**Договор № 1723-2NM
найма квартиры**

г. Москва, девятнадцатое июля две тысячи одиннадцатого года

Гражданин Тарнавский Иван Леонидович, проживающий по адресу: г. Москва ул. Сайкина дом 35 кв. ХХ, паспорт серии 45 07 № 65ХХ14, выдан 06 апреля 2007 г. ОВИР Западного административного округа г. Москва, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", действующий от своего имени, с одной стороны и гражданин Старицкий Олег Николаевич, проживающий по адресу: г. Москва ул. Княжеская дом 145 кв. ХХ, паспорт серии 45 02 № 21ХХ98, выдан 24 сентября 2002 г. ОВИР Юго-Восточного административного округа г. Москва, именуемый в дальнейшем "Наниматель", действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное владение и пользование за плату квартиру, находящуюся по адресу: г. Москва ул. Жуковского дом 68 кв. ХХ.

Полезная площадь квартиры составляет (шестьдесят два) 62 кв. м. и она состоит из 2-х комнат.
Комнаты имеют площадь:

1-я комната – (двадцать пять) 25 кв.м.;

2-я комната – (сорок три)43 кв.м.

Квартира находится в многоэтажном кирпичном доме на шестом этаже.

1.2. Указанная квартира принадлежит Наймодателю по праву собственности на основании договора купли продажи квартиры № 4562314 от 20 декабря 2001 года, удостоверенного государственной нотариальной конторой №10 г. Москва "21" декабря 2001 г. по реестру № 55426214452 и регистрационного удостоверения, выданного бюро технической инвентаризации Басманского района г. Москва "15" декабря 2001 г.

1.3. В квартире находится стационарный телефон № 095 541-45-ХХ

1.4. Наймодатель передает в пользование имущество, находящееся в квартире, согласно перечня имущества прилагающегося к настоящему Договору и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Квартира передается в пользование для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из двух человек.

**2. Порядок передачи квартиры и имущества**

2.1. В течение пяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора квартира и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

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

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

2.4. В момент подписания Акта сдачи-приемки Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в квартиру, комнат (если таковые имеются), а также ключи от подъезда и секции.

**3. Срок найма**

3.1. Срок найма составляет три года.

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

**4. Плата по Договору найма и порядок расчетов**

4.1. Плата за наем квартиры и пользование имуществом, находящимся в квартире, составляет 30000 рублей за один месяц.

4.2. Указанная плата выплачивается первоначально авансом за три месяца, а затем не позднее двадцатого числа каждого месяца за последующий месяц.

4.3. Оплата осуществляется Нанимателем на лицевой счет Наймодателя в АКБ "Москомбанк" с указанием "Оплата за наем квартиры".

4.4. Коммунальные услуги, электроэнергия и абонентская плата за телефон оплачиваются Наймодателем.

4.5. Междугородние и международные телефонные переговоры оплачиваются Нанимателем.

**5. Права и обязанности Наймодателя**

5.1. Наймодатель обязан:

5.1.1. Передать Нанимателю квартиру и имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора найма, назначению и пригодности квартиры и имущества для проживания людей.
5.1.2. Ежемесячно и в срок уплачивать коммунальные услуги, электроэнергию и абонентскую плату за телефон.

5.2. Наймодатель имеет право один раз в три месяца осуществлять проверку порядка использования Нанимателем квартиры и имущества.

**6. Права и обязанности Нанимателя**

6.1. Наниматель обязан:

6.1.1. Использовать квартиру и имущество  исключительно для проживания Нанимателя и членов его семьи, оговоренных в п. 1.5. настоящего Договора.
6.1.2. Своевременно производить оплату за наем квартиры.
6.1.3. Поддерживать квартиру 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 квартире.
6.1.5. За свой счет устранять последствия аварий и неисправностей, произошедших в квартире по вине Нанимателя.
6.1.6. Соблюдать меры пожарной безопасности.
6.1.7. Не осуществлять перестройку и перепланировку квартиры без согласия Наймодателя.
6.1.8. Беспрепятственно допускать Наймодателя в квартиру для проверки порядка ее использования.
6.1.9. Передать квартиру в течение четырнадцати дней после окончания срока действия настоящего Договора в состоянии, в котором Наниматель принял в аренду квартиру с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. Оформить квартиру по своему усмотрению.
6.2.2. Заменить замки от входной двери и внутренних комнат при согласии Наймодателя.
6.2.3. По согласованию с Наймодателем установить охранную сигнализацию.

**7. Условия улучшения квартиры**

7.1. Наниматель может, по согласованию с Наймодателем, производить улучшения квартиры.

7.2. Если улучшения квартиры могут быть отделимы без вреда для квартиры, 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 квартиры являются неотделимыми без вреда для квартиры и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель имеет право не возмещать Нанимателю расходы по улучшению  квартиры 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 квартирой и имуществом Нанимателем нанесен ущерб квартире 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 квартиры в течение одного месяца;
- в случае использования квартиры не для проживания Нанимателя и членов его семьи.

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

**9. Порядок передачи квартиры Наймодателю**

9.1. По истечении срока найма Наниматель обязан передать Наймодателю квартиру и имущество в течение четырнадцати 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 квартиры и подготовить ее к передаче Наймодателю.

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

9.4. В момент подписания Акта сдачи-приемки Наниматель обязан передать Наймодателю ключи от входной двери и внутренних комнат, а также ключи от подъезда и секции.

9.5. Квартира 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 квартире Нанимателем, переходят к Наймодателю без возмещения произведенных Нанимателем затрат.

9.7. Отделимые улучшения Наниматель может из квартиры 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. Наймодатель заявляет о том, что он является единственным собственником сдаваемой в наем квартиры.

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

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

11.4. Наймодатель сдает квартиру 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**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наниматель** | **Наймодатель** |
| Старицкий Олег Николаевич | Тарнавский Иван Леонидович |
| г. Москва ул. Княжеская дом 145 кв. ХХ | г. Москва ул. Сайкина дом 35 кв. ХХ |
| Паспорт серия 45 02 № 21ХХ98, выдан 24 сентября 2002 г. ОВИР Юго-Восточного административного округа г. Москва | Паспорт серия 45 07 № 65ХХ14, выдан 06 апреля 2007 г. ОВИР Западного административного округа г. Москва |
| Старицкий О.Н. (подпись) | Тарнавский И.Л. (подпись) |