

# ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Гражданин РФ \_\_\_\_\_ (Ф. И. О.) \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_ (Ф. И. О.) \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания жилое помещение (квартиру), расположенную по адресу: \_\_\_\_\_ (далее — «Объект»).

1.2. Характеристики Объекта: общая площадь \_\_\_\_ кв. м, количество комнат — \_\_\_\_\_, расположена на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_-этажного \_\_\_\_\_ дома. Кадастровый номер Объекта: \_\_\_\_\_.

1.3. Объект принадлежит Наймодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

1.4. **Обременение Объекта (Ипотека):** Наймодатель гарантирует, а Наниматель принимает к сведению, что на момент заключения Договора Объект находится в залоге (ипотеке) у \_\_\_\_\_ (далее — «Залогодержатель») в силу закона на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ г. Запись об обременении внесена в ЕГРН за № \_\_\_\_\_.

1.5. Настоящий Договор заключен в соответствии с требованиями ст. 40 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и ст. 671 ГК РФ.

1.6. **Согласие Залогодержателя:** Наймодатель подтверждает, что им получено письменное согласие Залогодержателя (Банка) на передачу Объекта в наем третьим

лицам (Исходящий № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.). Копия согласия является неотъемлемым Приложением к настоящему Договору.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ**

2.1. Наймодаделец обязан передать Объект Нанимателю по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для проживания и соответствующем условиям Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее — «Кредитный договор»).

2.2. Наймодаделец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора задолженность перед \_\_\_\_\_ (далее — «Залогодержатель») погашается своевременно, и в отношении Объекта не начата процедура принудительного взыскания или реализации с торгов в соответствии со ст. 50 ФЗ «Об ипотеке».

2.3. Наймодаделец имеет право посещать Объект для проверки его состояния и целевого использования не чаще 1 (одного) раза в месяц, предварительно уведомив Нанимателя за 24 часа.

2.4. **Особое право Банка (Залогодержателя):** Наймодаделец обязан обеспечить представителям Залогодержателя беспрепятственный доступ в Объект для проведения инспекционной проверки состояния залога в соответствии с условиями Кредитного договора и ст. 343 ГК РФ. Наймодаделец обязуется уведомлять Нанимателя о планируемом визите инспектора Банка не менее чем за 3 (три) календарных дня.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ**

3.1. Наниматель обязан использовать Объект исключительно для личного проживания. Использование Объекта для ведения предпринимательской деятельности (включая организацию офисов, складов, производств, частных детских садов и гостиничных услуг) категорически запрещено в соответствии с требованиями Залогодержателя к целевому назначению жилого помещения.

3.2. **Соблюдение режима залога:** Наниматель подтверждает, что ознакомлен со статусом Объекта как предмета залога. Наниматель обязан содержать Объект в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, не допуская действий, ведущих к снижению его рыночной стоимости или порче конструктива.

3.3. **Запрет на перепланировку:** Нанимателю категорически запрещается производить любые перепланировки, переустройства, демонтаж или возведение перегородок, замену инженерных коммуникаций, оконных блоков и входных дверей без письменного согласия Наймодателя и Залогодержателя (Банка). Любое нарушение данного пункта признается существенным нарушением условий Договора и может повлечь требование Банка о досрочном возврате кредита (ст. 35 ФЗ «Об ипотеке»).

**3.4. Обязанность допуска третьих лиц:** Наниматель обязуется обеспечить доступ в Объект представителям Залогодержателя (инспекторам Банка) и представителям Страховой компании в согласованное время. Отказ в допуске проверяющих лиц приравнивается к существенному нарушению Договора.

3.5. Наниматель не имеет права передавать Объект в поднаем (субаренду) или передавать права по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Наймодателя \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ Банка.

3.6. Наниматель обязуется незамедлительно уведомлять Наймодателя о любых аварийных ситуациях, заливах, пожарах или иных обстоятельствах, которые могут нанести ущерб Объекту или повлиять на его рыночную стоимость.

#### **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Ежемесячная плата за наем Объекта устанавливается в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек. Указанная сумма не включает в себя платежи за коммунальные услуги, потребляемую электроэнергию и услуги связи.

4.2. Наниматель обязуется вносить плату за наем не позднее \_\_\_\_ числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на банковский счет Наймодателя, открытый в ПАО «Универсальный Банк» (Банк-залогодержатель). Стороны подтверждают, что использование данного счета упрощает для Банка мониторинг платежеспособности Наймодателя и подтверждает целевое использование Объекта.

4.3. При подписании настоящего Договора Наниматель передает Наймодателю страховой депозит (обеспечительный платеж) в размере \_\_\_\_\_ рублей. Данная сумма является гарантией исполнения обязательств по сохранности имущества и соблюдения условий Кредитного договора № \_\_\_\_\_.

4.4. Наймодатель гарантирует, что часть получаемых от Нанимателя средств направляется на своевременное погашение ипотечного кредита перед Залогодержателем в соответствии со ст. 313 ГК РФ, что исключает риск обращения взыскания на Объект по причине просрочки платежа.

#### **5. ОСОБЕННОСТИ СТРАХОВАНИЯ ЗАЛОГОВОГО ОБЪЕКТА**

5.1. Наймодатель подтверждает, что Объект застрахован в пользу Залогодержателя по договору комплексного ипотечного страхования (Полис № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.).

5.2. **Уведомление страховщика:** Стороны принимают к сведению, что передача Объекта в наем является обстоятельством, существенно увеличивающим степень риска (ст. 959 ГК РФ). Наймодатель обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Страховщику сведения о сдаче Объекта в наем и оформить Дополнительное соглашение к страховому полису.

**5.3. Распределение расходов:** Расходы по увеличению страховой премии (коэффициент на наем), если таковое потребуется Страховщиком, несет Наймода́тель.

**5.4. Ответственность при страховом случае:** Наниматель уведомлен, что при наступлении страхового случая (пожар, залив, противоправные действия третьих лиц) по вине Нанимателя или лиц, за которых он отвечает, Страховая компания вправе предъявить к Нанимателю требование в порядке регресса (ст. 965 ГК РФ) на всю сумму выплаченного Банку возмещения.

**5.5.** В случае отказа Страховой компании в выплате возмещения Банку по причине нарушения Нанимателем правил эксплуатации жилого помещения или техники безопасности, Наниматель несет полную материальную ответственность перед Наймода́телем и Банком в размере фактического ущерба и рыночной стоимости Объекта.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** За нарушение сроков внесения платы за наем Наниматель выплачивает Наймода́телю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

**6.2.** В случае совершения Нанимателем действий, повлекших за собой предъявление Банком требований о досрочном возврате кредита (незаконная перепланировка, коммерческое использование, недопуск инспекторов), Наниматель обязан возместить Наймода́телю все убытки, включая штрафные санкции Банка и расходы на восстановление Объекта в первоначальное состояние.

## **7. ПОРЯДОК И ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в любое время с уведомлением за 30 (тридцать) календарных дней.

**7.2. Специальное основание расторжения (Требование Банка):** Стороны признают, что в соответствии со ст. 350.2 ГК РФ и ст. 50 ФЗ «Об ипотеке», в случае обращения Залогодержателем взыскания на Объект в связи с неисполнением Наймода́телем обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_, настоящий Договор подлежит расторжению.

**7.3.** Наймода́тель обязуется уведомить Нанимателя о получении требования Банка о досрочном возврате кредита или уведомления об обращении взыскания на залог в течение 48 (сорока восьми) часов с момента получения соответствующего документа.

**7.4.** При получении уведомления, указанного в п. 7.3, Наниматель обязан освободить Объект в течение 14 (четырнадцати) календарных дней. В этом случае Договор считается расторгнутым по обстоятельствам, не зависящим от воли Сторон,

и Наймода́тель возвращает Нанимателю страховой депозит в полном объеме (при отсутствии ущерба имуществу).

**7.5. Грубое нарушение условий:** Наймода́тель имеет право на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора в течение 3 (трех) рабочих дней в следующих случаях:

- Нарушение Нанимателем запрета на перепланировку или переустройство Объекта;
- Выявление факта коммерческого использования жилого помещения (п. 3.1);
- Систематический (более двух раз) отказ в допуске инспектора Банка-залогодержателя для осмотра Объекта (п. 3.4).

## **8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА**

8.1. Передача Объекта Нанимателю и его возврат Наймода́телю оформляются Актами приема-передачи. В Актах фиксируется техническое состояние Объекта, целостность несущих конструкций и инженерных систем, а также перечень находящегося в Объекте имущества.

8.2. При возврате Объекта Наниматель обязан передать его в том же состоянии, в котором он был получен, с учетом нормального естественного износа. Наличие признаков незаконного переустройства является основанием для удержания страхового депозита и требования компенсации расходов на восстановление первоначального вида залога.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение **11 (одиннадцати) месяцев**. Пролонгация Договора возможна путем заключения дополнительного соглашения при условии сохранения актуального согласия Залогодержателя на наем.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в письменной форме и подписываются обеими Сторонами.

9.3. Споры, не урегулированные путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта в соответствии с законодательством РФ.

9.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Копия настоящего Договора может быть направлена Наймода́телем в ПАО «Универсальный Банк» и Страховую компанию для уведомления о факте найма.

## **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Найма́тель:**

\_\_\_\_\_ (Ф. И. О.) \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

**Наниматель:**

\_\_\_\_\_ (Ф. И. О.) \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_