения Договора и/или в течение всего срока действия Договора.
     5. Обеспечить своими силами и за свой счет хозяйственное обслуживание Недвижимого имущества.
     6. В присутствии Арендатора проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого в аренду Недвижимого имущества, а также ознакомить Арендатора с правилами его эксплуатации либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования Недвижимым имуществом и его системами жизнеобеспечения.
     7. Предоставлять или обеспечивать предоставление Арендатору необходимых коммунальных услуг.
  2. Арендатор обязуется:
     1. Вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии в соответствии с условиями Договора.
     2. Обеспечить сохранность Недвижимого имущества с момента передачи Недвижимого имущества Арендатору и до возврата Недвижимого имущества Арендодателю.
     3. Использовать Недвижимое имущество согласно условиям Договора и в соответствии с назначением Недвижимого имущества.
     4. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные Договором.
     5. При использовании Недвижимого имущества соблюдать технику безопасности и требования законодательства о пожарной безопасности, а также экологические и санитарно-эпидемиологические правила и нормы.
     6. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Арендодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Недвижимого имущества.
     7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Недвижимого имущества, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Недвижимому имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.
     8. Обеспечить Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Недвижимое имущество для его технического осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
     9. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, незамедлительно вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии.
  3. Арендодатель вправе:
     1. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния Недвижимого имущества, а также использования его Арендатором в соответствии с назначением Недвижимого имущества.
     2. Давать Арендатору письменные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по вопросам принятия Арендатором мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Недвижимого имущества, ставящего под угрозу сохранность Недвижимого имущества.
     3. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора, указанных в п. 3.4.1 Договора, или о его намерении устранить недостатки Недвижимого имущества за счет Арендодателя, вправе без промедления произвести замену предоставленного Арендатору Недвижимого имущества либо безвозмездно устранить недостатки Недвижимого имущества. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.
  4. Арендатор вправе:
     1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию Недвижимого имущества, по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Недвижимого имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Недвижимого имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

* + 1. Только с письменного согласия Арендодателя сдавать Недвижимое имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Недвижимое имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив либо отчуждать Недвижимое имущество иным образом. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.
    2. Осуществлять неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование Недвижимого имущества только с письменного согласия Арендодателя.
  1. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Недвижимого имущества, неотделимые без вреда для Недвижимого имущества, Арендатор лишается права на возмещение стоимости этих улучшений.
  2. Отделимые улучшения Недвижимого имущества, произведенные Арендатором, оставить в собственности Арендодателя.
  3. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта Недвижимого имущества лежит на Арендодателе.
  4. Стороны пришли к соглашению, что обязанность поддерживать Недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Недвижимого имущества лежит на Арендодателе.
  5. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по оплате коммунальных платежей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в течение срока аренды Недвижимого имущества лежит на Арендодателе.

### Порядок передачи Недвижимого имущества

* 1. Передача Недвижимого имущества Арендатору в аренду и возврат Недвижимого имущества Арендодателю Арендатором оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора.
  2. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества на условиях Договора рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Недвижимого имущества, а Арендатора – по принятию Недвижимого имущества.
  3. Недвижимое имущество сдается в аренду с мебелью и оборудованием (далее по тексту - Имущество), принадлежащими Арендодателю на праве собственности. Перечень Имущества указывается Сторонами в Перечне передаваемого имущества (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), являющемся его неотъемлемой частью.
  4. Риск случайной утраты (повреждения, порчи) Недвижимого имущества и Имущества несет Арендатор с даты передачи Недвижимого имущества в аренду и до возврата его Арендодателю.

### Порядок расчетов

* 1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Недвижимым имуществом в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.
  2. Арендатор ежемесячно вносит арендную плату за пользование Недвижимым имуществом в соответствии с условиями Договора не позднее 15 расчетного месяца из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб. в месяц.
  3. Способ оплаты по Договору: передача Арендатором наличных денежных средств Арендодателю.

### Ответственность сторон

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством России.

### Основания и порядок расторжения договора

* 1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством.
  2. Расторжение Договора в одностороннем внесудебном порядке производится по письменному требованию  Сторон за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяц до предполагаемой даты расторжения, с зачетом суммы Обеспечительного платежа в счет оплаты последнего месяца аренды по Договору.

### Разрешение споров из договора

* 1. Претензионный порядок является обязательным. Спор может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии.
  2. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

### Форс-мажор

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
  2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
  3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

### Прочие условия

* 1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
  2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
  3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
  4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

### Список приложений

* 1. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Выписка из ЕГРН.
  2. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — копия правоустанавливающего документа на Недвижимое имущество.
  3. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Перечень передаваемого имущества.
  4. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Акт приема-передачи (форма).
  5. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Акт приема-передачи имущества (форма).

### Адреса, реквизиты и подписи сторон

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель |  |  | Арендатор |  |
| Фамилия Имя Отчество: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Индивидуальный предприниматель: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Место регистрации: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Место регистрации: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  | ОГРНИП: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| паспорт: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | паспорт: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| выдан: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | выдан: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| код подразделения: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | код подразделения: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банк: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Банк: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Кор/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Кор/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От имени Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | От имени Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |