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 помещения

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 жилое помещение для проживания: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

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

1.3. Наймодатель подтверждает, что помещение принадлежит ему на праве собственности, не обременено правами третьих лиц, препятствующими найму, не заложено и не находится под арестом.

1.4. Совместно с Нанимателем в помещении постоянно проживают: проверочное значение. Указанные граждане имеют равные с Нанимателем права пользования помещением; за нарушение ими условий договора перед Наймодателем отвечает Наниматель. Вселение других граждан в качестве постоянно проживающих допускается с согласия Наймодателя, Нанимателя и указанных граждан; на вселение несовершеннолетних детей такое согласие не требуется.

ОБРАЗЕЦ

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** (пункт 2 статьи 682 Гражданского кодекса Российской Федерации): размер платы меняется только письменным соглашением сторон.

2.4. Наниматель вносит обеспечительный платёж в размере проверочное значение рублей. Платёж возвращается при прекращении договора за вычетом подтверждённых сумм задолженности и ущерба.

2.5. Коммунальные услуги: проверочное значение.

3. Обязанности сторон

3.1. Наймодатель обязан передать помещение в состоянии, пригодном для проживания, осуществлять надлежащую эксплуатацию дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг и проводить **капитальный ремонт**.

3.2. Наниматель обязан использовать помещение только для проживания, обеспечивать его сохранность, поддерживать надлежащее состояние, своевременно вносить плату и самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, если договором не установлено иное.

3.3. **Текущий ремонт** является обязанностью Нанимателя, если договором не установлено иное.

3.4. Переустройство и реконструкция помещения **без согласия Наймодателя не допускаются**.

ОБРАЗЕЦ

4. Срок договора

4.1. Договор заключён на срок 12 мес..

4.2. Договор найма заключается на срок, не превышающий **пяти лет**. Если срок не определён, договор считается заключённым на пять лет.

4.3. Договор, заключённый на срок **до одного года**, является краткосрочным: к нему не применяются правила о постоянно проживающих с нанимателем гражданах, о вселении временных жильцов, о поднайме, о преимущественном праве нанимателя на новый срок, о замене нанимателя и о сроке для устранения нарушений, который может дать суд (пункт 2 статьи 683 ГК РФ), если договором не предусмотрено иное.

4.4. 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 помещение 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 ГК РФ).

5. Расторжение договора

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

5.2. Расторжение договора по требованию Наймодателя допускается **только в судебном порядке** в случаях: невнесения платы за шесть месяцев (по краткосрочному договору — более двух раз по истечении срока платежа); разрушения или порчи помещения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает.

5.3. Если договор заключён на срок не менее одного года, суд вправе предоставить Нанимателю срок **не более одного года** для устранения нарушений. Если нарушения не устранены, суд по повторному обращению Наймодателя расторгает договор и по просьбе Нанимателя может отсрочить исполнение решения на срок не более одного года (абзац четвёртый пункта 2 статьи 687 ГК РФ).

ОБРАЗЕЦ

5.4. Если Наниматель или граждане, за действия которых он отвечает, используют помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель вправе предупредить Нанимателя о необходимости устранить нарушение, а если нарушение продолжается после предупреждения — требовать расторжения договора в суде (пункт 4 статьи 687 ГК РФ).

5.5. Каждая из сторон вправе требовать расторжения договора в судебном порядке, если помещение перестало быть пригодным для постоянного проживания или находится в аварийном состоянии (пункт 3 статьи 687 ГК РФ).

6. Заключительные положения

6.1. Переход права собственности на помещение **не влечёт расторжения или изменения** договора найма: новый собственник становится наймодателем на тех же условиях.

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

ОБРАЗЕЦ

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

Памятка: наём, а не аренда

Раздел справочный, в подписываемом договоре его можно удалить.

Гражданину жильё сдают по договору найма, а не аренды. Нанимателем может быть только гражданин (статья 677 ГК РФ); если жильё снимает организация, заключают

договор аренды или иной договор. Название документа влияет на применимые нормы, а они сильно отличаются.

Выселить нанимателя досрочно можно только через суд — даже при неуплате. Это главное, чего не знают собственники.

Наниматель вправе уйти в любое время, письменно предупредив наймодателя за три месяца и с согласия постоянно проживающих с ним граждан (пункт 1 статьи 687 ГК РФ).

Регистрация обременения. Договор найма на срок **от одного года** порождает обременение права собственности, подлежащее государственной регистрации (пункт 2 статьи 674 ГК РФ). Именно поэтому договоры обычно заключают на 11 месяцев.

Продажа квартиры не выселяет нанимателя — договор сохраняет силу для нового собственника.

Налог с дохода. Наймодатель обязан задекларировать доход (декларация 3-НДФЛ — не позднее 30 апреля следующего года) и уплатить НДФЛ не позднее 15 июля следующего года (статьи 228 и 229 НК РФ) либо применять налог на профессиональный доход по ставке 4 % с доходов от физических лиц.

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

ОБРАЗЕЦ