ДОГОВОР
найма жилого помещения

г. Ереван «» 2022 г.

Мы, гр. РА _____, _____ года рождения, паспорт: _____ зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **Наймодатель**, с одной стороны, и _____ гр. РФ, дд/мм/гг года рождения, паспорт: _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **Наниматель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает Нанимателю жилое помещение, находящееся по адресу: _____ состоящее из трёхкомнатной квартиры, общей площадью _____ кв.м. (далее - жилое помещение) в пользование для проживания. Совместно с Нанимателем будут проживать **Сожитель**: _____ гр. РФ, дд/мм/гг года рождения, паспорт: _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____

1.2. Жилое помещение принадлежит Наймодателю, номер регистрации права: _____ от _____ кадастровый номер: _____.

1.3. Наймодатель передает жилое помещение с имуществом согласно Приложению № 1.

1.4. Срок коммерческого найма жилого помещения устанавливается с «_» _____ 2022 года по «_____» _____ 2023 года.

2.ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАЙМОДАТЕЛЯ

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. Передать Нанимателю благоустроенное жилое помещение, пригодное для проживания, соответствующее санитарным и техническим требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям.

2.1.2. По окончании срока действия Договора Наймодатель в течение 2 дней с момента окончания срока аренды обязан вернуть страховой депозит, за вычетом согласованных сумм ущерба жилому помещению, мебели и оборудованию.

2.1.3 Уведомить Нанимателя о готовящемся отчуждении жилого помещения (мене, продаже, дарении и т.д.) не менее чем за 1 месяц до отчуждения, в связи с чем Наймодатель направляет Нанимателю извещение о досрочном расторжении настоящего договора.

2.1.4. Нести ответственность за недостатки сданного внаем жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора не знал об этих недостатках.

2.1.5. Своевременно оплачивать коммунальные платежи и квартплату из собственных средств, а также средств, переданных Нанимателем в качестве оплаты согласно пункту 4.5.

2.1.6. В срок до 15 мая 2022 года предоставить сведения об оплате счетов, отсутствии задолженностей.

2.1.7. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя, своими силами.

2.1.8. Предоставить Нанимателю возможность проживать в жилом помещении в течение 30 (тридцати) календарных дней на общих условиях оплаты со дня получения Нанимателем извещения о досрочном расторжении настоящего договора. Извещение должно быть оформлено письменно.

2.2. Наймодатель вправе один раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Нанимателем состояния жилого помещения и имущества в предварительно согласованное с Нанимателем время и в присутствии Нанимателя или Сожителя.

2.3. Наймодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора:

- жилое помещение не находится под залогом, арестом, не обременено ничьими правами, либо иными обязательствами Наймодателя;
- получено согласие всех лиц, постоянно зарегистрированных в жилом помещении.

2.4. При возникновении проблем с использованием жилого помещения по причине нарушения пунктов 2.1.5 или 2.3, Наниматель обязуется выплатить неустойку в размере 100% от месячной арендной платы, и все начисленные, но неиспользованные суммы, в том числе страховой депозит.

3.ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА НАНИМАТЕЛЯ

3.1. Наниматель обязуется:

3.1.1. Использовать жилое помещение только для собственного проживания и проживания лиц, указанных в пункте 1.1. договора.

3.1.2. Своевременно вносить плату за пользование жилым помещением.

3.1.3. Содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.

3.1.5. Устранять последствия аварий, произошедших в жилом помещении по вине Нанимателя.

3.1.6. Соблюдать правила проживания в доме, в котором находится жилое помещение.

3.1.7. Беспрепятственно допускать Наймодателя в жилое помещение с целью проверки ее использования в соответствии с пунктом 2.2. настоящего договора.

3.1.8. Возвратить жилое помещение и имущество Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы внаем с учетом естественного физического износа.

Возместить Наймодателю все расходы и убытки, причиненные в процессе пользования квартирой и находящимся в ней имуществом, если таковы будут установлены в момент освобождения квартиры, и если внесенные изменения не были согласованны с Наймодателем.

3.2. Наниматель не вправе без письменного предварительного согласования с Наймодателем:

3.2.1. Устанавливать оборудование в жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализаций и охранных систем и т.д.)
3.2.2. Осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения.
3.2.3. Передавать жилое помещение третьим лицам, а также сдавать жилое помещение в поднаём.
3.3. Наниматель вправе беспрепятственно пользоваться переданным внаем жилым помещением в течение всего срока действия найма.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Ежемесячная плата за наем жилого помещения составляет **300 000 (триста тысяч) армянских драм**. При нарушении условий оплаты Договор может быть расторгнут Наймодателем немедленно.
4.2. Плата за найм жилого помещения производится ежемесячно, **не позднее 5 числа** текущего месяца, за месяц вперед.
4.3. Установленная плата за наем не подлежит изменению в течение всего срока найма, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон.
4.4. Оплату коммунальных платежей, квартплаты осуществляет Наймодатель.
4.5. Оплату электроэнергии, воды и газа по счетчикам, плату за интернет осуществляет Наниматель.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное расторжение может иметь место по соглашению сторон, с обязательным составлением документа в письменном виде.
5.2. В одностороннем порядке Договор может быть расторгнут досрочно, в случае нарушения одной из сторон своих обязательств по настоящему Договору или наступления форс-мажорной ситуации, сторона-инициатор обязана известить за 30 (тридцать) дней о досрочном расторжении договора.
5.3. При досрочном расторжении договора без предупреждения за тридцать (тридцать) дней по инициативе Наймодателя, Наймодатель обязан выплатить неустойку в размере 100% от месячной арендной платы. В качестве неустойки рассматриваться 300 000 (триста тысяч) армянских драм.
5.4. При досрочном расторжении договора без предупреждения за тридцать (тридцать) дней по инициативе Нанимателя, Наниматель теряет право на возвращение страхового депозита.
5.5. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы и факторы, не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти сторон.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору соответствии с законодательством РА и Договором.

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры между сторонами, связанные с настоящим Договором, решаются путем взаимных переговоров.
7.2. В случае невозможности их разрешению переговорным путем они будут рассмотрены в соответствии с законодательством РА.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Наниматель вносит страховой депозит, который может использоваться за порчу имущества, поломку оборудования и бытовой техники по вине Нанимателя, если таковы будут установлены в момент освобождения квартиры, при подписании Передаточного акта (Приложение № 1 к данному договору).
Страховой депозит составляет сумму в размере 300 000 (триста тысяч) армянских драм.
8.2. В целях получения правовых и юридических гарантий по настоящему договору Наниматель лично удостоверяется в подлинности представленных Наймодателем правоустанавливающих документов и проверяет их содержание до подписания настоящего договора.
8.3. Дополнительные условия:
8.3.1. Наниматель имеет преимущественное право заключения договора на новый период, по истечению срока действия данного договора, по соглашению сторон.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Наниматель может проживать в квартире вместе с домашним животным. Наниматель несёт полную ответственность за любой ущерб, который может нанести домашнее животное.
9.2. Наймодатель обязуется в срок до 1 сентября 2022 года установить в квартире двухконтурную систему отопления за свой счёт.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

_____
С условиями договора ознакомлен и полностью согласен

_____
С условиями договора ознакомлен и полностью согласен

Приложение № 1

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к Договору коммерческого найма жилого помещения от _____2022 года

Мы, гр. РА _____, _____ года рождения, паспорт: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **Наймодатель**, с одной стороны, и

гр. РФ _____, дд/мм/гг года рождения, паспорт: _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **Наниматель**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Передаточный акт жилого помещения о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором коммерческого найма жилого помещения от _____ 2022 г. **Наймодатель** передает во временное владения и пользования, а **Наниматель** принимает жилое помещение - квартиру, расположенную по адресу: _____, состоящую из трёхкомнатной квартиры, общей площадью _____ кв.м.
2. Ответственность по вышеуказанному Договору, оплата электричества, газа, воды и интернета, переходит от **Наймодателя** к **Нанимателю** в день подписания Передаточного акта.
3. Стороны зафиксировали показания приборов учета:
   Электричество:
   Т1 _____
   Вода:
   ХВС1 _____
   ХВС2 _____
   Газ: _____

4. Стороны согласны с тем, что жилое помещение передается в технически исправном состоянии, пригодном к проживанию.
5. Настоящий Акт составлен на 1 (одном) листе в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

_____

_____