

**Примерный предварительный договор
найма жилого помещения, принадлежащего совершеннолетнему недееспособному
гражданину на праве собственности**

город _____ «__» _____ года

Гражданин(ка) РФ _____, пол - _____, дата рождения _____, место рождения: _____, паспорт серии _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, в лице законного представителя (опекуна) _____

_____ именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и, гражданин(ка) РФ _____, пол - _____, дата рождения _____, место рождения: _____, паспорт серии _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Стороны договорились о подготовке и заключении в последующем договора найма жилого помещения, расположенного по адресу: _____, принадлежащего Наймодателю на праве собственности.

1.2. Указанное жилое помещение имеет следующие характеристики:

- общая полезная площадь - _____ кв. м;
- жилая площадь - _____ кв. м;
- количество комнат - _____.

Жилое помещение пригодно для постоянного проживания в нем.

1.3. Жилое помещение принадлежит Наймодателю на праве собственности на основании:

- договора купли-продажи жилого помещения от _____ № _____;
- акта приема-передачи жилого помещения от _____ № _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № _____.
- свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение.

1.4. Вместе с Нанимателем в Помещении по настоящему Договору будут проживать следующие граждане:

- _____
(Ф.И.О., дата рождения)
- _____
(Ф.И.О., дата рождения)
- _____
(Ф.И.О., дата рождения)

1.5. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные права по пользованию жилым помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законодательством Российской Федерации.

1.6. Ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в случае нарушения ими условий настоящего Договора найма несет Наниматель.

1.7. Наймодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора жилое помещение не заложено, под арестом не состоит и не обременено никакими другими обязательствами.

1.8. Наниматель использует имущество, переданное ему в пользование, в течение всего срока Договора в соответствии с его целевым назначением (для проживания).

2. СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ НАМЕРЕНИЙ СТОРОН

2.1. Настоящий договор является предварительным и содержит основные условия договора найма жилого помещения, который будет заключен в последующем.

2.2. Стороны обязуются заключить основной договор в срок до «__» _____ г. До указанной даты Наниматель обязуется не заключать с третьими лицами аналогичных предварительных договоров.

2.3. Стороны не вправе менять условия предварительного договора при заключении основного договора найма жилого помещения.

2.4. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

2.5. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Наниматель обязан:

3.1.1. Вносить плату за пользование жилым помещением в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором;

3.1.2. В период действия настоящего Договора своевременно производить все необходимые коммунальные платежи (в том числе плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание) в установленном порядке;

3.1.3. Пользоваться жилым помещением исключительно в целях проживания;

3.1.4. Надлежащим образом относиться к имуществу, использовать его соответственно его назначению и техническим особенностям;

3.1.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности жилого помещения и установленного в нем оборудования;

3.1.6. Не нарушать права и интересы соседей;

3.1.7. Содержать жилое помещение в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт жилого помещения и установленного в ней сантехнического и иного оборудования;

3.1.8. Возмещать ущерб, причиненный жилому помещению и установленному в нем имуществу по его вине;

3.1.9. Выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации для нанимателей жилых помещений.

3.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с утратой или повреждением установленного в жилом помещении оборудования, происшедшие во время действия настоящего Договора.

В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет

произвести ремонт или заменить соответствующее имущество на любое другое имущество по согласованию с Наймодателем.

3.3. Наниматель обязан своевременно информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему Договору.

3.4. Наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения.

3.5. Наниматель вправе:

3.5.1. Вернуть жилое помещение Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за 10 (Десять) дней;

3.5.1. С преимуществом перед другими лицами заключить Договор найма на новый срок;

3.5.2. Осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. Наймодатель обязан:

3.6.1. Передать Нанимателю жилое помещение и установленное в жилом помещении оборудование и другое имущество в исправном состоянии, а также ключи от жилого помещения в течение _____ дней после заключения настоящего Договора;

3.6.2. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт жилого помещения и замену изношенного оборудования;

3.6.3. Не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании жилым помещением.

3.7. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом жилое помещение третьим лицам.

3.8. В период действия настоящего Договора Наймодатель также не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Наниматель обязуется ежемесячно в срок до _____ вносить Наймодателю плату за пользование жилым помещением.

4.2. Указанная плата составляет _____ (_____) рублей в месяц и вносится на расчетный счет № _____, открытый в _____ на имя Наймодателя.

4.3. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 4.2 настоящего Договора, оплачивает коммунальные платежи (в том числе плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание).

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

4.6. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

5.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении Договора и не были и не могли быть известны Нанимателю.

5.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию

указанным выше жилым помещением и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении Договора.

5.3. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6.3. По истечении срока действия настоящего Договора Стороны вправе заключить Договор найма жилого помещения на новый срок.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если имели место обстоятельства непреодолимой силы, возникшие после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

7.2. В случае наступления этих обстоятельств каждая Сторона обязана в течение 10 (десяти) дней уведомить об этом другую Сторону.

7.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8. РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор с письменным предупреждением Наймодателя за 3 (три) месяца.

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

- невнесения Нанимателем предусмотренной Договором платы более 2 (двух) раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;
- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

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

- если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

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

Если после предупреждения Наймодателя о необходимости устранения нарушения

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

8.5. В случае расторжения Договора в судебном порядке Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения Договора, подлежат выселению из жилого помещения.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все возможные споры, вытекающие из данного Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

9.2. В случае если согласие не будет достигнуто, спорные вопросы решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Наймодатель»

«Наниматель»

_____,
паспорт серии _____, выдан _____,
_____, код подразделения _____,
_____, зарегистрированный(ая)
по _____ адресу:

_____, в лице законного представителя
(опекуна)
_____, паспорт
серии _____,
выдан _____,
код _____ подразделения
_____, зарегистрированного(ой)
по _____ адресу:

_____ (_____)

гражданин(ка) РФ _____,
пол - _____, дата рождения
_____, место рождения:
_____,
паспорт серии _____, выдан

_____, код подразделения
_____, зарегистрированный(ая) по
адресу:

_____ (_____)

АКТ ПРИЕМА- ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, в лице _____,
(ФИО опекуна)

действующего от имени недееспособного гр. _____,
именуемый в дальнейшем «Наймодатель», и гр. _____,
именуемый в дальнейшем «Наниматель», составили настоящий акт о том, что на
основании договора найма от «__» _____ г. Наймодатель сдал, а Наниматель
принял жилое помещение по адресу: _____

Техническое состояние жилого помещения и оборудования: _____

_____.
указывается наличие сантехники, стекол, мебели при наличии и т.п.

Жилое помещение пригодно для постоянного проживания.

Наймодатель: _____

Наниматель: _____
