**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г.Санкт-Петербург

Мы, **Синякова Юлия Васильевна** по доверенности от Рыбаловского Александра Николаенича и Рыбаловской Екатерины Александровныименуемая в дальнейшем **Наниматель**, с одной стороны, и **Попов Александр Павлович**, именуемый в дальнейшем **Наниматель**, с другой стороны, действуя соответствии с законодательством РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.. Наймодатель предоставляет Нанимателю в пользование однокомнатная квартиру, с находящимся в ней имуществом, расположенную по адресу, **город Санкт-Петербург улица Крупской дом 45 квартира 7**, здесь и далее именуемая Жилое помещение.

1.2.. **Наймодатель сдает** Жилое помещение на основании: Свидетельство о государственной регистрации права, дата выдачи 15.01.2015 года документ основания договор: передачи квартиры в собственность граждан от 02.12.2014 года

**2. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Оплата за найм Жилого помещения составляет **25000 (двадцать пять тысяч) рублей** в месяц и вносится не позднее 15 числа текущего месяца. 2.2. Не допускается изменение размера арендной платы в период действия настоящего Договора одностороннем порядке.

2.3. Оплата счетов:

- коммунальные платежи производятся за счет **Нанимателя**

 - оплата электроэнергии - за счет **Нанимателя**

 - оплата информационных услуг (интернет) производится **Нанимателем**

2.4. Оплата производится в рублях РФ.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1 **Наймодатель обязан:**

3.1.1 Предоставить **Нанимателю** в пользование указанное Жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, отвечающее санитарным, а также техническим нормам, не позднее 12.10.2023г..

3.1.2 Гарантировать, что Жилое помещение, предоставляемое в наем, не заложено, не сдано в аренду, не передано бесплатно во временное пользование, не подарено, не состоит под арестом по решению суда, не состоит в споре.

3.1.3. Не производить обмен, продажу, дарение, не сдавать в залог и наем Жилое помещение, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, в период действия Договора.

3.1.4 **Наймодатель** сдает Жилое помещение с согласия всех членов семьи, а также лиц, зарегистрированных на данной площади.

3.1.5. Посещать Жилое помещение не чаще одного раза в месяц по согласованию с **Нанимателем.**

**3.2. Наймодатель имеет право:**

3.2.1. Находиться в помещении без согласования **Нанимателем**, для устранения аварий, возникших в отсутствие Нанимателя, во избежание ущерба этого помещения, а также зданиям и помещениям,находящимся по соседству.

**3.3. Наниматель обязан:**

3.3.1. Использовать Жилое помещение только для проживания.

3.3.2. Содержать Жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

3.3.3. Не сдавать Жилое помещение и находящиеся в нем имущество, в полную или частичную субаренду (поднайм) без письменного разрешения **Наймодателя**.

3.3.4. Производить оплату счетов, согласно п.2.3.

3.3.5. Произвести полный расчёт с **Наймодателем**, освободить Жилое помещение, передать оборудование н имущество **Наймодателю** и исправном состояния, с учетом нормального износа по окончании срока найма.

3.3.6. В случае исчезновения за время найма санитарно-технического оборудования или предметов, указанных в описи, или их порчи, **Наниматель** обязуется возместить их стоимость по рыночным ценам на момент возмещения убытков, не позднее пяти дней после прекращения действия Договора.

Наймодатель: Наниматель:

3.7. Не допускать установку дополнительных замков на двери в Жилом помещении без предварительного согласия **Наймодателя**. При расторжении или окончании срока действия Договора, **Наниматель,** обязуется возвратить, ключи по всем помещениям и почтовому ящику. 3.3.8. Не производить ремонт, перепланировку и переоборудование жилого помещения без письменного согласия **Наймодателя**. 3.4. **Наниматель имеет право:** Вместе **Нанимателем** имеют право проживать следующие лица:

**4. ЗАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

4.1. **Наниматель** вносит **Наймодателю** сумму в размере **25000 ( двадцать пять тысяч) рублей** в качестве залога.

4.2. Указанная в п, 4 1. сумма определяется и именуется Сторонами как **«Обеспечительный Денозит»:** Обеспечительный Депозит выступает гарантией надлежащего исполнения обязательств **Нанимателем.** **Наймодатель** вправе удержать из Обеспечительного Депозита необходимые суммы в следующих случаях:

**-** задержка или неуплата платежей Нанимателем, определенных Договором,

**-** повреждение помещений или имущества произошло по вине **Нанимателя**,

- иные убытки, причиной или следствием которых явилось несоблюдение **Нанимателем** обязательств по Договору.

При удержании необходимых сумм из Обеспечительного Депозита, **Наймодатель** обязан уведомить об этом **Нанимателя** и предоставить ему сведения по расчёту удержанных сумм.

4.3. При расторжении или окончании срока действия Договора, **Наймодатель** обязуется возвратить сумму, указанную в п. 4.1., которая может быть, обращена на покрытие ущерба п. 4.2., но не позднее семи дней с момента освобождения и передачи **Нанимателем** вышеуказанного помещения **Наимодателю**.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение и расторжение Договора допускается по соглашению сторон.

5.2. При досрочном расторжении настоящего Договора со стороны **Наймодателя**, при условии соблюдения **Нанимателем** положений настоящего Договора, **Наймодатель** обязан вернуть **Нанимателю** оплату за фактически непрожитое время и возместить, связанные с этим затраты в размере суммы, указанной в п.2.1, если иная сумма либо иное условие не предусмотрено в п.10 настоящего договора.

5.3 В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе **Нанимателя** по причинам,не связанным с виной **Наймодателя**, Наниматель вправе расторгнуть настоящий Договор до истечения срока пействия, предупредив в письменном виде **Наймодателя** за 15 дней с выплатой неустойки в размере суммы авансовых платежей или в виде штрафа, которым может быть удержан за счет суммы страхового депозита.

5.4. **Наймодатель** может расторгнуть Договор в одностороннем порядке с уведомлением **Нанимателя** за три дня до расторжения Договора в случаях:

- не внесения **Нанимителем** платы за жилое помещение по истечении установленного срока в течение трех дней; - разрушения или порчи жилого помещения и находящегося в нем имущества **Нанимателем** или гражданами, за действия которых он отвечает, - если **Наниматель** использует квартиру не по назначению, либо систематичес Договора по инициативе **Нанимателя** проживания меньше чем 3 месяца, тогда залог не возвращается. **Наниматель** должен предоставить доступ в квартиру за 10 дней до окончания срока аренды, для показа другим клиентам только в присутствии **Нанимателя**.

5.5. **Наниматель** обязан передать жилое помещение, после окончания срока аренды в том состоянии в каком помещение было принято им по акту приема передачи, произвести полный клининг ( уборку) или оплатить ее стоимость **Наймодетелю**.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны в равной степени несут ответственность за соблюдение условий договора.

6.2. Все разногласия по основным условиям Договора решаются путем их совместного урегулирования. либо путем обращения в суд по адресу данного объекта.

6.3. В случае досрочного расторжения Договора, стороны обязаны предупредить друг друга за один месяц.

**7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Обстоятельствами форс-мажор по настоящему Договору будут признаны: пожар, возникший не по вине одной из Сторон, землетрясение, наводнение, иные стихийные бедствия, война и военные действия любого характера, законодательные и иные правительственные нормативные акты и решения, изданные в течение срока действия Договора, а также иные обстоятельства непреодолимой силы, на возникновение и действие которых Стороны не могли повлиять разумными мерами, в случае, если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обязательств по Договору.

 Наймодатель: Наниматель:

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами будь то в устной или и письменной форме, до заключения Договора.

8.2 При наличной форме взаиморасчетов, Сторона принявшая платеж, обязана выдать Стороне его расписку о получении денежных средств. В целях учета внесения и получения платежей, Стороны обязаны вести **«График расписку о внесении и получении платы за наем Жилого помещения»** Приложение № 1 к Договору.

8.3. Наниматель вправе за свой счет производить ремонт по улучшению качества Жилого помещения и требовать материальную компенсацию только при согласии Наймодателя и в соответствии со сметой на проведение ремонтных работ, согласованной с Наймодателем и подписанной Сторонами. Наймодатеть может по своему усмотрению возмещать Нанимателю стоимость или часть стоимости произведённого ремонта только в размере, согласованном в смете, путем предоставления ему льготы по внесению платы за наем Жилого помещения.

8.4. При надлежащем исполнении своих обязательств, , **Наниматель,**  по истечении срока действия Договора, имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора найма Жилого помещения на новый срок.

8.5. Вопросы страхования жизни, имущества, гражданской ответственности и рисков Сторон Договора и лиц, указанных в п 3.4.1. Договора, решаются Сторонами индивидуально за свой счет отдельно от Договора.

8.6. Стороны, на случай отсутствия физической возможности исполнять лично условия Договора, назначают ответственных лиц, которых обязуются уведомить в этом до начала срока найма Жилого повешения: Наймодатель назначает

Наниматель назначает

8.7. При изменении адресов регистрации, проживания или номеров телефонов, а также других реквизитов Сторон и их ответственных лиц, каждая из Сторон обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее, чем в пятидневный срок с момента совершения данных изменений.

8.8. **Наймодатель** не несёт ответственность перед **Напимателем** за отсутствие или перебой в поставках на площадь Жилого помещения централизованного снабжения газа, воды холодной и горячей, парового отоплении, эл.- энергии, за неисправность работы лифтов, нерегулярность вывоза мусора и уборки подъезда уполномоченными службами.

8.9. В момент фактической передачи Жилого помещения, одной Стороной другой Стороне, Стороны обязаны оформить и подписать **«Акт приема-передачи Жилого помещения»** - Приложение № 2 к Договору.

8.10. Стороны подтверждают, что до подписания Договора статьи Главы 35 ГК РФ («Наем жилого помещении») и ст. 421 ГК РФ («Свобода договора») ими изучены, и они осознают, что при возникновении взаимных претензий по исполнению обязательств, установленных Договором, претензии ими могут быть предъявлены только друг другу, но не к третьим лицам, и в том числе к тем, которые способствовали им в заключение настоящей сделки.

8.11. Настоящий Договор составлен на трех страницах, подписанных каждой из Сторон, в двух идентичных экземплярах, имеющих равную силу. Какие-либо копии Договора Стороны объявляют недействительными. Один экземпляр Договора находится у **Наймодателя**, второй у **Нанимателя**. **Настоящий Договор является сугубо конфиденциальным документом.**

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Акта-приёма передачи Жилого помещения сроком на 11 месяцев и действует с 12.10.2023г. До 12.09. 2024г.

9.2. Срок действия данного Договора может быть продлен по взаимному согласно сторон.

**10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

Арендатор снимает квартиру с животными ( Собакой), в случае нанесения ущерба с животными, арендатор обязуется полностью его компенсировать. Сохранять чистоту и порядок в помещении.

**11. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодатель: Синякова Юлия Васильевна паспорт серия 5804 780867 выданный Отдел Внутренних дел Новосокольнического района Псковской области 28 сентября 2005, года код подразделения 602-013 зарегистрированная по адресу; город Санкт-Петербург улица народная дом 75 квартира 16. тел: 89062221300 | Наниматель: Попов Александр Павлович паспорт 4014 20 62 70 выдан ТП №58 отдел УФМС России по Санкт- Петербургу и Ленинградской области в Невском районе г. Санкт-Петербурга, 02.02.2015 года код подразделения 780 058 Зарегистрирован по адресу г.Санкт-Петербург пр Искровский дом 6 корпус 2 квартира 31. тел :89818100449 |