ДОГОВОР НАЙМА (АРЕНДЫ) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ДОГОВІР ОРЕНДИ БУДИНКУ №3/2025

Дата: 20.02.2026

1. СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Demo — далее — «Наймодатель», и **Олексій Петренко** (Телефон: +380670000000) — далее — «Наниматель», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Наймодатель передаёт, а Наниматель принимает во временное платное пользование (найм) жилое помещение, расположенное по адресу, указанному ниже. Все условия регулируются настоящим договором и актами, являющимися его неотъемлемой частью. Вся переписка в мессенджерах, по электронной почте и с помощью сайта landlordkeeper.com считается официальной и признаётся обеими сторонами. Обе стороны признают ЭЦП и считают подписание с её помощью равным обычному.

Адрес: **Одеська обл., Одеса, буд. 12**
Тип помещения: Дом
Жилая площадь: 95.00 м², Общая площадь: 130.00 м²

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Дата начала: **01.03.2026**
Дата окончания: **01.03.2027**

4. Плата за найм

4.1. Размер платы за найм: **20 000.00** грн/месяц

4.2. Плата за найм за текущий месяц вносится не позднее **1**-го числа каждого месяца.

4.3. Нанимателю предоставляется право на допустимую просрочку оплаты платы за найм в размере **3** (трёх) календарных дней без применения штрафных санкций.

4.4. Минимальный срок аренды по настоящему Договору составляет **6** месяцев с даты подписания Акта приема-передачи.

5. ЗАДАТОК И ПРЕДОПЛАТА

5.1. Наниматель вносит залоговый платёж в размере **2** мес., что составляет **40 000** грн.

5.2. Залоговый платёж вносится до начала арендных отношений или в день подписания Договора.

5.3. Залоговый платёж возвращается Нанимателю в течение одного месяца после окончания срока аренды и возврата объекта.

5.4. Наймодатель вправе удержать из залога обоснованные расходы на ремонт, штрафные санкции за просрочку оплаты и другие долги Нанимателя.

5.5. Залоговый платёж не может быть использован как оплата последнего месяца аренды без письменного согласия Наймодателя.

5.6. Стороны договорились, что одно и то же нарушение не может быть основанием для одновременного удержания средств из депозита и предоплаты. При расторжении Договора по инициативе Наймодателя вследствие нарушения Нанимателем условий Договора компенсация убытков осуществляется в первую очередь за счёт депозита, и только при его недостаточности — за счёт предоплаты.

6. КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

6.1. Коммунальные платежи оплачивает Наниматель дополнительно к плате за найм.

6.2. Оплата коммунальных услуг осуществляется Нанимателем ежемесячно не позднее **5**-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.3. Нанимателю предоставляется право на допустимую просрочку оплаты коммунальных услуг в размере **5** календарных дней без применения штрафных санкций.

6.4. Услуги с учётом по счётчикам (оплата по фактическому потреблению):

• **Отопление** (Gcal) — тариф: **4 295.14 ₴/Gcal**
№ счётчика: **TC-ULT-2024-00517** (однозонный) — показания: **71.390** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Электроэнергия** (kWh) — тариф: **14.65 ₴/kWh**
№ счётчика: **NIK-2281-073915** (трёхзонный) — показания: T1: **3221.474**, T2: **2163.103**, T3: **1285.733** (по состоянию на 01.11.2026)
№ счётчика: **NIK-2303-055036** (двухзонный) — показания: T1: **4384.756**, T2: **2886.170** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Горячая вода** (m³) — тариф: **631.64 ₴/m³**
№ счётчика: **LZHM-15-0824632** (однозонный) — показания: **214.255** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Холодная вода** (m³) — тариф: **161.70 ₴/m³**
№ счётчика: **LZHM-15-0824631** (однозонный) — показания: **351.741** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Газ** (m³) — тариф: **42.95 ₴/m³**
№ счётчика: **G4-BK-2023-041822** (однозонный) — показания: **2092.829** (по состоянию на 01.11.2026)

6.5. Услуги с фиксированной оплатой (ежемесячный фиксированный платёж):

• Связь (интернет, телевидение) — **757.97 ₴**/pcs

• Охрана — **1 768.59 ₴**/pcs

• Вывоз мусора — **404.25 ₴**/m³

• Прочие расходы — **22 739.00 ₴**/pcs

6.6. Коммунальные услуги оплачиваются Нанимателем по счетам/начислениям поставщиков и/или управляющей компании по факту; тарифы, указанные в предыдущих пунктах, приведены справочно на дату подписания Договора.

7. Обязанности Наймодателя

1. Передать Нанимателю помещение в состоянии, пригодном для проживания.
2. Не препятствовать Нанимателю пользоваться помещением.
3. Своевременно устранять неисправности, возникшие не по вине Нанимателя.

8. Обязанности Нанимателя

1. Использовать помещение исключительно по назначению.
2. Своевременно вносить плату за найм и другие платежи.
3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии.
4. Вернуть помещение после окончания договора в состоянии не хуже, чем при приёме.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

В случае нарушения условий настоящего договора виновная сторона несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством Украины.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор, предупредив другую Сторону письменно не менее чем за **2** месяцев.

10.2. Уведомление о расторжении направляется в порядке, установленном разделом об уведомлениях настоящего Договора.

10.3. При досрочном расторжении Договора Стороны проводят взаиморасчёты и подписывают Акт возврата объекта.

11. ФОРС-МАЖОР

Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, регулируемых действующим законодательством. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств Сторона, для которой исполнение обязательств стало невозможным, немедленно уведомляет другую Сторону и предоставляет подтверждающие документы в течение 10 дней. Примечание: ответственность Нанимателя за техногенные аварии (затопление, пожар, взрыв газа и т.д.) регулируется отдельным Дополнительным соглашением (при наличии).

12. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

12.1. Передано комплектов ключей: **3** комплектов

12.2. Наниматель несёт полную ответственность за сохранность переданных ключей и брелоков в течение всего срока действия Договора.

12.3. Наниматель несёт ответственность за действия третьих лиц, которым были переданы ключи или брелоки.

12.4. Наниматель обязуется вернуть Наймодателю все ключи и брелоки в количестве, указанном в п. 1.1–1.2 настоящего Дополнительного соглашения, при окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении.

13. Прочие условия

13.1. Стороны договорились о следующих дополнительных условиях пользования Объектом аренды:

Обслуговування басейну та догляд за садом входять до обов'язків орендаря. Проведення гучних заходів допускається виключно за попереднім погодженням з орендодавцем не пізніше ніж за 3 дні.

13.2. Наниматель обязуется соблюдать указанные условия в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.3. В случае нарушения Нанимателем условий, указанных в п. 15.1 настоящего Договора, Наймодатель вправе требовать устранения нарушения в срок не более 7 (семи) календарных дней.

14. Автоматическое продление Договора

14.1. Если ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о намерении прекратить действие Договора за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия, Договор автоматически продлевается на 1 (один) календарный год на тех же условиях.

14.2. Количество автоматических продлений не ограничено.

14.3. Уведомление об отказе от продления направляется в письменной форме или через электронные средства связи.

15. Доступ Наймодателя к объекту

15.1. Наймодатель имеет право посещать объект аренды при условии предварительного письменного уведомления Нанимателя не менее чем за 7 (семь) календарных дней.

15.2. Доступ без присутствия Нанимателя допускается только в экстренных ситуациях (затопление, пожар, утечка газа) или на основании письменного требования компетентных органов.

15.3. Наймодатель гарантирует неприкосновенность частной жизни Нанимателя и не разглашает информацию, полученную во время посещения объекта.

16. Порядок уведомлений

16.1. Уведомления по настоящему Договору считаются надлежащим образом отправленными через: SMS, мессенджеры (Viber, Telegram, WhatsApp), электронную почту, заказное письмо с уведомлением о вручении.

16.2. Подтверждением доставки уведомления является: для электронных каналов — скриншот с отметкой о прочтении или лог доставки; для заказного письма — уведомление о вручении.

16.3. При отсутствии ответа уведомление считается полученным при наличии подтверждения доставки (лог/отметка о доставке/почтовое уведомление).

17. Особые условия

17.1. Поднайм (субаренда), передача помещения третьим лицам и использование для краткосрочной аренды (Airbnb и т.п.) запрещены. Нарушение является основанием для досрочного расторжения Договора по инициативе Наймодателя с направлением уведомления в порядке, установленном разделом об уведомлениях.

17.2. В помещении имеют право проживать исключительно лица, указанные в Акте приёма-передачи или письменно согласованные с Наймодателем. Подселение дополнительных лиц без письменного согласия Наймодателя запрещается.

17.3. Мелкий текущий ремонт (расходные материалы и мелкие работы: лампы, прокладки, сифоны и т.п.) стоимостью до 500 грн (или эквивалент в EUR по текущему курсу НБУ) выполняется и оплачивается Нанимателем. Поломки, вызванные неправомерными действиями или небрежностью Нанимателя, устраняются за его счёт независимо от суммы.

17.4. Фото- и/или видеофиксация состояния помещения является рекомендуемой частью Актов приёма-передачи и возврата. При отсутствии фиксации Стороны руководствуются описанием состояния в Акте приёма-передачи/возврата.

17.5. Курение в помещении запрещено. Курение на балконе/террасе допускается при условии, что это не причиняет неудобств соседям и не нарушает правил дома. Содержание домашних животных — согласно отдельному соглашению (при наличии). Соблюдение тишины: с 22:00 до 8:00.

17.6. В течение последних 60 календарных дней действия Договора Наймодатель имеет право показывать помещение потенциальным арендаторам при предварительном уведомлении Нанимателя не менее чем за 24 часа. Наниматель обязуется обеспечить доступ в согласованное время.

ПОДПИСИ

НАЙМОДАТЕЛЬ

Demo

Телефон: _____

_____

Подпись / Дата

НАНИМАТЕЛЬ

Олексій Петренко

Телефон: +380670000000

_____

Подпись / Дата