**Договор аренды жилого помещения с правом сдачи в субаренду**

**N \_\_\_\_**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                                                "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О; паспортные данные), именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

 ООО \_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. жилой - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, находящееся в собственности Арендодателя, расположенное по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, корпус \_\_\_\_, строение \_\_\_\_, квартира N \_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_ комнат (далее - жилое помещение).

1.2. Жилое помещение будет использоваться для проживания физических лиц, которым Арендатор сдаст жилое помещение в субаренду.

1.3. Жилое помещение находится в состоянии, пригодном для проживания.

1.4. Срок аренды устанавливается с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. до "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

1.5. Жилое помещение находится в собственности Арендодателя на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. Жилое помещение и ключи от него передаются от Арендодателя к Арендатору и возвращаются обратно по актам приема-передачи.

1.7. Имеющееся в жилом помещении оборудование указано в приложении № 1 к настоящему договору.

1.8. Арендодатель гарантирует, что жилое помещение не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом, его права не оспариваются в суде.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору жилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить свободный доступ Арендатора и Субарендаторов в жилое помещение.

2.1.3. Осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное в аренду жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление Арендатору за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

2.1.4. Возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению в рамках действующего законодательства РФ.

2.2.2. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем состоянии.

2.2.3. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях в жилом помещении.

2.2.4. Не производить перепланировок и переоборудования жилого помещения.

2.2.5. Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время в арендуемое жилое помещение работников Арендодателя или самого Арендодателя, а также представителей предприятий по обслуживанию и ремонту жилья для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств жилого помещения.

2.2.6. Освободить арендуемое жилое помещение по истечении обусловленного в настоящем Договоре срока аренды.

2.2.7. Не производить текущего ремонта жилого помещения без согласия Арендодателя.

2.2.8. Своевременно вносить арендную плату за жилое помещение в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц. Арендная плата вносится не позднее \_\_\_\_\_ числа месяца, следующего за месяцем предоставления жилого помещения в аренду.

2.2.9. Своевременно оплачивать коммунальные услуги и иные платежи по содержанию жилого помещения в соответствии с показаниями приборов учета.

2.2.10. В счет обеспечения своих обязательств по договору Арендатор уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж размере месячной арендной платы (обеспечительный платеж). Арендодатель вправе зачесть сумму обеспечительного платежа в счет причинных Арендодателю Арендатором убытков, а также в счет платежей подлежащих уплате Арендатором в соответствии с настоящим договором.

По истечении срока аренды жилого помещения (в случае если отсутствовали основания для зачета суммы обеспечительного платежа Арендодателем), обеспечительный платеж должен быть возвращен Арендатору в срок не более 5 (пяти) дней с момента окончания срока аренды, предусмотренной настоящим договором.

2.2.11. По истечении срока действия настоящего Договора либо при досрочном его расторжении передать Арендодателю жилое помещение в \_\_\_\_\_\_\_ срок после истечения срока действия или расторжения Договора в состоянии, пригодном для проживания.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Арендатора, Субарендаторов содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством РФ.

3.1.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за аренду.

3.1.3. Требовать от Арендатора освобождения жилого помещения по истечении срока Договора аренды.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Сдавать жилое помещение в субаренду физическим и юридическим лицам. Заключая настоящий договор, Арендодатель дает свое согласие на сдачу жилого помещения в субаренду Арендатором.

3.2.2. Требовать от Арендодателя возместить произведенные с согласия Арендодателя неотделимые улучшения жилого помещения.

3.3. Арендатор имеет преимущественное право на продление и перезаключение Договора аренды жилого помещения на новый срок.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы.

4.3. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере \_\_% от суммы задолженности, но не более 20% (двадцати процентов от суммы задолженности).

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.

5.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями. Арендодатель вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке только при условии письменного уведомления Арендатора за один месяц до даты расторжения договора.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в следующих случаях:

5.3.1. Если Арендатор или Субарендатор пользуются помещениями с существенным нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства РФ или назначения помещений либо с неоднократными нарушениями.

5.3.2. Если Арендатор или Субарендатор умышленно ухудшают состояние помещения.

5.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение 15 (пятнадцати) дней после наступления срока платежа.

5.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению только в случаях прямо указанных в настоящем договоре.

5.5. Договор аренды, может быть, расторгнут по требованию Арендатора в следующем случае:

5.5.1. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не годном для использования.

5.6. Договор, может быть, расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств, повлекших за собой невозможность продолжения действия Договора для Арендодателя или Арендатора.

5.7. По основаниям, не предусмотренным законом и настоящим Договором, расторжение Договора не допускается.

5.8. Стороны берут на себя обязательства принимать все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий.

5.9. В случае невозможности достигнуть согласия путем переговоров, неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора одной из сторон Договор, может быть, расторгнут в суде в установленном законом порядке.

5.10. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего договора, виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

6.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

    Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

    Арендодатель:                                   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                          (подпись)

    Арендатор: наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

    Арендатор:                            \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_