

# Договор аренды комнаты

« » 20 г.

именуемый(ая) в дальнейшем «Арендодатель», действующий(ая) как физическое лицо, с одной стороны, и  
именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны,  
вместе именуемые «Стороны», а индивидуально - «Сторона», заключили настоящий договор аренды комнаты (далее по  
тексту - «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями «Договора» «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает за плату во временное владение и пользование для проживания комнату (далее по тексту - «Недвижимое имущество»). «Недвижимое имущество» расположено по адресу:

1.2. Передаваемое в аренду «Недвижимое имущество» со слов «Арендодателя», принадлежит «Арендодателю» на праве собственности, в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц.

## 2. Срок действия договора

2.1. «Договор» вступает в силу с момента его подписания и действует до «\_\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_г.

2.2. Срок аренды «Недвижимого имущества» составляет: с момента подписания настоящего Договора и до «\_\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_г.

## 3. Права и обязанности сторон

3.1. «Арендодатель» обязуется:

3.1.1. Передать «Недвижимое имущество» в состоянии, пригодном для использования в целях согласно «Договору». «Недвижимое имущество» должно отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и быть пригодным для проживания.

3.1.2. Письменно уведомить «Арендатора» обо всех скрытых недостатках «Недвижимого имущества» до передачи «Недвижимого имущества» «Арендатору».

3.1.3. Письменно уведомить «Арендатора» о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду «Недвижимое имущество».

3.1.4. Гарантировать, что «Недвижимое имущество» не будет истребовано у «Арендатора» по причине наличия каких-либо прав на «Недвижимое имущество» у третьих лиц на дату заключения «Договора» и/или в течение всего срока действия «Договора».

3.1.5. Обеспечить своими силами и за свой счет хозяйственное обслуживание «Недвижимого имущества».

3.1.6. В присутствии «Арендатора» проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого в аренду «Недвижимого имущества», а также ознакомить «Арендатора» с правилами его эксплуатации либо выдать «Арендатору» письменные инструкции о правилах и порядке пользования «Недвижимым имуществом» и его системах жизнеобеспечения.

3.1.7. Предоставлять или обеспечивать предоставление «Арендатору» за плату необходимых коммунальных услуг.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Вернуть «Недвижимое имущество» «Арендодателю» в надлежащем состоянии в соответствии с условиями «Договора».

3.2.2. Обеспечить сохранность «Недвижимого имущества» с момента передачи «Недвижимого имущества» «Арендатору» и до возврата «Недвижимого имущества» «Арендодателю».

3.2.3. Использовать «Недвижимое имущество» согласно условиям «Договора» и в соответствии с назначением «Недвижимого имущества».

3.2.4. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные «Договором».

3.2.5. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания «Арендодателя» о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности «Арендатора» и ставящих под угрозу сохранность «Недвижимого имущества».

3.2.6. Немедленно извещать «Арендодателя» о всяком повреждении «Недвижимого имущества», аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести «Недвижимому имуществу» ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

3.2.7. Обеспечить «Арендодателю» и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в «Недвижимое имущество» для его технического осмотра и проверки соблюдения условий «Договора».

3.2.8. В случае досрочного расторжения «Договора» по основаниям, указанным в «Договоре», незамедлительно вернуть «Недвижимое имущество» «Арендодателю» в надлежащем состоянии.

3.3 «Арендодатель» в праве:

3.3.1. В присутствии «Арендатора», либо по согласованию с ним, осуществлять проверку сохранности, состояния «Недвижимого имущества», а так же использования его «Арендатором» в соответствии с назначением «Недвижимого имущества».

3.3.2. Давать «Арендатору» письменные указания, обязательные для исполнения «Арендатором», по вопросам принятия «Арендатором мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования «Арендатором» «Недвижимого имущества», ставящего под угрозу сохранность «Недвижимого имущества».

3.3.3. «Арендодатель», извещенный о требованиях «Арендатора», указанных в п. 3.4.1. «Договора» или о его намерении устранить недостатки «Недвижимого имущества» за счет «Арендодателя», в праве без промедления произвести замену предоставленного «Арендатору» «Недвижимого имущества» либо безвозмездно устранить недостатки «Недвижимого

имущества». Если удовлетворение требований «Арендатора» или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных «Арендатору» убытков, он в праве потребовать возмещения непокрытой части убытков.

3.4. «Арендатор» вправе:

3.4.1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию «Недвижимого имущества» по своему выбору:

- потребовать от «Арендодателя» либо безвозмездного устранения недостатков «Недвижимого имущества», либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков «Недвижимого имущества»;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом «Арендодателя»;

- потребовать досрочного расторжения «Договора».

3.4.2. Только с согласия «Арендодателя» сдавать «Недвижимое имущество» в субаренду и передавать свои права и обязанности по «Договору» другому лицу (перенаем), предоставлять «Недвижимое имущество» в безвозмездное пользование, а так же отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив либо отчуждать «Недвижимое имущество» иным образом. В указанных случаях, за исключением перенаяма, ответственным по «Договору» перед «Арендодателем» остается «Арендатор».

3.4.3. Осуществлять неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование «Недвижимого имущества» с согласия «Арендодателя».

3.5. В случае, когда «Арендатор» произвел за счет собственных средств и с согласия «Арендодателя» улучшения «Недвижимого имущества» неотделимые без вреда для «Недвижимого имущества», «Арендатор» имеет право после прекращения «Договора» на возмещение стоимости этих улучшений.

3.6. Отделимые улучшения «Недвижимого имущества», произведенные «Арендатором» оставить в собственности «Арендодателя».

3.7. «Стороны» пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта «Недвижимого имущества» лежит на «Арендодателе».

3.8. «Стороны» пришли к соглашению, что обязанность поддерживать «Недвижимое имущество» в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание «Недвижимого имущества», за исключением оплаты коммунальных услуг, лежит на «Арендаторе».

3.9. «Стороны» пришли к соглашению, что обязанность по оплате всех коммунальных платежей в течение срока аренды «Недвижимого имущества» лежит на \_\_\_\_\_.

## **4. Порядок передачи Недвижимого имущества**

4.1. Передача «Недвижимого имущества» «Арендатору» в аренду происходит при подписании настоящего Договора. Возврат «Недвижимого имущества» «Арендодателю» «Арендатором» производится в последний день действия настоящего Договора.

4.2. «Недвижимое имущество» сдается в аренду с мебелью и оборудованием (далее по тексту - «Имущество»), принадлежащими «Арендодателю» на праве собственности. Перечень «Имущества» указывается «Сторонами» в «Перечне передаваемого имущества» ( Приложение №1 к «Договору»), являющемся его неотъемлемой частью.

4.3. Риск случайной утраты (повреждения, порчи) «Недвижимого имущества» и «Имущества» несет «Арендатор» с даты передачи «Недвижимого имущества» в аренду и до возврата его «Арендодателю».

## **5. Порядок расчетов**

5.1. «Арендатор» обязан вносить арендную плату за пользование «Недвижимым имуществом» в размере, порядке и в сроки, установленные «Договором».

5.2. «Арендатор» ежемесячно вносит арендную плату за пользование «Недвижимым имуществом» в соответствии с условиями «Договора» не позднее \_\_\_\_\_ числа предыдущего расчетному месяцу из расчета \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

5.3. Способ оплаты по «Договору»: передача «Арендатором» наличных денежных средств «Арендодателю».

## **6. Ответственность сторон**

6.1. «Стороны» несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по «Договору» в соответствии с законодательством России.

6.2. Неустойка по «Договору» выплачивается только на основании обоснованного письменного требования «Сторон».

6.3. Выплата неустойки не освобождает «Стороны» от выполнения обязанностей, предусмотренных «Договором».

## **7. Основания и порядок расторжения договора**

7.1. «Договор» может быть расторгнут по соглашению «Сторон», а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из «Сторон» по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.2. Расторжение «Договора» в одностороннем порядке производится только по письменному требованию «Сторон» в течение 14 календарных дней со дня получения «Стороной» такого требования.

## **8. Разрешение споров из договора**

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из «Договора» не является для «Сторон» обязательным.

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора, или в связи с ним, в том числе касающиеся его возникновения, изменения, нарушения, исполнения, прекращения, недействительности или незаключенности передаются на разрешение Невинномысского Третейского суда при АНПО "Департамент гражданского права" в соответствии с регламентом этого суда.

8.2.1. Стороны имеют право предъявлять встречные требования.

8.2.2. Стороны ознакомлены с Положением, Регламентом, Положением о сборах и расходах Третейского суда. Все правила Третейского суда размещены на сайте: [sud26.ru](http://sud26.ru). Адрес суда: г. Невинномысск, ул. Гагарина, 57а, офис 1. Тел. 8(8652) 44-76-26.

8.2.3. Стороны пришли к соглашению о том, что спор подлежит рассмотрению назначенным председателем Третейского суда для рассмотрения спора составом суда.

- 8.2.4. Распределение третейских сборов и расходов осуществляется по решению Третейского суда.  
8.2.5. Всякая информация по спорам не подлежит разглашению третьим лицам без согласия Сторон. Решение Третейского суда с обезличенными данными о Сторонах может быть опубликовано на сайте Третейского суда.  
8.2.6. Решения Третейского суда являются окончательными и не могут быть оспорены сторонами.

## 9. Форс-мажор

- 9.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по «Договору» в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от «Сторон» обстоятельств.  
9.2. «Сторона», которая не может выполнить обязательства по «Договору», должна своевременно, но не позднее 14 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую «Сторону», с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.  
9.3. «Стороны» признают, что ~~ни одна из сторон~~ «Сторон» не является форс-мажорным обстоятельством.

## 10. Прочие условия

- 10.1. «Стороны» не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста «Договора» полностью соответствует действительному волеизъявлению «Сторон».  
10.2. Вся переписка по предмету «Договора», предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения «Договора».  
10.3. «Стороны» признают, что если какое-либо из положений «Договора» становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения «Договора» обязательны для «Сторон» в течение срока действия «Договора».  
10.4. «Договор» составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из «Сторон».

## 11. Список приложений

- 11.1. Приложение №1 - «Перечень передаваемого имущества».

## 12. Адреса и реквизиты сторон

### Арендодатель:

Ф.И.О.  
Дата рождения: «\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ г.  
Паспорт серии \_\_\_\_\_ №  
Выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ г. кем,

Адрес:

Телефон:

Подпись: \_\_\_\_\_ Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### Арендатор:

Ф.И.О.  
Дата рождения: «\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ г.  
Паспорт серии \_\_\_\_\_ №  
Выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ г. кем,

Адрес:

Т е л :

Подпись: \_\_\_\_\_ Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Перечень  
передаваемого имущества**

**Арендодатель:**

Ф.И.О.

Подпись \_\_\_\_\_ Дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендатор:**

Ф.И.О.

Подпись \_\_\_\_\_ Дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## РАСПИСКА

Арендатор  
Арендодатель  
денежные средства по договору аренды комнаты от «\_\_\_»\_ 20\_\_\_г.  
в счет аренды комнаты в сумме  
в счет оплаты коммунальных услуг в сумме \_

\_передал(а)  
\_получил(а)  
рублей,  
\_рублей.

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Ф.И.О.

Дата: «\_\_\_»\_ 20\_\_\_ г.

Подпись: \_\_\_\_\_

### АРЕНДАТОР:

Ф.И.О.

Дата: «\_\_\_»\_ 20\_\_\_ г.

Подпись: \_\_\_\_\_

## РАСПИСКА

Арендатор  
Арендодатель  
денежные средства по договору аренды комнаты от «\_\_\_»\_ 20\_\_\_ г.  
в счет аренды комнаты в сумме  
в счет оплаты коммунальных услуг в сумме \_

\_передал(а)  
\_получил(а)  
рублей,  
\_рублей.

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Ф.И.О.

Дата: «\_\_\_»\_ 20\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

### АРЕНДАТОР:

Ф.И.О.

Дата: «\_\_\_»\_ 20\_\_\_ г.

Подпись: \_\_\_\_\_