Договор найма квартиры
Образец договора аренды квартиры между физическими лицами
№ **01/НК**

Образец. Синим жирным шрифтом выделены вымышленные данные и условные значения.

г. Москва 01.10.2026

Иванов Иван Иванович, именуемый далее «Наймодатель», и **Петров Пётр Петрович**, именуемый далее «Наниматель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем.

1 Квартира и проживающие лица

1.1. Наймодатель передаёт Нанимателю за плату во временное владение и пользование для проживания квартиру целиком (далее — Квартира): адрес — **г. Москва, ул. Примерная, д. 10, кв. 25**; кадастровый номер — **77:01:0001001:2025**; общая площадь — **52,0 кв. м**; количество комнат — **2**; этаж — **5**.

1.2. Наймодатель является единственным собственником Квартиры: запись в ЕГРН № **77:01:0001001:2025-77/001/2025-1** от **10.01.2025**. Он подтверждает отсутствие ареста, залога, действующих договоров с другими нанимателями и прав третьих лиц, препятствующих проживанию. Необходимые для заключения договора согласия получены.

1.3. Вместе с Нанимателем вправе постоянно проживать: **Петрова Анна Сергеевна, 01.01.1992 года рождения**. Вселение других постоянных жильцов требует согласия Наймодателя, Нанимателя и проживающих с ним граждан. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется (статья 679 ГК РФ).

2 Срок и передача квартиры

2.1. Договор вступает в силу при подписании обеими Сторонами. Срок найма: с **01.10.2026** по **31.08.2027** включительно — **11 (одиннадцать) месяцев**. Наём является краткосрочным. Новый срок оформляется письменным соглашением Сторон.

2.2. Наймодатель передаёт Квартиру не позднее **01.10.2026** свободной и пригодной для проживания, с исправным оборудованием и ключами. Передача оформляется актом по приложению № 1, в котором фиксируются состояние Квартиры, опись имущества, недостатки и показания счётчиков.

3 Плата и коммунальные расходы

3.1. Плата за наём составляет **50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** в месяц. Она фиксирована на срок договора; изменение допускается по письменному соглашению Сторон либо в случаях, установленных законом.

3.2. Наниматель перечисляет плату на счёт Наймодателя не позднее **5-го числа** оплачиваемого месяца; первый платёж — в день подписания акта передачи. Платёж считается исполненным при зачислении денег на счёт Наймодателя. Плата начисляется со дня фактической передачи Квартиры до дня прекращения договора включительно. За неполный месяц месячная плата делится на число календарных дней месяца и умножается на число оплачиваемых дней.

3.3. Дополнительно Наниматель возмещает стоимость электричества, холодной и горячей воды, водоотведения за период пользования Квартирой по показаниям счётчиков и начислениям поставщиков. Наймодатель предоставляет расчёт и копии платёжных документов; срок оплаты — **5 (пять) рабочих дней** после их получения, в том числе если документы поступили после возврата Квартиры.

3.4. Отопление, содержание общего имущества, обращение с ТКО и взносы на капитальный ремонт оплачивает Наймодатель; отдельная плата с Нанимателя за них не взимается. Интернет и связь Наниматель оплачивает по своим договорам с операторами.

4 Обеспечительный платёж

4.1. В день передачи Квартиры Наниматель перечисляет Наймодателю обеспечительный платёж **50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**. Он обеспечивает задолженность по найму, коммунальным расходам и возмещение ущерба, за который отвечает Наниматель. Зачёт в счёт последнего месяца допускается по письменному соглашению Сторон.
4.2. Наймодатель возвращает платёж в течение **10 (десяти) календарных дней** после возврата Квартиры и ключей, за вычетом документально подтверждённых долгов и ущерба. При удержании он в тот же срок передаёт письменный расчёт и подтверждающие документы. Нормальный износ не возмещается. Отсутствие окончательных коммунальных начислений не продлевает срок возврата; поздние начисления оплачиваются по пункту 3.3.
5 Пользование и ремонт
5.1. Наймодатель обеспечивает возможность проживания и предоставление необходимых коммунальных услуг, не препятствует законному пользованию Квартирой. Осмотр возможен в присутствии Нанимателя в согласованное время, не чаще **одного раза в месяц**, с предупреждением не менее чем за **24 часа**. При аварии Наниматель обеспечивает доступ аварийным службам.
5.2. Наниматель использует Квартиру для проживания, соблюдает права соседей и обязательные требования безопасности, поддерживает чистоту, сохраняет имущество и незамедлительно сообщает Наймодателю об авариях и повреждениях. За нарушения договора проживающими с ним лицами Наниматель отвечает в установленном законом порядке.
5.3. Текущий ремонт выполняет и оплачивает Наниматель, капитальный ремонт — Наймодатель. Неисправности переданного оборудования вследствие нормального износа или скрытых недостатков устраняет за свой счёт Наймодатель. Перепланировка, переустройство и неотделимые улучшения допускаются только с предварительного письменного согласия Наймодателя и при наличии обязательных разрешений; расходы на улучшения согласуются письменно до начала работ.
5.4. Передача Квартиры в поднаём не допускается. Смена собственника Квартиры не прекращает договор; новый собственник становится Наймодателем на прежних условиях (статья 675 ГК РФ).
6 Прекращение договора и возврат
6.1. Договор прекращается по истечении срока либо досрочно по письменному соглашению Сторон. Наниматель вправе в любое время расторгнуть его с согласия постоянно проживающих с ним граждан, письменно предупредив Наймодателя за три месяца (пункт 1 статьи 687 ГК РФ). Стороны могут письменно согласовать более раннюю дату прекращения.
6.2. Наймодатель вправе требовать расторжения в суде по статье 687 ГК РФ, в том числе при невнесении платы более двух раз после наступления срока платежа, разрушении или порче Квартиры Нанимателем или лицами, за действия которых он отвечает. Использование не по назначению или систематическое нарушение прав соседей служит основанием после предупреждения и продолжения нарушений. Иные основания расторжения определяются законом. Принудительное выселение осуществляется по решению суда.
6.3. В день прекращения договора Наниматель освобождает Квартиру и возвращает её, имущество и ключи по двустороннему акту с фиксацией состояния и показаний счётчиков. Учитываются нормальный износ и согласованные изменения. Наймодатель обязан принять Квартиру; замечания отражаются в акте.
6.4. При задержке возврата по обстоятельствам, за которые отвечает Наниматель, он оплачивает фактическое пользование по ставке пункта 3.1 пропорционально дням задержки. Если Наймодатель необоснованно уклоняется от приёмки, а готовность передать освобождённую Квартиру и ключи подтверждена, за период такого уклонения плата не начисляется.
7 Ответственность и заключительные условия
7.1. За нарушение договора Стороны несут ответственность по законодательству Российской

Федерации. Возмещается подтверждённый ущерб, за который Сторона отвечает по закону, с учётом износа имущества. Прекращение договора не освобождает от расчётов и ответственности за нарушения.

7.2. Изменения оформляются письменно за подписями Сторон. Юридически значимые сообщения вручаются под подпись либо направляются почтой с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам раздела 8. Об изменении реквизитов сообщается в течение **5 (пяти) рабочих дней**. Споры рассматриваются судом по установленным законом правилам подсудности.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному каждой Стороне. Приложение № 1 — акт передачи Квартиры с описью имущества — является неотъемлемой частью договора. В неурегулированной части применяется законодательство Российской Федерации.

8 Реквизиты и подписи сторон

НАЙМОДАТЕЛЬ	НАНИМАТЕЛЬ
Иванов Иван Иванович Дата рождения: **01.01.1980**	**Петров Пётр Петрович** Дата рождения: **01.01.1990**
Паспорт: **45 00 № 111111** Выдан: **ОВД района Примерный г. Москвы**, **01.02.2000** Код подразделения: **770-001**	Паспорт: **45 10 № 222222** Выдан: **ОВД района Образцовый г. Москвы**, **01.02.2010** Код подразделения: **770-002**
Адрес регистрации и для корреспонденции: **123000, г. Москва, ул. Образцовая, д. 1, кв. 1**	Адрес регистрации и для корреспонденции: **123000, г. Москва, ул. Образцовая, д. 2, кв. 2**
Счёт: **40817810000000000001** Банк: **АО «Банк Пример»** БИК: **044500000** К/с: **30101810000000000000**	Счёт: **40817810000000000002** Банк: **АО «Банк Пример»** БИК: **044500000** К/с: **30101810000000000000**
Телефон: **+7 (000) 111-11-11** Эл. почта: **ivanov@example.com**	Телефон: **+7 (000) 222-22-22** Эл. почта: **petrov@example.com**
_____ / **И. И. Иванов** / Подпись / расшифровка	_____ / **П. П. Петров** / Подпись / расшифровка

Приложение № 1
к договору найма квартиры
№ **01/НК** от **01.10.2026**

Акт передачи квартиры

г. Москва 01.10.2026

Иванов Иван Иванович (Наймодатель) передал, а **Петров Пётр Петрович** (Наниматель) принял квартиру по адресу: **г. Москва, ул. Примерная, д. 10, кв. 25**, кадастровый номер **77:01:0001001:2025**, общей площадью **52,0 кв. м**, вместе с указанным ниже имуществом.

Состояние Квартиры: **отделка в удовлетворительном состоянии; окна, двери, электрика и сантехника исправны; следов протечек нет**. Ключи: **2 комплекта от входной двери, 2 ключа от домофона**. Замечания к имуществу указаны в описи.

Опись переданного имущества

Имущество	Кол-во	Состояние и замечания
Диван раскладной серый	**1 шт.**	**Исправен; потёртость на правом подлокотнике**
Шкаф двухстворчатый белый	**1 шт.**	**Исправен; видимых повреждений нет**
Холодильник «Пример» X-100	**1 шт.**	**Работает; видимых повреждений нет**

Стиральная машина «Пример» СМ-100	**1 шт.**	**Работает; видимых повреждений нет**
Кухонный гарнитур с электроплитой	**1 компл.**	**Исправен; дверцы и электроплита работают**

Показания счётчиков при передаче

Прибор учёта	Номер	Показание
Электроэнергия	**Э-000001**	**2 500,0** кВт·ч
Холодная вода	**ХВ-000001**	**142,600** м³
Горячая вода	**ГВ-000001**	**85,300** м³

Квартира, имущество и ключи фактически переданы **01.10.2026**. Акт составлен в двух экземплярах, по одному каждой Стороне.

ПЕРЕДАЛ — НАЙМОДАТЕЛЬ	ПРИНЯЛ — НАНИМАТЕЛЬ
Иванов Иван Иванович Паспорт: **45 00 № 111111**	**Петров Пётр Петрович** Паспорт: **45 10 № 222222**
_____ / **И. И. Иванов** / Подпись / расшифровка Дата: **01.10.2026**	_____ / **П. П. Петров** / Подпись / расшифровка Дата: **01.10.2026**