

# ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, далее — «Наймодатель», и

Гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, далее — «Наниматель», совместно — «Стороны», заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем.

## 1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания квартиру по адресу: \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_ кв. м, количество комнат \_\_\_\_\_ (далее — «Квартира») (ст. 671 Гражданского кодекса РФ).

1.2. Квартира принадлежит Наймодателю на праве собственности, о чём в ЕГРН «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. сделана запись № \_\_\_\_\_. Если у Квартиры несколько собственников, их письменное согласие на заключение Договора прилагается к Договору.

1.3. Вместе с Нанимателем в Квартире постоянно проживают (ст. 677 Гражданского кодекса РФ): \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество, дата рождения; если никто — указать «никто»).

1.4. Квартира передаётся вместе с мебелью, бытовой техникой и иным имуществом, перечисленными в акте приёма-передачи (Приложение № 1).

## 2. Срок Договора

2.1. Договор заключён на срок с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (не более пяти лет — п. 1 ст. 683 Гражданского кодекса РФ).

2.2. Если срок Договора составляет один год и более, ограничение (обременение) права собственности на Квартиру подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 674 Гражданского кодекса РФ); Стороны подают заявление о регистрации в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Договора.

2.3. Продление Договора: (оставить нужное) по письменному соглашению Сторон / в порядке ст. 684 Гражданского кодекса РФ, если срок Договора составляет один год и более.

## 3. Плата за наём и коммунальные услуги

3.1. Плата за наём Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

3.2. Плата вносится ежемесячно не позднее \_\_\_\_\_ числа за текущий месяц (оставить нужное): переводом на счёт Наймодателя \_\_\_\_\_ / наличными под расписку Наймодателя. Плата за первый месяц вносится в день подписания Договора.

3.3. Коммунальные услуги (оставить нужное): оплачивает Наниматель по платёжным документам на основании показаний приборов учёта / включены в плату за наём / Наниматель компенсирует Наймодателю их стоимость по показаниям приборов учёта не позднее \_\_\_\_\_ числа следующего месяца. Плату за содержание жилого помещения и взносы на капитальный ремонт вносит Наймодатель, если Стороны не договорились иначе: \_\_\_\_\_.

3.4. Одностороннее изменение размера платы не допускается (п. 2 ст. 682 Гражданского кодекса РФ). (Необязательно — оставить или вычеркнуть:) Наймодатель вправе изменить плату не чаще одного раза в двенадцать месяцев и не более чем на \_\_\_\_\_ %, письменно предупредив Нанимателя не позднее чем за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней.

3.5. Интернет, телевидение и иные услуги, которые Наниматель подключает для себя, оплачивает Наниматель.

#### **4. Обеспечительный платёж (депозит)**

4.1. В обеспечение исполнения обязательств по внесению платы, оплате коммунальных услуг и возмещению ущерба Квартире и имуществу Наниматель в день подписания Договора вносит \_\_\_\_\_ обеспечительный платёж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (ст. 381.1 Гражданского кодекса РФ).

4.2. Обеспечительный платёж возвращается Нанимателю в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней после возврата Квартиры по акту (Приложение № 2) за вычетом задолженности по плате и коммунальным услугам и стоимости устранения повреждений сверх нормального износа, указанных в акте возврата. Удержание оформляется в акте возврата с перечнем и суммой каждого удержания.

4.3. При досрочном расторжении Договора по инициативе Нанимателя с соблюдением п. 6.2 обеспечительный платёж (оставить нужное): возвращается в порядке п. 4.2 / засчитывается в плату за последний месяц проживания / не возвращается.

4.4. Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются (п. 4 ст. 381.1 Гражданского кодекса РФ).

#### **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю свободную Квартиру в состоянии, пригодном для проживания, в день подписания Договора (п. 1 ст. 676 Гражданского кодекса РФ);
- проводить капитальный ремонт Квартиры и устранять аварии инженерного оборудования, возникшие не по вине Нанимателя (п. 2 ст. 681 Гражданского кодекса РФ);
- посещать Квартиру только по согласованию с Нанимателем, не чаще \_\_\_\_\_ раз в месяц, кроме случаев аварии.

5.2. Наниматель обязан:

- использовать Квартиру только для проживания, обеспечивать её сохранность и поддерживать в надлежащем состоянии; не производить переустройство и перепланировку без письменного согласия Наймодателя (ст. 678 Гражданского кодекса РФ);
- своевременно вносить плату за наём и оплачивать коммунальные услуги в порядке раздела 3;
- проводить текущий ремонт за свой счёт (п. 1 ст. 681 Гражданского кодекса РФ), если Стороны не договорились иначе: \_\_\_\_\_;
- не сдавать Квартиру в поднаём и не вселять других постоянно проживающих без письменного согласия Наймодателя; временных жильцов — только с предварительным уведомлением Наймодателя (ст. 680, 685 Гражданского кодекса РФ);
- незамедлительно сообщать Наймодателю об авариях и повреждениях;
- при прекращении Договора вернуть Квартиру по акту (Приложение № 2) в состоянии, в котором она была получена, с учётом нормального износа, и передать все ключи.

5.3. Содержание домашних животных и курение в Квартире (оставить нужное): допускаются / не допускаются / допускаются на условиях: \_\_\_\_\_.

5.4. Наниматель отвечает перед Наймодателем за действия граждан, проживающих вместе с ним (п. 3 ст. 677 Гражданского кодекса РФ).

## **6. Расторжение Договора**

6.1. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

6.2. Наниматель вправе в любое время расторгнуть Договор, письменно предупредив Наймодателя не позднее чем за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней (не более трёх месяцев — п. 1 ст. 687 Гражданского кодекса РФ).

6.3. Наймодатель вправе расторгнуть Договор только в судебном порядке по основаниям, предусмотренным ст. 687 Гражданского кодекса РФ, в том числе: при невнесении платы за шесть месяцев, а при сроке Договора менее года — более двух раз по истечении установленного срока платежа; при разрушении или порче Квартиры; при использовании Квартиры не по назначению или систематическом нарушении прав соседей после предупреждения.

6.4. Переход права собственности на Квартиру к другому лицу не прекращает Договор; новый собственник становится Наймодателем на его условиях (ст. 675 Гражданского кодекса РФ).

## **7. Прочие условия**

7.1. Регистрация Нанимателя и проживающих с ним граждан по месту пребывания в Квартире (оставить нужное): допускается на срок Договора / не допускается.

7.2. Уведомления по Договору направляются по адресам и контактам, указанным в разделе 8. Сообщение, отправленное по электронной почте или в мессенджер, указанные в разделе 8, считается полученным в день отправки.

7.3. Изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны. Приложения № 1 и № 2 являются неотъемлемой частью Договора.

## **8. Контакты и подписи Сторон**

Наймодатель: почтовый адрес \_\_\_\_\_

электронная почта \_\_\_\_\_, телефон / мессенджер \_\_\_\_\_

Наниматель: почтовый адрес \_\_\_\_\_

электронная почта \_\_\_\_\_, телефон / мессенджер \_\_\_\_\_

Наймодатель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Наниматель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

(подпись и фамилия, имя, отчество полностью — от руки)

**Приложение № 1 к договору найма от «\_\_\_» \_\_\_\_\_  
20\_\_\_ г.**

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Наймодатель передал, а Наниматель принял квартиру по адресу:  
\_\_\_\_\_.

**1. Состояние Квартиры**

Квартира осмотрена Нанимателем, пригодна для проживания. Сантехника, электрика, окна и двери исправны, за исключением недостатков (если нет — указать «не выявлены»):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Состояние Квартиры и имущества зафиксировано фотографиями, которые хранятся у обеих Сторон.

**2. Имущество в Квартире**

1. \_\_\_\_\_ кол-во \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ кол-во \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_ кол-во \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_ кол-во \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_ кол-во \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_ кол-во \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_ кол-во \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_
8. \_\_\_\_\_ кол-во \_\_\_\_\_ состояние \_\_\_\_\_

**3. Показания приборов учёта**

Электроэнергия, прибор № \_\_\_\_\_, показание (день) \_\_\_\_\_, (ночь) \_\_\_\_\_

Холодная вода, прибор № \_\_\_\_\_, показание \_\_\_\_\_

Горячая вода, прибор № \_\_\_\_\_, показание \_\_\_\_\_

Газ, прибор № \_\_\_\_\_, показание \_\_\_\_\_

Отопление (при наличии прибора), прибор № \_\_\_\_\_, показание \_\_\_\_\_

**4. Ключи**

От входной двери — \_\_\_\_\_ комплект(ов), от подъезда / домофона — \_\_\_\_\_, от почтового ящика — \_\_\_\_\_, иные: \_\_\_\_\_.

Передал, Наймодатель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Принял, Наниматель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 2 к договору найма от «\_\_\_» \_\_\_\_\_  
20\_\_\_ г.**

**АКТ ВОЗВРАТА КВАРТИРЫ**

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Наниматель      вернул,      а      Наймодатель      принял      квартиру      по      адресу:  
\_\_\_\_\_.

**1. Состояние Квартиры и имущества**

Квартира и имущество по Приложению № 1 возвращены в состоянии, в котором были получены, с учётом нормального износа, за исключением (если нет — указать «не выявлено»): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

**2. Показания приборов учёта**

Электроэнергия, прибор № \_\_\_\_\_, показание (день) \_\_\_\_\_, (ночь) \_\_\_\_\_

Холодная вода, прибор № \_\_\_\_\_, показание \_\_\_\_\_

Горячая вода, прибор № \_\_\_\_\_, показание \_\_\_\_\_

Газ, прибор № \_\_\_\_\_, показание \_\_\_\_\_

Отопление (при наличии прибора), прибор № \_\_\_\_\_, показание \_\_\_\_\_

**3. Расчёты**

Задолженность по плате за наём: \_\_\_\_\_ рублей. Задолженность по коммунальным услугам: \_\_\_\_\_ рублей. Стоимость устранения повреждений сверх нормального износа: \_\_\_\_\_ рублей (перечень: \_\_\_\_\_).

Из обеспечительного платежа удерживается \_\_\_\_\_ рублей; к возврату Нанимателю — \_\_\_\_\_ рублей в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**4. Ключи**

Все ключи, полученные по Приложению № 1, возвращены: да / нет (указать, какие нет): \_\_\_\_\_.

Вернул, Наниматель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Принял, Наймодатель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## ПОЯСНЕНИЯ К ШАБЛОНУ

*Ниже — зачем в шаблоне каждый спорный пункт. Раздел нужен вам, а не второй стороне: перед печатью удалите всё, что идёт после этой строки.*

### Наём или аренда

Когда собственник сдаёт квартиру гражданину для проживания, по закону это договор найма жилого помещения (ст. 671 ГК РФ). Слово «аренда» в быту означает то же самое, но юридически аренда — это сдача жилья организации (п. 2 ст. 671 ГК РФ). Название не меняет существа: суд применит правила о найме, как бы вы договор ни назвали.

### п. 2 — на 11 месяцев или на год и больше

Договор на срок меньше года — краткосрочный наём. К нему по умолчанию не применяются правила о преимущественном праве нанимателя на продление, о временных жильцах, о поднаёме и о сроке, который суд может дать нанимателю для погашения долга (п. 2 ст. 683 ГК РФ). Зато договор на год и больше требует государственной регистрации обременения (п. 2 ст. 674 ГК РФ). Поэтому договоры часто пишут на 11 месяцев. Это законный выбор, но наниматель должен понимать, что теряет.

### п. 4 — депозит и досрочный выезд

Депозит — это обеспечительный платёж: по общему правилу он возвращается, но стороны вправе договориться иначе (п. 2 ст. 381.1 ГК РФ). Верховный Суд указал, что условие о невозврате депозита при досрочном выезде законно и суд должен применять его буквально; дело при этом отменено и направлено на новое рассмотрение (определение от 30.07.2024 № 4-КГ24-30-К1). Поэтому в п. 4.3 три варианта, и выбирать надо осознанно: вариант «не возвращается» означает, что при досрочном выезде депозит вы потеряете, даже если предупредили вовремя.

### п. 4.2 — удержания из депозита

Самый частый спор при выезде — «грязно, удерживаю половину». Пункт 4.2 разрешает удерживать только долги и стоимость повреждений сверх нормального износа, и только по перечню в акте возврата. Фотографии в день въезда (акт № 1) и в день выезда (акт № 2) — главное доказательство для обеих сторон.

### п. 6.3 — выселить «за месяц» нельзя

Многие образцы договоров обещают наймодателю право расторгнуть договор, предупредив за месяц. Закон этого не допускает: наймодатель расторгает договор только через суд и только по основаниям ст. 687 ГК РФ, а выселение после расторжения — на основании решения суда (ст. 688 ГК РФ). Пункт 6.3 пересказывает закон, чтобы ни у одной стороны не было ложных ожиданий.

### п. 6.2 — сколько предупреждать при выезде

Закон даёт нанимателю право уйти в любой момент, предупредив письменно за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ). Более короткий срок в пользу нанимателя стороны обычно согласуют — впишите его в п. 6.2, иначе действуют три месяца.

### п. 1.3 — кто живёт вместе с нанимателем

Граждане, постоянно проживающие с нанимателем, указываются в договоре и имеют равные с ним права пользования; за их действия отвечает наниматель (ст. 677 ГК РФ). Если человека нет в договоре, его вселение требует согласия наймодателя (ст. 679 ГК РФ).

### Если квартиру продадут

Договор найма сохраняется: новый собственник становится наймодателем на тех же условиях (ст. 675 ГК РФ). Для нанимателя это защита, для покупателя квартиры — риск, который видно только из договора или из записи в ЕГРН, если договор зарегистрирован.

### Налог наймодателя

Доход от сдачи квартиры облагается налогом: НДФЛ либо налог на профессиональный доход, если наймодатель зарегистрирован как самозанятый — сдача жилых помещений на этом режиме разрешена. Налог платит наймодатель; договор на это не влияет.

### **Ошибки, из-за которых договор не защищает**

Договор подписывает не собственник — Сверьте паспорт наймодателя с выпиской ЕГРН. «Сдаёт брат хозяина» — только по доверенности от собственника.

Нет описи имущества и фото — При выезде спор «было / не было» решить нечем.

Нет показаний счётчиков в день въезда и выезда — Чужое потребление придётся оплачивать вам.

«Депозит не возвращается» подписано не глядя — Условие законно и будет применено. Выберите вариант п. 4.3 осознанно.

Пункт «наймодатель выселяет с предупреждением за месяц» — Не работает: только суд (ст. 687, 688 ГК РФ). Не рассчитывайте на него.

Деньги наличными без расписки — Платите переводом или берите расписку за каждый платёж.

### **Что сделать до подписания**

- заказать выписку ЕГРН и убедиться, что наймодатель — собственник квартиры;
- если собственников несколько — получить письменное согласие остальных;
- проверить наймодателя или нанимателя по реестрам: долги, банкротство, суды;
- сфотографировать квартиру, мебель и технику в день въезда;
- записать и сфотографировать показания всех счётчиков;
- договориться, кто платит за коммунальные услуги, и вписать это в п. 3.3;
- выбрать вариант п. 4.3 о депозите при досрочном выезде;
- платить переводом с назначением платежа «плата за наём по договору от ...».

*Договор фиксирует условия, но не отвечает на вопрос, с кем вы его заключаете. Нанимателю важно, что документ о праве, который показал арендодатель, сходится с ЕГРН и квартира не под арестом; собственнику — что у жильца нет долгов у приставов и судебных споров. Проверка арендодателя и проверка арендатора по официальным реестрам — [proverka-kvartiry.ru](https://proverka-kvartiry.ru)*

*Это типовый шаблон, а не юридическая консультация. Он рассчитан на сдачу квартиры собственником-гражданином гражданину для проживания и не подходит для сдачи юридическому лицу (это аренда, а не наём), для посуточной сдачи и для служебного или социального жилья. Перед подписанием сверьте текст со своей ситуацией; в сложных случаях обратитесь к юристу. Подготовлено сервисом [proverka-kvartiry.ru](https://proverka-kvartiry.ru).*