ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ДОГОВОР

найма жилого дома

Екатеринбург

10.09.2026

Петрова Мария Ивановна, паспорт 6512 123456, выдан 01.02.2015, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны,

и Иванов Сергей Петрович, паспорт 6512 123456, выдан 01.02.2015, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания жилой дом, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

1.2. Характеристики дома: нежилое помещение площадью 45 кв. м.

1.3. Вместе с домом Нанимателю передаётся право пользования земельным участком: описание по вашей ситуации, 2–3 предложения.

Права на земельный участок, необходимый для использования дома, переходят к Нанимателю на срок найма, по соглашению сторон (по аналогии со статьёй 652 Гражданского кодекса Российской Федерации).

1.4. Вместе с домом передаётся имущество: квартира, автомобиль, мебель. Состав и состояние имущества фиксируются актом приёма-передачи.

ОБРАЗЕЦ

1.5. Наймодатель подтверждает, что дом принадлежит ему на праве собственности, не обременён правами третьих лиц, препятствующими найму, не заложен и не находится под арестом.

2. Плата и расчёты

2.1. Плата за наём составляет проверочное значение рублей в месяц.

2.2. 100 % предоплата в течение 5 рабочих дней после подписания

2.3. Одностороннее изменение размера платы не допускается.

2.4. Наниматель вносит обеспечительный платёж в размере проверочное значение рублей, возвращаемый при прекращении договора за вычетом подтверждённой задолженности и ущерба.

2.5. Коммунальные и эксплуатационные расходы: проверочное значение.

3. Обязанности сторон

3.1. Наймодатель обязан передать дом в состоянии, пригодном для проживания, и производить **капитальный ремонт**.

3.2. Наниматель обязан использовать дом по назначению, обеспечивать сохранность дома, оборудования и переданного имущества, поддерживать порядок на участке, соблюдать правила пожарной безопасности и своевременно вносить плату.

3.3. **Текущий ремонт** — обязанность Нанимателя, если договором не установлено иное.

3.4. Перепланировка, возведение построек, вырубка насаждений допускаются **только с письменного согласия Наймодателя**.

ОБРАЗЕЦ

3.5. Наниматель обязан незамедлительно сообщать Наймодателю об авариях, протечках, повреждениях конструкций и оборудования.

4. Срок и расторжение

4.1. Договор заключён на срок проверочное значение мес.. Договор найма жилого помещения заключается на срок не более пяти лет. Если договор заключён на срок не менее одного года, по истечении срока Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок: не позднее чем за три месяца до окончания срока Наймодатель обязан предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить об отказе от продления в связи с решением не сдавать дом внаём не менее года. Если Наймодатель этого не сделал, а Наниматель не отказался от продления, договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок (статья 684 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4.2. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор, письменно предупредив Наймодателя **за три месяца**.

4.3. Расторжение по требованию Наймодателя допускается **только в судебном порядке** по основаниям, предусмотренным статьёй 687 Гражданского кодекса Российской Федерации: невнесение платы за шесть месяцев (по краткосрочному договору — более двух раз по истечении установленного срока платежа), разрушение или порча дома Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает.

4.4. Суд вправе дать Нанимателю срок до одного года на устранение нарушений, послуживших основанием для расторжения. Если за этот срок Наниматель нарушения не устранит и не примет мер к их устранению, суд по повторному обращению Наймодателя расторгает договор — но по просьбе Нанимателя может отсрочить исполнение решения ещё на срок до года. Если договор заключён на срок до одного года, это правило не применяется (пункт 2 статьи 683 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4.5. Если дом перестал быть пригодным для постоянного проживания либо находится в аварийном состоянии, требовать расторжения договора в суде вправе любая из сторон.

4.6. Если Наниматель или люди, за действия которых он отвечает, используют дом не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель

ОБРАЗЕЦ

сначала письменно предупреждает Нанимателя. Только если после предупреждения нарушения продолжаются, Наймодатель вправе требовать расторжения договора в суде.

4.7. При прекращении договора Наниматель возвращает дом и имущество по акту в состоянии, в котором получил, с учётом нормального износа.

5. Ответственность

5.1. Наниматель отвечает за вред, причинённый дому, имуществу и участку по его вине и по вине проживающих с ним лиц.

5.2. Стороны не отвечают за неисполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ОБРАЗЕЦ

Наймодатель	**Наниматель**
Петрова Мария Ивановна	Иванов Сергей Петрович
_____	_____

Памятка

Раздел справочный, в подписываемом договоре его можно удалить.

Участок — по условиям договора. Прямого правила об участке для найма жилья в законе нет. По аналогии со статьёй 652 ГК РФ, написанной для аренды зданий, нанимателю передаётся право пользования участком, занятым домом и необходимым для его использования, — это закреплено в пункте 1.3. Отдельный договор аренды земли для этого

не нужен; если нанимателю нужна и остальная территория (сад, баня, огород), опишите её в пункте 1.3.

Акт приёма-передачи обязателен. В доме обычно передаётся мебель, техника, котёл, насос, инвентарь — без описи состояния спор о повреждениях выиграть невозможно. Фотографии прикладываются к акту.

Сезонные риски. Отдельно стоит согласовать, кто отвечает за отопление зимой при простое, за чистку снега, за обслуживание септика и скважины — по умолчанию это текущее содержание, то есть обязанность нанимателя.

Срок от года требует регистрации обременения права собственности в ЕГРН (пункт 2 статьи 674 ГК РФ), поэтому договоры обычно заключают на 11 месяцев.

Правовое основание: статьи 671–688, 652 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ОБРАЗЕЦ