

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

Дата: 20.02.2026

## 1. СТОРОНЫ ДОГОВОРА

**Демо** — 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](https://landlordkeeper.com) считается официальной и признаётся обеими сторонами. Обе стороны признают ЭЦП и считают подписание с её помощью равным обычному.

Адрес: **Одесска 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 удерживать 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** (м³) — тариф: **631.64** €/m³

№ счётчика: **LZHM-15-0824632** (однозонный) — показания: **214.255** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Холодная вода** (м³) — тариф: **161.70** €/m³

№ счётчика: **LZHM-15-0824631** (однозонный) — показания: **351.741** (по состоянию на 01.11.2026)

• **Газ** (м³) — 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

Демо

Телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Подпись / Дата

### НАНИМАТЕЛЬ

Олексій Петренко

Телефон: +380670000000

\_\_\_\_\_  
Подпись / Дата