**ПРОЕКТ ДОГОВОРА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**аренды жилого помещения**

п.Ванино «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Охотского моря и Татарского пролива», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя Татаринова Николая Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Юринский Илья Николаевич, 10.09.1976 г.р., паспорт 44 04 № 212498, выданный отделом ОФМС России по Магаданской области в гор.Магадане 20.07.2011, проживающий по адресу: Магаданская область, гор.Магадан, ул.Дзержинского, д.22 кв. 26, ИНН 490902474423, СНИЛС 070-251-598-37, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду жилое помещение (2-х комнатная квартира) в семиэтажном жилом доме, общей площадью 57,20 кв.м., расположенное по адресу: Магаданская область, гор.Магадан, ул.Дзержинского, д.22 кв. 26 (далее – жилое помещение).

1.2. Жилое помещение будет использоваться для проживания работника Арендатора: Цхадаия Романоза Радионовича.

1.3. Срок аренды устанавливается с 06.01.2015 по 05.12.2016.

1.4. Жилое помещение принадлежит гражданину Юринскому И.Н. на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права серии 49 АА 089250.

1.5. Жилое помещение находится в состоянии, пригодном для проживания. Передача от Арендодателя Арендатору жилого помещения и ключей от него осуществляется на основании актов приема-передачи.

1. **Права и обязанности Сторон**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Обеспечить свободный доступ работника Арендатора в жилое помещение, указанное в пп.1.1. настоящего договора, на весь период аренды.

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

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

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению в соответствии с п.1.2. настоящего договора, а также с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и действующего законодательства Российской Федерации.

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

2.2.3. Незамедлительно 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 помещение 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 в течение 2 (двух) календарных дней 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.

* 1. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Требовать от Арендатора, его работника содержания жилого помещения в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за аренду.

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

* 1. Арендатор имеет право:

2.4.1. Вселить в арендуемое жилое помещение своего работника.

2.4.2. Требовать от Арендодателя возмещения произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений жилого помещения.

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

1. **Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Цена договора составляет 442 530 (четыреста сорок две тысячи пятьсот тридцать) рублей 00 копеек, в том числе НДФЛ 13% в сумме 57 529 (пятьдесят семь тысяч пятьсот двадцать девять) рублей 00 копеек.

3.2. Стоимость арендной платы за месяц составляет 40 230 (сорок тысяч двести тридцать) рублей 00 копеек, в том числе НДФЛ 13% в сумме 5 230 (пять тысяч двести тридцать) рублей 00 копеек. Сумма оплаты за неполный расчетный календарный месяц определяется как соотношение цены договора в расчетом месяце к количеству календарных дней действия договора в расчетном месяце.

3.3. Арендная плата за первый месяц аренды жилого помещения производится в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи жилого помещения. В последующие месяцы Арендатор производит предоплату в размере 100 % стоимости арендной платы за каждый расчетный месяц в размере 40 230 (сорок тысяч двести тридцать) рублей 00 копеек, в том числе НДФЛ 13% в сумме 5 230 (пять тысяч двести тридцать) рублей 00 копеек до 05 числа каждого расчетного месяца.

3.4.Арендатор производит платеж путем безналичного расчета платежным поручением по платежным реквизитам, указанным в пп.7.1 договора.

1. **Ответственность Сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

4.3. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательства по оплате, Арендодатель вправе потребовать уплату неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательств по настоящему договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему договору в случае, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно наводнении, пожара, землетрясения, диверсии, военных действий, блокад, изменения законодательства, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по настоящему договору, а также других чрезвычайных обстоятельств, которые возникли после заключения настоящего договора и непосредственно повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств, а также, которые Стороны были не в состоянии предвидеть или предотвратить.

1. **Порядок изменения и расторжения договора**

5.1. В случае досрочного расторжения настоящего договора либо при наличии намерения продлить срок настоящего договора Арендатор должен своевременно уведомить об этом Арендодателя.

5.2. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения оформляются дополнительными соглашениями.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а работник Арендатора – выселению в следующих случаях:

5.3.1. Если работник Арендатора пользуется жилым помещением с существенным нарушением условий настоящего договора и действующего законодательства Российской Федерации.

5.3.2. Если работник Арендатора умышленно ухудшает состояние жилого помещения.

5.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение срока наступления платежа.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае:

5.4.1. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования.

1. **Заключительные положения**

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

6.2. При не урегулировании сторонами спора в досудебном порядке спор передается на разрешение в суд согласно действующего законодательства РФ.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

1. **Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| 7.1. Арендодатель:Юринский И.Н.Адрес: 685000, Магаданская область, г.Магадан, ул.Дзержинского, д.22 кв.26Паспорт 4404 № 212498, выдан Отделом ОФМС России по Магаданского области в гор.Магадан 20.07.2011ИНН 490902474423СНИЛС 070-251-598-37Номер счета: 40817810036000018736/50в Северо-Восточный Банк СБ РФ доп.офис № 015\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Н.Юринский«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. | 7.2.Арендатор:ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»Адрес: 682860, Хабаровский край, п.Ванино, ул.Железнодорожная, д.2ИНН/КПП 2709000614/270901001р/с 40501810700002000002в Отделении Хабаровск г.ХабаровскБИК 040813001Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.П.Татаринов«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. |

Приложение № 1

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015

Акт № 1

приема-передачи жилого помещения

п.Ванино «06» января 2016 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Охотского моря и Татарского пролива», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя Татаринова Николая Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Юринский Илья Николаевич, 10.09.1976 г.р., паспорт 44 04 № 212498, выданный отделом ОФМС России по Магаданской области в гор.Магадане 20.07.2011, проживающий по адресу: Магаданская область, гор.Магадан, ул.Дзержинского, д.22 кв. 26, ИНН 490902474423, СНИЛС 070-251-598-37, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем.

Юринский И.Н. передал, а ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива» приняло:

1. Жилое помещение (2-х комнатная квартира) в семиэтажном жилом доме, общей площадью 57,20 кв.м., расположенное по адресу: Магаданская область, гор.Магадан, ул.Дзержинского, д.22 кв.26., комплект ключей.
2. Жилое помещение находится в состоянии пригодном для проживания и отвечает требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигеническим, экологическим и иным требованиям.
3. В составе передаваемого жилого помещения входят: кухонный гарнитур – 1 шт., холодильник – 1 шт., микроволновка – 1 шт., посудомоечная машинка – 1 шт., чайник – 1 шт., посуда кухонная, телевизор – 3 шт., стиральная машинка – 1 шт., диван угловой – 1 шт., кровать – 1 шт., платяной шкаф – 1 шт., комод – 1 шт., трюмо – 1 шт., пылесос – 1 шт., утюг – 1 шт., ковровое покрытие.
4. У Арендатора отсутствуют претензии к Арендодателю по качеству принимаемого жилого помещения и оборудования.
5. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

- 1-й экз. – Арендодателю;

- 2-й экз. – Арендатору.

Передал:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Юринский И.Н.

 должность подпись ФИО

Принял:

 Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Н.П.Татаринов

 должность подпись ФИО