

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Киев

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_

Гражданин \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЕМ, с одной стороны, и гражданин

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем АРЕНДАТОРОМ, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

**1.1.** В соответствии с настоящим договором АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает в аренду жилое помещение, в дальнейшем - КВАРТИРА, для **проживания** в порядке и на условиях, оговоренных ниже.

**1.2.** Настоящий договор заключается в соответствии с законодательством Украины и Правилами пользования помещениями жилых домов и придомовыми территориями, утвержденными Постановлением Кабинета Министров Украины от 8 октября 1992 года за номером 572, в дальнейшем - ПРАВИЛА.

**1.3.** КВАРТИРА, являющаяся объектом аренды, расположена по адресу:

**1.4.** АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает КВАРТИРУ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_ г.

### 2. Обязанности АРЕНДОДАТЕЛЯ

**2.1.** АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется передать КВАРТИРУ в технически исправном состоянии, пригодном для проживания, в соответствии со строительными и санитарными нормами, в указанный в договоре срок.

**2.2.** АРЕНДОДАТЕЛЬ гарантирует, что сдаваемая в аренду квартира не продана, не подарена, в споре и под залогом не находится, не сдана в аренду. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется в течении срока действия договора аренды не отчуждать данную квартиру, а если возникнет такая необходимость в силу непреодолимых обстоятельств – предупредить АРЕНДАТОРА за 1 месяц, в течение которого АРЕНДАТОР обязан освободить КВАРТИРУ.

**2.3.** Входить в КВАРТИРУ только в присутствии АРЕНДАТОРА или предварительно предупредив его о необходимости посещения КВАРТИРЫ.

### 3. Обязанности АРЕНДАТОРА

АРЕНДАТОР обязуется:

**3.1.** Принять КВАРТИРУ в указанный в договоре срок.

**3.2.** Выплачивать арендную плату в размере и в срок, которые предусмотрены п.4.1. настоящего ДОГОВОРА.

**3.3.** Содержать квартиру и лестничную площадку перед ней в соответствии с ПРАВИЛАМИ, обеспечивать сохранность квартиры, бережно относиться к санитарно-техническому и другому оборудованию, объектам благоустройства, соблюдать правила пожарной безопасности, экономно расходовать воду, газ, электроэнергию и тепловую энергию. Ежемесячно оплачивать счета:

- за электроэнергию,
- все виды совершенных АРЕНДАТОРОМ телефонных переговоров,
- за водоснабжение и водоотвод.
- других счетов, оговоренных дополнительно в п.8 «Прочие условия».

**3.3.1.** Сообщать АРЕНДОДАТЕЛЮ о поступлении счетов за коммунальные услуги в день их получения и предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ квитанции по первому его требованию. Также своевременно (в момент поступления) сообщать АРЕНДОДАТЕЛЮ о всех телефонных звонках, письмах и о другой информации, приходящей на адрес или телефон КВАРТИРЫ.

**3.4.** Не передавать КВАРТИРУ в субаренду третьим лицам.

**3.5.** Не хранить в КВАРТИРЕ взрывоопасные и экологически вредные вещества. Возникновение в КВАРТИРЕ стойкого неприятного запаха вследствие конденсации на стенах и других поверхностях продуктов сухой возгонки табака в случае курения (канцерогенных смол, никотина и других) расценивается как ухудшение санитарного состояния КВАРТИРЫ.

**3.6.** Выполнять ПРАВИЛА, не нарушать действующее законодательство (Жилищный кодекс Украины).

**3.7.** Возмещать все убытки АРЕНДОДАТЕЛЯ, возникающие по вине АРЕНДАТОРА.

**3.8.** АРЕНДАТОРУ и проживающим совместно с ним лицам **запрещается:**

а) производить работы или совершать другие действия, приводящие к повреждению КВАРТИРЫ, дома, мебели и оборудования;

б) самовольно изменять площадь нагрева отопительных приборов системы центрального отопления; устанавливать газовое, сантехническое оборудование, стиральные и посудомоечные машины, менять электропроводку, замки в дверях, осветительное оборудование и др. без письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ.

в) самовольно, без письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, выносить из КВАРТИРЫ имущество,

являющееся собственностью АРЕНДОДАТЕЛЯ.

г) содержать в КВАРТИРЕ животных без предварительного согласования с АРЕНДАТОРОМ.

д) препятствовать АРЕНДАТОРУ в доступе в квартиру для осмотра ее состояния и прочих действий (например, требуется присутствие АРЕНДОДАТЕЛЯ в квартире для выполнения им обязательств по отношению к ЖЭКу, получения определенных справок и пр.).

#### **4. Расчеты и порядок оплаты**

4.1. АРЕНДАТОР выплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ сумму в гривнях \_\_\_\_\_ **вперед за следующий месяц проживания.**

Первая оплата производится в момент заключения договора.

4.2. Полная стоимость арендной платы составляет сумму арендной платы, указанной в п.4.1 плюс оплата счетов, оговоренных в п.3.3 и тех счетов, которые дополнительно оговорены в п.8.

Все расчеты производятся в национальной валюте Украины.

#### **5. Срок действия договора**

5.1. Срок действия настоящего договора считается от срока, указанного в п.1.4. и до

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. ДОГОВОР автоматически продлевается на месяц в момент получения

АРЕНДОДАТЕЛЕМ предоплаты за аренду.

5.2. Настоящий договор может быть продлен после истечения срока, указанного в п.5.1. по взаимному согласию сторон путем подписания нового договора.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в порядке, предусмотренном п.7.

#### **6. Ответственность сторон**

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, виновная сторона возмещает другой стороне понесенные убытки в полном объеме.

6.2. В случае нарушения сроков оплаты, установленных в п.4.1. настоящего договора, АРЕНДАТОР выплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ **пеню** в размере \_\_\_\_\_ суммы долга за каждый день просрочки.

6.3. Уплата пени не освобождает АРЕНДАТОРА от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

#### **7. Досрочное расторжение договора**

Настоящий договор может быть расторгнут досрочно (т.е. до наступления срока, указанного в п. 5.1.) по инициативе одной из сторон с учетом нижеизложенного:

7.1. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению, а АРЕНДАТОР выселению в течении **3-х** дней с возмещением убытков АРЕНДОДАТЕЛЯ:

а) в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения АРЕНДАТОРОМ условий, предусмотренных п. 3 и 4 настоящего договора;

б) в случаях, предусмотренных действующим законодательством Украины.

7.2. Настоящий договор подлежит **немедленному** расторжению по требованию АРЕНДАТОРА в случаях, если помещение в силу обязательств, за которые АРЕНДАТОР и АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности, окажется в состоянии, непригодном для использования. В этом случае АРЕНДОДАТЕЛЬ возвращает АРЕНДАТОРУ неиспользованную сумму предоплаты и сумму залога с учетом изложенного в п.8.1.

7.3. О досрочном прекращении ДОГОВОРА стороны извещают друг друга в срок не менее, чем за **ОДИН** месяц.

**7.4. Если договор аренды досрочно расторгается по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ, то учитывается следующее:**

7.4.1. Если АРЕНДАТОР к моменту освобождения КВАРТИРЫ не прожил в ней предоплаченный срок, АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется вернуть предоплату за непрожитый срок в момент освобождения АРЕНДАТОРОМ квартиры. В этом случае возвращение АРЕНДОДАТЕЛЕМ неиспользованной АРЕНДАТОРОМ оплаты за аренду производится в размере, рассчитанному по курсу евро к гривне, действующем на момент получения предоплаты за аренду. Залог АРЕНДАТОРУ возвращается согласно п.8.1.

7.4.2. АРЕНДАТОР обязан освободить КВАРТИРУ не позднее месячного срока после извещения его о досрочном расторжении договора аренды.

В противном случае, на усмотрение АРЕНДОДАТЕЛЯ:

7.4.2.1. – АРЕНДАТОР за каждый лишний день проживания уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ пеню в размере \_\_\_\_\_ от суммы действующей на момент проживания предоплаты за каждый день аренды и соответствующую действующую на момент проживания арендную плату за каждый лишний день проживания. Сумма залога возвращается АРЕНДАТОРУ в момент освобождения им квартиры, учитывая положения п.8.1.

7.4.2.2. – Выселяется из арендуемого помещения в принудительном порядке, а сумма залога возвращается АРЕНДАТОРУ в момент выселения из квартиры, учитывая положения п.8.1 и компенсации затрат АРЕНДАТЕЛЯ, связанные с принудительным выселением.

**7.5. Если договор аренды досрочно расторгается по инициативе АРЕНДАТОРА, то учитывается следующее:**

7.5.1. Если к моменту освобождения квартиры АРЕНДАТОР не прожил в КВАРТИРЕ предоплаченный срок и не предупредил АРЕНДОДАТЕЛЯ об этом за **ОДИН МЕСЯЦ** до освобождения квартиры, а АРЕНДОДАТЕЛЬ уже получил предоплату, то неиспользованная предоплата АРЕНДАТОРУ **не возвращается**, а сумма залога возвращается АРЕНДАТОРУ в момент освобождения им квартиры с учетом положений п.8.1.

7.5.2. Если АРЕНДАТОР предупредил АРЕНДОДАТЕЛЯ о досрочном прекращении аренды за один месяц, он **ОБЯЗАН** освободить арендуемое помещение в день истечения этого срока. В противном случае, на усмотрение АРЕНДОДАТЕЛЯ:

7.5.2.1. – АРЕНДАТОР за каждый лишний день проживания уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ пеню в размере \_\_\_\_\_ от суммы действующей на момент проживания предоплаты за каждый день аренды и соответствующую действующую на момент проживания арендную плату за каждый лишний день проживания. Сумма залога возвращается АРЕНДАТОРУ в момент освобождения им квартиры, учитывая положения п.8.1.

7.5.2.2. – Выселяется из арендуемого помещения в принудительном порядке, а сумма залога возвращается АРЕНДАТОРУ в момент выселения из квартиры, учитывая положения п.8.1 и компенсации затрат АРЕНДАТЕЛЯ, связанные с принудительным выселением.

7.6. Моментом освобождения квартиры считается передача АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ всех ключей от квартиры, подъезда и др., освобождение квартиры от всех вещей АРЕНДАТОРА и фактический выезд из арендуемого помещения.

## 8. Прочие условия

### 8.1. Залог

8.1.1. АРЕНДАТОР в момент заключения договора передает АРЕНДОДАТЕЛЮ **залог**, выражающийся в сумме денег, равной месячной предоплате за аренду КВАРТИРЫ. АРЕНДОДАТЕЛЬ дает АРЕНДАТОРУ расписку о получении залога.

8.1.2. Залог хранится у АРЕНДОДАТЕЛЯ и служит гарантией возмещения возможного ущерба от АРЕНДАТОРА.

8.1.3. При отсутствии ущерба залог возвращается АРЕНДОДАТЕЛЕМ АРЕНДАТОРУ в момент расторжения данного ДОГОВОРА и освобождения АРЕНДАТОРОМ данного жилого помещения **при условии возвращения ему расписки о залоге**. Если расписка АРЕНДАТОРОМ утеряна, он пишет расписку о возвращении ему залога АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

8.1.4. Под ущербом подразумеваются любые материальные потери АРЕНДОДАТЕЛЯ, возникшие по вине АРЕНДАТОРА, такие как неоплаченные счета (см.п.3.3), порча мебели, оборудования, отделки квартиры, а также расходы, которые вынужден будет нести АРЕНДОДАТЕЛЬ вследствие действий АРЕНДАТОРА в будущем после расторжения или прекращения ДОГОВОРА аренды и др. (например, АРЕНДАТОР демонтировал оборудование квартиры – из залога вычитается стоимость работ по обратному монтажу оборудования и тому подобное).

8.1.5. В случае расторжения ДОГОВОРА по инициативе любой стороны залог в **полном объеме** возвращается только при наличии документов (квитанций) о оплате счетов (п.3.3) за прожитый срок. При этом учитывается следующее обстоятельство: если АРЕНДАТОР освобождает квартиру **до поступления текущих счетов (см. п.3.3) за период проживания АРЕНДАТОРА в квартире**, АРЕНДОДАТЕЛЬ возвращает залог после получения счетов за услуги и оплаты АРЕНДАТОРОМ этих услуг, которыми он фактически пользовался в период аренды.

8.2. В случае наличия или последующей установки в КВАРТИРЕ счетчиков горячей и холодной воды или газа АРЕНДАТОР оплачивает услуги водоснабжения, водоотвода или газоснабжения согласно действующим тарифам и показаниям счетчиков.

### 8.3. Дополнительные условия

---



---



---



---

Договор составлен в 2-х экземплярах на 3-х страницах, подписанных обеими сторонами.

Текущие показания электросчетчика \_\_\_\_\_

Холодной воды \_\_\_\_\_

Горячей воды \_\_\_\_\_

(оставить пустым, если счетчиков нет, заполнить при установке)

## Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Паспорт, серия _____ № _____	Паспорт, серия _____ № _____
Выдан _____	Выдан _____
_____	_____
_____	_____
Прописан/зарегистрирован _____	Прописан/зарегистрирован _____
Подпись _____	Подпись _____