

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ

Договор №

г. Москва

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящий Договор найма жилого помещения (далее – «**Договор**») состоит из Специальных условий, Общих условий и приложений к Договору и заключается между обществом с ограниченной ответственностью, указанным в пункте 1 Специальных условий (далее – «**Наймодатель**»), и физическим лицом, указанным в пункте 2 Специальных условий (далее – «**Наниматель**»). Наймодатель и Наниматель по отдельности именуются «**Сторона**», а совместно – «**Стороны**». Полные наименования, адреса и реквизиты Сторон указаны в пунктах 1 и 2 Специальных условий.

Термины, не определенные в Специальных условиях и используемые с заглавной буквы, имеют значение, присвоенное им в Общих условиях.

1. Наймодатель

ООО «ДОМ.РФ Управление активами», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных Банком России 03.06.2016 за №3164, в действующей редакции.

Место нахождения/Адрес для корреспонденции: Россия, 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, помещение XI, комната №177
Эл. почта: info@domrf-am.ru
Тел. +7 (499) 681-06-62
ИНН 7704366195
КПП 770401001
ОГРН 1167746708733
Банковские реквизиты:
р/с № 40701 810 4 00900007021 в АО "Банк ДОМ.РФ", г. Москва
к/с № 30101810345250000266
БИК 044525266

2. Наниматель**Ф.И.О.****Паспортные данные**Серия _____ номер _____
Выдан _____
_____.____.20__ г.**Адрес регистрации****Эл. почта****Телефон****Наименование банка счета****Счет №****Корр. счет №****Банк-корреспондент****БИК****3. Предмет и срок найма**

Предметом найма по настоящему Договору является жилое помещение (квартира) с принадлежностями, расположенное в подъезде [●] корпуса [●] [многофункционального комплекса] [●], расположенного по адресу: г. Москва, [адрес и номер дома] (далее – «**Помещение**» и «**Принадлежности**» соответственно):

Дата окончания (ДД/ММ/ГГГГ):**Квартира №****Кадастровый номер:****Этаж:****Общая площадь:****Количество комнат:****4. Плата за Помещение**

Плата за Помещение в месяц, без НДС, в руб.	НДС, 20%	Итого, включая НДС, в руб.	Сроки внесения
(далее – « Фиксированная плата »)			<p>За первый месяц: 3 (три) Рабочих дня с Даты подписания</p> <p>За второй месяц, если Дата подписания наступает после 25-го числа месяца: одновременно с платежом за первый месяц</p> <p>За каждый последующий месяц (включая второй месяц): авансом, с 15-го числа предшествующего месяца, но не позднее 25-го числа предшествующего месяца</p>
Переменная плата	Определяется ежемесячно на основании показаний Индивидуальных приборов учета и тарифов, установленных РСО, в соответствии с Общими условиями		
5. Депозит			
Размер Депозита, не включая НДС, в рублях	НДС, 20%	Итого, включая НДС, руб.	Сроки внесения
			<p>Первоначально: 3 (три) Рабочих дня с Даты подписания</p> <p>Пополнение: в соответствии с разделом 6 Общих условий</p>
6. Жильцы (граждане, постоянно проживающие с Нанимателем)			
<p>Для целей п. 2 ст. 677 ГК РФ следующие граждане будут постоянно проживать в Помещении с Нанимателем:</p> <p>1. ФИО: _____ Дата и место рождения: _____ Паспорт _____ : серия _____ номер _____ Выдан _____ Дата выдачи: _____ Код подразделения: _____ Эл. почта: _____ Телефон: _____ Отношение к Нанимателю (опционально): _____</p> <p>2. ФИО: _____ Дата и место рождения: _____ Паспорт _____ : серия _____ номер _____</p>			

Выдан _____
 Дата выдачи: _____ Код подразделения: _____
 Эл. почта: _____ Телефон: _____
 Отношение к Нанимателю (опционально): _____

3. ФИО: _____
 Дата и место рождения: _____
 Паспорт _____: серия _____ номер _____
 Выдан _____
 Дата выдачи: _____ Код подразделения: _____
 Эл. почта: _____ Телефон: _____
 Отношение к Нанимателю (опционально): _____

4. ФИО: _____
 Дата и место рождения: _____
 Паспорт _____: серия _____ номер _____
 Выдан _____
 Дата выдачи: _____ Код подразделения: _____
 Эл. почта: _____ Телефон: _____
 Отношение к Нанимателю (опционально): _____

7. Наличие у Нанимателя и Жильцов домашних животных

8. Договор как единое целое

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

- 1) Специальные условия;
- 2) Общие условия;
- 3) Приложение 1 – Правила проживания;
- 4) Приложение 2 – Акт приема-передачи Предмета найма;
- 5) Приложение 3 – Перечень передаваемых Принадлежностей;
- 6) Приложение 4 – Форма Акта возврата Предмета найма;
- 7) Приложение 5 – Форма Акта о нарушении.

Подписывая настоящий Договор, Наниматель подтверждает, что ознакомился с ним и понял его содержание, уполномочен на его подписание, а также дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных Жильцов.

9. Подписи Сторон

Наймодатель	Наниматель
ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФН «ДОМ.РФ» ФИО: Действующий на основании устава / доверенности № _____ от ____ . ____ . ____	ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:
Дата: «__» _____ 20__ г.	Дата: «__» _____ 20__ г.

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Термины и определения

В настоящем Договоре термины и определения, используемые с заглавной буквы, имеют следующие значения, независимо от их употребления в единственном или множественном числе:

«**Агент**» означает любое выбранное Наймодателем юридическое лицо, которое осуществляет прием денежных средств, поступающих от Нанимателя, в счет оплаты любых платежей, в том числе Платы за Помещение, Депозита, оплаты задолженностей, пени, неустоек, штрафов с целью зачисления их на банковский счет Наймодателя.

«**Акт возврата**» означает акт возврата Предмета найма, составленный по форме Приложения 4 к настоящему Договору.

«**Акт о нарушении**» означает акт, составляемый по форме Приложения 5.

«**Акт передачи**» означает акт приема-передачи Предмета найма, подписываемый между Сторонами по форме Приложения 2 к настоящему Договору.

«**Гости**» означает любых гостей Нанимателя и Жильцов, включая временных жильцов в соответствии со ст. 680 ГК РФ, личных гостей, обслуживающий персонал, врачей и курьеров.

«**Дата выезда**» означает дату фактического освобождения Помещения Нанимателем и Жильцами, которая должна состояться не позднее Даты окончания.

«**Дата окончания**» означает дату окончания срока найма по настоящему Договору, указанную в пункте 3 Специальных условий, или дату, в которую настоящий Договор считается расторгнутым или прекращенным в случае его досрочного расторжения или прекращения.

«**Дата передачи**» означает дату, в которую Наймодатель передает, а Наниматель принимает Предмет найма и ключи от Помещения, и Стороны подписывают Акт передачи.

«**Дата подписания**» означает дату, в которую настоящий Договор подписан обеими Сторонами, а именно последнюю из дат, указанных в пункте 9 Специальных условий, независимо от того, какая из Сторон подписала Договор в последнюю очередь.

«**Депозит**» означает обеспечительный платеж, уплачиваемый Нанимателем Наймодателю в соответствии с пунктом 5 Специальных условий и пунктом 6.4 Общих условий, в размере, установленном пунктом 5 Специальных условий, или в повышенном размере, определяемом в соответствии с пунктом 6.4 Общих условий, пополняемый в соответствии с пунктом 6.6 Общих условий. Депозит является обеспечительным платежом по смыслу ст. 381.1 ГК РФ и уплачивается Наймодателю в качестве обеспечения исполнения Нанимателем всех своих обязательств по Договору, в том числе обязательств по возмещению Наймодателю (а) ущерба, причиненного Предмету найма или МОП, (б) любой неполученной суммы в случае любого полного или частичного неисполнения либо несвоевременного исполнения любого денежного обязательства Нанимателя по настоящему Договору.

«**Договор**» означает настоящий договор найма, включая все его неотъемлемые части, перечисленные в пункте 8 Специальных условий.

«**Договор бронирования**» означает договор бронирования Помещения, заключенный между Нанимателем и Наймодателем до Даты подписания, в том числе в случае бронирования Помещения в сети Интернет или через Мобильное приложение.

«**Индивидуальные приборы учета**» означают либо приборы учета коммунальных услуг, установленные Наймодателем в Помещении, которые не являются приборами учета РСО, но соединены с центральными приборами учета коммунальных услуг, установленными РСО на Объекте/в Комплексе, либо приборы учета коммунальных услуг, установленные Сервисной компанией в Помещении и соединенные с центральными приборами учета коммунальных услуг, установленными РСО на Объекте/в Комплексе, которые автоматически фиксируют потребление коммунальных услуг в Помещении для расчета и начисления Переменной платы.

«**Жильцы**» означают совместно Нанимателя и граждан, постоянно проживающих в Помещении с Нанимателем в соответствии с п. 2 ст. 677 ГК РФ, перечисленных в пункте 6 Специальных условий, или иных Жильцов, согласованных Сторонами в порядке, предусмотренном пунктом 2.5 Общих условий.

«**Закон 115-ФЗ**» означает Федеральный закон №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 г.

«**ЗПИФН**» означает Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОМ.РФ» (регистрационный номер №3164 от 03.06.2016).

«**Коммунальные услуги**» означает оказываемые Наймодателем услуги по обеспечению предоставления горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, водоотведения, электроэнергии. Оплата коммунальных услуг является Переменной платой.

«**Комплекс**» означает все здания, строения, сооружения и территорию, входящие в многофункциональный комплекс «_____», расположенный по адресу: г. Москва, _____, включая Объект.

«**Личный кабинет**» означает электронный сервис, доступный на сайте аренда.дом.рф и/или в Мобильном приложении, с помощью которого Наниматель может осуществлять любые платежи по Договору и взаимодействовать с Наймодателем.

«**Мобильное приложение**» означает электронную программу, устанавливаемую на мобильные телефоны, планшеты или персональные компьютеры, с помощью которой Наниматель может осуществлять платежи и взаимодействовать с Наймодателем или Сервисной компанией.

«**МОП**» означает места общего пользования, расположенные в зданиях, строениях, сооружениях и на территории, входящих в Комплекс.

«**Наймодатель**» имеет значение, указанное в пункте 1 Специальных условий.

«**Наниматель**» имеет значение, указанное в пункте 2 Специальных условий.

«**Общие условия**» означает общие условия настоящего Договора, являющиеся его неотъемлемой частью.

«**Объект**» означает _____, являющийся частью Комплекса, в котором расположено Помещение.

«**Переменная плата**» означает все платежи за Коммунальные услуги.

«**Плата за Помещение**» означает в совокупности Фиксированную плату и Переменную плату.

«**Помещение**» имеет значение, указанное в пункте 3 Специальных условий.

«**Правила проживания**» означают правила проживания в Комплексе и Объекте для Нанимателя, Жильцов и иных пользователей, принимаемые Сервисной компанией и/или Наймодателем в одностороннем порядке, которые приводятся в Приложении 1 к Договору, с действующей редакцией которых Наниматель может в любое время ознакомиться в сети Интернет, на сайте аренда.дом.рф, на стойке ресепшен Объекта, в Личном кабинете или Мобильном приложении.

«**Предмет найма**» означает Помещение вместе с Принадлечениями.

«**Прейскурант**» означает документ, принимаемый Наймодателем в одностороннем порядке, содержащий стоимость различных услуг и/или Принадлечностей, предоставляемых в Комплексе. Наниматель может в любое время ознакомиться с актуальным Прейскурантом в сети Интернет на сайте аренда.дом.рф, на стойке ресепшен Объекта или в Мобильном приложении.

«**Принадлечения**» означает все движимое имущество, передаваемое Нанимателю вместе с Помещением и перечисленное в Приложении 3 к настоящему Договору.

«**Провайдер**» означает компанию, являющуюся поставщиком телекоммуникационных услуг (телефония, интернет, спутниковое, цифровое и кабельное телевидение) на территории Объекта, к оборудованию и сетям которой подключен Объект.

«**Рабочий день**» означает любой день, за исключением выходных и нерабочих праздничных дней, объявляемых таковыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«**Разрешенное использование**» означает использование Предмета найма в соответствии с его назначением исключительно для личного проживания Нанимателя и Жильцов.

«**РСО**» означает ресурсоснабжающую организацию.

«**Сервисная компания**» означает _____, ОГРН _____, ИНН _____, осуществляющее сервисное обслуживание Комплекса и Объекта, с которым Наймодатель заключил соответствующий договор, а также любое иное юридическое лицо, с которым Наймодатель может заключить такой договор в будущем.

«**Эксплуатационная компания**» - означает _____, ОГРН _____, ИНН _____, осуществляющее эксплуатацию Комплекса и Объекта, с которым Наймодатель заключил соответствующий договор, а также любое иное юридическое лицо, с которым Наймодатель может заключить такой договор в будущем.

«**Смета по восстановительному ремонту и ущербу**» означает документ, в котором указываются дефекты Помещения и/или Принадлежностей и стоимость их устранения.

«**Специальные условия**» означает специальные условия настоящего Договора, являющиеся его неотъемлемой частью.

«**Сторона**» означает сторону по настоящему Договору найма.

«**Фиксированная плата**» означает плату за пользование Помещением и Принадлежностями, указанную в пункте 4 Специальных условий.

2. Предмет Договора

- 2.1. Наймода́тель обязуется предоставить Нанимателю Помещение и Принадлежности в Дату передачи по Акту передачи, а Наниматель обязуется принять Помещение и Принадлежности в Дату передачи во владение и пользование для проживания, подписать Акт передачи и уплачивать Плату за Помещение и иные платежи в соответствии с условиями Договора.
- 2.2. Дата передачи наступает после оплаты Нанимателем платежей, предусмотренных пунктом 6.1 Общих условий. Оплата Нанимателем данных платежей может быть подтверждена информацией в Личном кабинете (при оплате через Личный кабинет), копией платежного поручения или банковской квитанции с отметкой банка (при оплате через банк).
- 2.3. Стороны соглашаются, что в случае обнаружения дефектов Помещения и Принадлежностей во время осмотра Помещения при подписании Акта передачи Стороны отражают такие дефекты в Акте передачи, и Наймода́тель обязуется устранить указанные дефекты за свой счет в течение разумного срока или оставить все без изменений и указать их в Акте передачи при подписании обеими Сторонами.
- 2.4. Предмет найма передается Нанимателю исключительно для использования в соответствии с Разрешенным использованием. Наниматель не вправе использовать Предмет найма для целей, не предусмотренных Разрешенным использованием и настоящим Договором.
- 2.5. В соответствии со ст. 679 ГК РФ при необходимости заселить Жильцов, не указанных в пункте 6 Специальных условий, Наниматель уведомляет об этом Наймода́теля и предоставляет в отношении новых Жильцов документы, перечисленные в пункте 4.1.16 Общих условий. В течение 3 (трех) Рабочих дней с даты получения такого уведомления Наймода́тель:
 - 2.5.1. уведомляет Нанимателя о своей согласии с новым составом Жильцов, и с даты направления такого уведомления список Жильцов, установленный пунктом 6 Специальных условий, считается измененным, либо
 - 2.5.2. отказывает Нанимателю в заселении новых Жильцов.

3. Права и обязанности Наймода́теля

- 3.1. Наймода́тель обязуется:
 - 3.1.1. передать Нанимателю Предмет найма в свободном состоянии, пригодном для проживания и использования, в Дату передачи;
 - 3.1.2. передать Нанимателю ключи от Помещения и электронные карты доступа в Дату передачи;
 - 3.1.3. обеспечивать надлежащую эксплуатацию Комплекса, предоставление Нанимателю необходимых Коммунальных услуг, проведение ремонта МОП и устройств для оказания Коммунальных услуг, находящихся в Помещении;
 - 3.1.4. выдать Нанимателю логин и пароль от Личного кабинета;
 - 3.1.5. оповещать Нанимателя не менее чем за 3 (три) Рабочих дня о предстоящем плановом отключении Коммунальных услуг для проведения РСО или Сервисной компанией плановых работ по ремонту оборудования или подключению новых потребителей. Для устранения аварийных ситуаций отключение Коммунальных услуг в Помещении, Объекте, Комплексе производится без предупреждения. Наймода́тель также не предупреждает Нанимателя об отключении Коммунальных услуг в Помещении, если это происходит по независящим от Наймода́теля причинам.
- 3.2. Наймода́тель вправе:

- 3.2.1. посещать Помещение в следующих случаях:
- a. для проведения уборки и/или текущего ремонта – в любое время по согласованию с Нанимателем или любым совершеннолетним Жильцом;
 - b. в экстренных случаях, когда существует угроза причинения повреждений Предмету найма (в том числе в случае пожара, затопления, разрушения Помещения) – в любое время без согласования с Нанимателем и Жильцами;
 - c. для осуществления планового капитального и текущего ремонта Помещения и инженерных систем в Помещении – в любое время с 9-00 до 21-00 при условии уведомления Нанимателя или любого из Жильцов за 3 (три) Рабочих дня до даты посещения;
 - d. для проведения планового осмотра или инвентаризации Помещения и инженерных систем в Помещении – не чаще 1 (одного) раза в месяц с 9-00 до 21-00 при условии уведомления Нанимателя или любого совершеннолетнего Жильца за 1 (один) Рабочий день до даты посещения;
 - e. для показа Помещения потенциальным новым Нанимателям в течение последних 30 (тридцати) Рабочих дней срока действия найма по настоящему Договору – в любое время с 9-00 до 21-00 при условии уведомления Жильцов за 1 (один) Рабочий день до даты посещения;
- 3.2.2. хранить у себя комплект ключей от Помещения для целей, указанных в пункте 3.2.1 Общих условий;
- 3.2.3. привлекать Сервисную компанию и иных третьих лиц для осуществления своих прав и обязательств по настоящему Договору;
- 3.2.4. ограничить доступ Нанимателя, Жильцов и Гостей в Помещение и Комплекс в случае, предусмотренном пунктом 9.5 Общих условий, а также в случае нарушения Нанимателем обязанностей, предусмотренных пунктом 4.1 Договора и Правилами проживания;
- 3.2.5. в одностороннем порядке изменять Правила проживания и Прейскурант;
- 3.2.6. ограничить или приостановить подачу одного или нескольких видов Коммунальных услуг в Помещение при наличии у Нанимателя задолженности по оплате потребленных Коммунальных услуг более чем за 2 (два) месяца; указанное ограничение или приостановка снимается Наймодателем в течение 1 (одного) Рабочего дня с даты полного погашения задолженности и оплаты расходов по введению и снятию указанного ограничения или приостановки;
- 3.2.7. осуществлять любые иные права в соответствии с настоящим Договором.

4. Права и обязанности Нанимателя

4.1. Наниматель обязуется:

- 4.1.1. оплатить Депозит в сроки и в порядке, установленные пунктом 5 Специальных условий и пунктом 6.1 Общих условий, своевременно вносить повышенный Депозит и пополнять Депозит в случаях, предусмотренных пунктами 6.4 и 6.6 Общих условий;
- 4.1.2. принять Помещение и Принадлежности в Дату передачи и подписать Акт передачи в соответствии с пунктом 2.1 Общих условий;
- 4.1.3. обеспечивать сохранность Помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 4.1.4. своевременно оплачивать Плату за Помещение в соответствии с разделом 6 Общих условий;
- 4.1.5. согласиться с условиями оферты Сервисной компании при заказе услуг и заключить с Провайдером необходимые договоры на обслуживание и своевременно за свой счет оплачивать Сервисной компании и Провайдеру все услуги в порядке и в сроки, установленные в договорах Нанимателя с Сервисной компанией и Провайдером;

- 4.1.6. своевременно оплачивать все фактически потребленные Коммунальные услуги в соответствии с показаниями Индивидуальных приборов учета на основании официальных тарифов и методик, утвержденных Правительством г. Москвы и РСО; Наниматель обязуется оплачивать Коммунальные услуги на основании расчета суммы, который Наймодатель направляет Нанимателю через Личный кабинет, в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты формирования такого расчета в Личном кабинете. Настоящим Наниматель подтверждает свое согласие использовать Индивидуальные приборы учета для расчета Переменной платы;
- 4.1.7. использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием, не использовать Помещение в качестве офиса и для иных коммерческих целей;
- 4.1.8. соблюдать Правила проживания и обеспечивать соблюдение Правил проживания всеми Жильцами и Гостями. Настоящим Наниматель подтверждает, что на Дату подписания он ознакомился с Правилами проживания;
- 4.1.9. не производить неотделимых улучшений, не осуществлять переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения и какой-либо ремонт в Помещении и МОП без согласия Наймодателя;
- 4.1.10. самостоятельно не заменять запорные механизмы в Помещении;
- 4.1.11. не передавать Предмет найма третьим лицам, в том числе по договорам найма, поднайма, договорам аренды, субаренды;
- 4.1.12. не размещать самостоятельно или через посредников в сети Интернет, в каких-либо СМИ и/или на любых иных ресурсах объявления о сдаче Помещения в аренду/субаренду/поднаём/наём от своего имени, от имени посредников или от имени Наймодателя;
- 4.1.13. не размещать и не хранить никакое имущество в МОП;
- 4.1.14. без предварительного письменного согласия Наймодателя не устанавливать и не использовать в Помещении встраиваемые предметы мебели, предметы интерьера и оборудование или иные предметы мебели, предметы интерьера и оборудование, установка и/или использование которых влечет перепланировку Помещения или внесение изменений в конструктивные параметры Помещения и/или архитектурно-планировочные решения;
- 4.1.15. возместить Наймодателю суммы штрафов или иных санкций, наложенных на Наймодателя государственными органами, если такие штрафы наложены в результате действий Нанимателя, нарушающих настоящий Договор или Правила проживания;
- 4.1.16. не позднее Даты подписания передать Наймодателю:
 - a. анкету Нанимателя, копии паспортов Нанимателя и его Жильцов, копии вет. паспортов животных (при наличии животных);
 - b. согласия Нанимателя и каждого Жильца на обработку персональных данных по форме, утвержденной Арендодателем;
- 4.1.17. в Дату окончания (если в настоящем пункте не указано иное):
 - a. подписать необходимый пакет документов и исполнить все денежные обязательства по Договору в полном объеме в любой Рабочий день с 9:00 до 17:00, но не позднее Даты окончания;
 - b. освободить и передать Предмет найма Наймодателю по Акту возврата до 17:00 в Дату выезда;
 - c. вывезти все свое имущество и личные вещи, а также отделимые улучшения до 17:00 в Дату выезда;
 - d. вернуть все ключи и электронные карты доступа в Помещение, Комплекс и Объект до 17:00 в Дату выезда;
- 4.1.18. зарегистрировать себя и Жильцов, являющихся гражданами РФ, по месту пребывания. Если регистрация не произведена в срок, установленный законом, Наниматель обязан возместить Наймодателю штрафы, которые могут быть

наложены на Наймодателя за проживание граждан РФ без регистрации, а также за нарушение правил регистрации граждан РФ по месту жительства (пребывания);

4.1.19. самостоятельно знакомить Жильцов с Правилами проживания, условиями настоящего Договора, дополнительными соглашениями к нему, а также самостоятельно и за свой счет нести все риски, связанные с неисполнением указанной обязанности. Наниматель подтверждает, что все Жильцы, указанные в пункте 6 Специальных условий, ознакомлены с Правилами проживания и с условиями настоящего Договора до его подписания.

4.2. Наниматель вправе:

4.2.1. пользоваться Предметом найма и МОП при условии соблюдения Нанимателем и Жильцами Правил проживания;

4.2.2. при наличии письменного согласия Наймодателя производить отдельные улучшения в Помещении в присутствии представителя Наймодателя и Сервисной компании;

4.2.3. получить обратно Депозит на условиях, изложенных в пункте 7.10 Общих условий;

4.2.4. по общему согласию с Жильцами принимать в Помещении Гостей на срок не более 14 (четырнадцати) календарных дней при условии уведомления Наймодателя и оплаты Коммунальных услуг и телекоммуникационных услуг, которыми пользуются Гости. При проживании Гостей в Помещении в течение более длительного срока Наниматель обязуется согласовать с Наймодателем внесение Гостей в список Жильцов.

Наниматель несет ответственность за действия Жильцов и Гостей как за свои собственные. Наймодатель может запретить проживание Гостей при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Гости не обладают самостоятельным правом пользования Помещением. Гости обязаны освободить Помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее 7 (семи) дней со дня предъявления соответствующего требования Нанимателем или Жильцом.

4.2.5. осуществлять любые иные права в соответствии с настоящим Договором.

4.3. Жильцы имеют равные с Нанимателем права по пользованию Помещением. Отношения между Нанимателем и Жильцами определяются законом. В соответствии с п. 4 ст. 677 ГК РФ Жильцы могут, известив Наймодателя, заключить с Нанимателем договор о том, что все Жильцы несут совместно с Нанимателем солидарную ответственность перед Наймодателем. В этом случае Жильцы будут являться сонанимателями.

5. Ремонт Помещения, Принадлежностей и МОП

5.1. Стороны договорились, что любой капитальный и текущий ремонт Предмета найма осуществляется исключительно Наймодателем и Сервисной компанией. Кроме случаев, указанных в пункте 5.4 Общих условий, Наймодатель вправе самостоятельно определять необходимость капитального и текущего ремонта и порядок его проведения.

5.2. Капитальный ремонт Помещения и МОП осуществляется Наймодателем за свой счет.

5.3. Любой текущий ремонт Помещения и Принадлежностей, включая ремонт по заявкам Нанимателя и совершеннолетних Жильцов, а также ремонт в соответствии с пунктом 5.4 Общих условий, осуществляется Наймодателем или Сервисной компанией за счет Нанимателя. Настоящим Наниматель уполномочивает каждого из Жильцов подавать заявки. Стороны подтверждают, что полномочия, предоставленные Жильцам в соответствии с Договором, являются доверенностью, включенной в текст Договора согласно пункту 4 ст. 185 ГК РФ, которая сохраняет свое действие в течение всего срока действия Договора.

5.4. Разовый ремонт Предмета найма по заявкам Нанимателя, а также дополнительные услуги осуществляются Сервисной компанией в соответствии с условиями оферты на основании преискуранта Сервисной компании.

5.5. Невзирая на пункт 5.4 Общих условий, Наймодатель вправе самостоятельно определять необходимость проведения внепланового капитального и текущего ремонта, если

по обоснованному мнению Наймодателя Помещению нанесен или может быть нанесен ущерб, требующий оперативного устранения.

6. Порядок осуществления расчетов между Сторонами

- 6.1. В течение 3 (трех) Рабочих дней с Даты подписания Наниматель уплачивает Наймодателю Депозит и Фиксированную плату за первый месяц найма. Если данные суммы не уплачены Нанимателем в указанный срок, настоящий Договор автоматически прекращает свое действие на третий Рабочий день с Даты подписания и у Наймодателя не возникает обязательства по передаче Предмета найма Нанимателю.
- 6.2. Наниматель уплачивает Наймодателю Фиксированную плату ежемесячно авансом с 15-го числа предшествующего месяца, но не позднее 25-го числа каждого месяца, предшествующего соответствующему месяцу найма. Плата за Помещение за первый месяц найма начисляется за период с Даты подписания до последнего дня первого месяца найма и подлежит уплате Нанимателем в течение 3 (трех) Рабочих дней с Даты подписания. Если Дата подписания наступает после 25-го числа месяца, Плата за Помещение за второй месяц найма подлежит уплате одновременно с уплатой Платы за Помещение за первый месяц.
- 6.3. Условия бронирования Предмета найма до Даты подписания могут устанавливаться Договором бронирования в случае его заключения между Нанимателем и Наймодателем. Встречным предоставлением Наймодателем по Договору бронирования является обязательство не заключать договоры найма в отношении Предмета найма с другими потенциальными Нанимателями в течение периода бронирования.
- 6.4. Если общая задолженность Нанимателя по Плате за Помещение и/или иным платежам по Договору превышает размер Депозита или если Наниматель два и более раз подряд допускает просрочку по внесению Платы за Помещение более чем на 5 (пять) Рабочих дней, то размер Депозита подлежит увеличению на размер такой просроченной задолженности. Наниматель обязуется уплатить дополнительную сумму Депозита в срок, установленный в пункте 6.6 Общих условий.
- 6.5. Наниматель оплачивает Наймодателю Коммунальные услуги на основании расчета суммы, который Наймодатель направляет Нанимателю через Личный кабинет, в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты формирования такого расчета в Личном кабинете.
- 6.6. В случае (1) возникновения обязательства Нанимателя по увеличению суммы Депозита в соответствии с пунктом 6.4 Общих условий или (2) списания из Депозита сумм задолженности Нанимателя в соответствии с пунктом 6.7 Общих условий Наниматель обязуется пополнить Депозит в течение 3 (трех) Рабочих дней с даты получения Нанимателем соответствующего уведомления от Наймодателя, а Наймодатель зачитывает последующие платежи, поступающие от Нанимателя, в следующем порядке:
 - 6.6.1. В первую очередь – для пополнения суммы Депозита до размера, указанного в пункте 5 Специальных условий, или до повышенного размера Депозита, определяемого в соответствии с пунктом 6.4 Общих условий.
 - 6.6.2. Во вторую очередь – в счет Фиксированной платы.
 - 6.6.3. В третью очередь – для погашения задолженности по уплате Переменной платы.
 - 6.6.4. В четвертую очередь – для погашения неустоек, подлежащих уплате Нанимателем в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 6.7. Наймодатель вправе списывать из Депозита суммы любой задолженности Нанимателя перед Наймодателем и зачитывать такие суммы против такой задолженности. Если после такого зачета от Нанимателя в адрес Наймодателя поступает сумма, недостаточная для (i) пополнения Депозита до размера, указанного в пункте 5 Специальных условий, или до повышенного размера Депозита, определяемого в соответствии с пунктом 6.4 Общих условий, и (ii) внесения Платы за Помещение за очередной месяц, Наймодатель зачитывает такую сумму в порядке, установленном пунктом 6.6 Общих условий. **Соглашаясь с настоящим пунктом, Наниматель подтверждает свое согласие на списание Наймодателем в одностороннем порядке из Депозита суммы любых задолженностей Нанимателя перед Наймодателем.**
- 6.8. Все платежи по Договору осуществляются в рублях путем безналичного перевода по платежным реквизитам Сторон, указанным в пунктах 1 и 2 Специальных условий, или

реквизитам Агента. Датой исполнения платежного обязательства Нанимателем считается дата списания соответствующей суммы с корреспондентского счета банка Нанимателя при оплате через Личный кабинет, либо дата зачисления денежных средств на счет Наймодателя при оплате через банк с использованием банковских реквизитов Наймодателя. Датой исполнения платежного обязательства Наймодателем считается дата списания соответствующей суммы с корреспондентского счета банка Наймодателя. Платежи по Договору могут осуществляться с использованием Личного кабинета. Наймодатель вправе выбирать Агента, реквизиты которого могут быть указаны в качестве платежных реквизитов для оплаты Нанимателем любых платежей в Личном кабинете.

- 6.9. Стороны договорились, что ежемесячно акт об оказанных услугах по Договору в бумажном виде не составляется. Уплачивая Плату за Помещение через Личный кабинет, Наниматель подтверждает, что услуги оказаны в полном объеме и претензии по качеству у Нанимателя к Наймодателю отсутствуют.
- 6.10. Стороны договорились при осуществлении всех расчетов по настоящему Договору исходить из фактического количества календарных дней месяца и года.
- 6.11. Стороны договорились, что при расторжении Договора на основании пункта 8.6.1, оплата за последний месяц проживания осуществляется в полном объеме вне зависимости от количества дней проживания. Возврат неиспользованной части Фиксированной платы осуществляется пропорционально количеству дней фактического проживания Нанимателя. При отсутствии задолженности на Дату выезда Нанимателя из Помещения неиспользованная часть Фиксированной платы возвращается Нанимателю.

7. Срок найма и порядок возврата Предмета найма

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с Даты подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами. Срок, в течение которого Наниматель и Жильцы вправе пользоваться Предметом найма, начинается в Дату передачи и заканчивается в Дату окончания.
- 7.2. В соответствии с п. 2 ст. 683 ГК РФ к настоящему Договору не применяется ст. 684 ГК РФ, и Наниматель не имеет преимущественного права на заключение договора найма в отношении Предмета найма на новый срок на тех же условиях. Наймодатель предоставит Нанимателю коммерческое предложение (КП) с условиями найма на новый срок за 2 (два) календарных месяца до окончания действия Договора, а Наниматель обязуется в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения КП уведомить Наймодателя о своей согласии с КП и предоставить обновленные данные (номер телефона, e-mail, банковские реквизиты, скан-копию паспорта (первая страница, страницы с регистрацией и со сведениями о ранее выданных паспортах). После получения данных от Нанимателя Наймодатель направляет ему новый договор найма, который Наниматель обязан подписать не позднее чем за 15 (пятнадцать) Рабочих дней до Даты окончания. Если Наниматель не уведомляет Наймодателя о согласии с КП в установленный срок, не согласен с КП или не подписывает новый договор найма в установленный срок, Наймодатель вправе забронировать Помещение за новым Нанимателем и заключить с ним договор найма.
- 7.3. В Дату окончания Наниматель обязуется (i) вернуть Наймодателю Помещение и Принадлежности в том же состоянии, в котором они были получены Нанимателем в Дату передачи, (ii) передать ключи и электронные карты доступа, (iii) уплатить все имеющиеся задолженности за Коммунальные услуги и по иным платежам согласно условиям Договора, и (iv) подписать Акт возврата в 2 (двух) экземплярах. При наличии дефектов Помещения или Принадлежностей на Дату окончания Наймодатель, Наниматель и Сервисная компания указывают такие дефекты в Смете по восстановительному ремонту и ущербу и Акте возврата. Указанные дефекты подлежат устранению за счет Нанимателя в соответствии с действующим прейскурантом между Наймодателем и Сервисной компанией. Стоимость устранения таких дефектов может быть удержана Наймодателем из суммы Депозита.
- 7.4. В Дату окончания Наниматель обязуется оплатить уборку Помещения в размере, установленном действующим Прейскурантом.
- 7.5. Если в течение срока найма Наниматель проживал в Помещении с домашними животными или если в Помещении имеются существенные загрязнения, нанесенные Нанимателем или Жильцами, то в Дату окончания Наниматель обязуется оплатить стоимость химчистки Предмета найма в размере, установленном действующим Прейскурантом, и/или стоимость

уборки в двойном размере. Наниматель обязан уведомить Наймодателя о нахождении/проживании животного в Помещении в день появления животного путем уведомления представителя Наймодателя в письменной форме под отметку о получении. При нарушении Правил проживания, зафиксированных Наймодателем в Акте о нарушении, стоимость уборки Помещения и химчистки Принадлежностей оплачивается Нанимателем в двойном размере. Отказ Нанимателя от подписания Акта о нарушении фиксируется Наймодателем путем письменной отметки на Акте о нарушении и является надлежащим уведомлением Нанимателя о нарушении и основанием для применения указанных в настоящем пункте санкций.

- 7.6. Если Наниматель не исполняет свои обязательства, установленные в пунктах 7.4 и 7.5 Общих условий, Наймодатель вправе не подписывать Акт возврата и не возвращать Депозит до момента устранения нарушения Нанимателем. Если по мнению Наймодателя химчистка не требуется, Наймодатель вправе уведомить об этом Нанимателя.
- 7.7. Если в Дату окончания Наниматель не исполняет обязательство по возврату Предмета найма, Наниматель обязуется уплачивать Фиксированную плату в двойном размере, начиная с Даты окончания и до даты фактического возврата Предмета найма.
- 7.8. Наниматель обязан обеспечить доступ в Помещение Наймодателю за 30 (тридцать) дней до Даты окончания для предварительного осмотра Помещения и составления предварительной Сметы по восстановительному ремонту и ущербу в случае наличия дефектов. Итоговая Смета по восстановительному ремонту и ущербу оформляется в Дату окончания.
- 7.9. Не позднее Даты окончания до 17:00 Наниматель обязуется освободить Помещение от всех своих вещей, вещей Жильцов, отделимых улучшений и мусора. Наймодатель не несет ответственности за сохранность любого имущества Нанимателя и Жильцов, оставленного в Помещении после Даты окончания. Настоящим Стороны соглашаются с тем, что действия по оставлению любого имущества в Помещении после Даты окончания являются отказом Нанимателя и Жильцов от права собственности на такое имущество в соответствии со ст. 236 ГК РФ, и такое имущество может быть обращено в собственность Наймодателя в порядке, предусмотренном ст. 226 ГК РФ, или утилизировано Наймодателем в течение 5 (пяти) Рабочих дней с Даты окончания.
- 7.10. Наймодатель возвращает Нанимателю Депозит при расторжении Договора в соответствии с пунктом 8.6 Общих условий за вычетом сумм, причитающихся Наймодателю в счет погашения задолженности Нанимателя, включая задолженность по Плате за Помещение, оплате любого ремонта, устранению выявленных недостатков и причиненного ущерба Предмету найма, МОП или смежным помещениям, возникших в результате действий Нанимателя или Жильцов, а также задолженность по уплате неустоек, штрафов государственных органов, в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта возврата.
- 7.11. Возврат Наймодателем суммы Депозита на расчетный счет третьего лица осуществляется исключительно на основании письменного заявления Нанимателя с предоставлением копии документа, удостоверяющего личность лица, на счет которого будет осуществляться перевод суммы Депозита.
- 7.12. На сумму Депозита не подлежат начислению какие-либо проценты.

8. Досрочное прекращение Договора и порядок возврата Предмета найма

- 8.1. Стороны соглашаются, что настоящий Договор считается автоматически расторгнутым по соглашению Сторон при наступлении любого из следующих обстоятельств:
 - 8.1.1. В случае однократной просрочки уплаты Нанимателем Фиксированной платы на срок свыше 12 (двенадцати) Рабочих дней – на 13 (тринадцатый) Рабочий день с даты, в которую Наниматель был обязан произвести оплату за соответствующий месяц.
 - 8.1.2. В случае просрочки уплаты Нанимателем Фиксированной платы более двух раз подряд на срок более 8 (восьми) Рабочих дней – на 9 (девятый) Рабочий день с даты, в которую Наниматель был обязан произвести оплату за месяц, в котором

состоялась вторая просрочка уплаты Фиксированной платы подряд на срок более 8 (восьми) Рабочих дней.

- 8.1.3. В случае просрочки уплаты Нанимателем Фиксированной платы более трех раз в течение 11 месяцев на срок свыше 8 (восьми) Рабочих дней – на 9 (девятый) Рабочий день с даты, в которую Наниматель был обязан произвести оплату за месяц, в котором в третий раз состоялась просрочка уплаты Фиксированной платы на срок свыше 8 (восьми) Рабочих дней в течение предшествующих 11 месяцев.
- 8.1.4. В случае просрочки уплаты Нанимателем Переменной платы в соответствии с пунктом 4.1.6 Общих условий на срок свыше 3 (трех) месяцев – с первого дня четвертого месяца, следующего за месяцем, в котором наступил срок уплаты Переменной платы в соответствии с пунктом 4.1.6 Общих условий.
- 8.1.5. В случае нарушения Нанимателем обязательств по оплате Депозита, предусмотренных пунктами 6.4 и 6.6 Общих условий – на следующий Рабочий день с даты, когда Наниматель должен был произвести оплату.
- 8.1.6. В случае разрушения, повреждения или порчи Помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, в частности в случае:
 - a. нарушения Нанимателем или Жильцами обязательств, установленных пунктом 4.1.9 Общих условий, – с даты, следующей за датой получения Нанимателем составленного Наймодателем акта осмотра Предмета найма, подтверждающего факт произведенного переустройства, реконструкции, перепланировки и/или ремонта Предмета найма.
 - b. нанесения Нанимателем или Жильцами ущерба Предмету найма, МОП или смежным помещениям, занимаемым другими нанимателями, на сумму, в совокупности превышающую 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей, – с даты, следующей за датой получения Нанимателем составленного Наймодателем и/или Сервисной компанией акта осмотра Предмета найма, МОП или смежных помещений, в котором зафиксирован факт причинения Нанимателем или Жильцами ущерба.
- 8.1.7. В случае нарушения Нанимателем или Жильцами обязательства по использованию Помещения в соответствии с Разрешенным использованием – с даты, следующей за датой получения Нанимателем составленного Наймодателем акта осмотра Помещения, подтверждающего факт использования Помещения не по назначению.
- 8.1.8. Если Наниматель признан несостоятельным (банкротом) или начата процедура признания Нанимателя несостоятельным (банкротом), – с даты, следующей за датой вступления в законную силу определения суда о признании обоснованным заявления о признании Нанимателя банкротом или решения суда о признании Нанимателя банкротом (в зависимости от того, что наступит ранее).
- 8.1.9. В случае возврата Нанимателем Предмета найма Наймодателю без предварительного письменного уведомления, указанного в пункте 8.6.1 Общих условий, – с даты возврата Предмета найма.
- 8.1.10. В случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в Комплексе, в частности в случае:
 - a. нарушения Нанимателем или Жильцами Правил проживания в соответствии с пунктом 4.1.8 Общих условий, если Наймодатель составляет 2 (Два) Акта о нарушениях Правил проживания, – с даты, следующей за датой получения Нанимателем составленного Наймодателем второго Акта о нарушении;
 - b. нарушения Нанимателем или Жильцами пункта 4.1.11 или 4.1.12 Общих условий – с даты, следующей за датой получения Нанимателем составленного Наймодателем Акта о нарушении Нанимателем пункта 4.1.11 или 4.1.12 Общих условий;
 - c. нарушения Нанимателем или Жильцами обязательств, предусмотренных п. 14 ст. 7 Закона 115-ФЗ, - с даты, следующей за датой получения Нанимателем составленного Наймодателем Акта о нарушении данного обязательства;

- d. включения Нанимателя или Жильцов в перечни лиц, определенные пп. 6 п. 1 ст. 7 и ст. 7.5 Закона 115-ФЗ - с даты, следующей за датой получения Нанимателем уведомления от Наймодателя.

В соответствии с п. 2 ст. 683 ГК РФ к настоящему Договору не применяется абзац 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ.

- 8.2. Достигнутое в пункте 8.1 Общих условий соглашение об автоматическом расторжении Договора вступает в силу с дат, указанных в пунктах 8.1.1 – 8.1.10 Общих условий, и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений или уведомлений.
- 8.3. Для целей пункта 8.1 Общих условий датой получения Нанимателем документов, указанных в пунктах 8.1.6(a), 8.1.6(b), 8.1.7, 8.1.10(a)-8.1.10(d) Общих условий, является:
 - 8.3.1. дата, указанная в расписке Нанимателя или любого из совершеннолетних Жильцов (расписка должна содержать дату получения соответствующего документа, Ф.И.О. и подпись лица, получившего данный документ);
 - 8.3.2. дата вручения почтового или курьерского отправления Нанимателю, содержащаяся в уведомлении о вручении почтового или курьерского отправления, направленного по адресу регистрации Нанимателя;
 - 8.3.3. Наниматель также считается получившим документы, указанные в пунктах 8.1.6(a), 8.1.6(b), 8.1.7, 8.1.10(a)-8.1.10(d) Общих условий, если:
 - a. Наниматель отказался от получения почтового отправления, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
 - b. несмотря на почтовое извещение, Наниматель не явился за получением почтового отправления, направленного Наймодателем в установленном порядке, о чем организация почтовой связи представила информацию на своем официальном сайте, либо известило Наймодателя путем отметки на уведомлении, направленном в адрес Наймодателя;
 - c. почтовое отправление не вручено Нанимателю в связи с его отсутствием по указанному адресу, о чем организация почтовой связи представила информацию на своем официальном сайте, либо известило Наймодателя путем отметки на уведомлении, направленном в адрес Наймодателя;
 - d. почтовое отправление вручено представителю Нанимателя при условии представления им доверенности, включающей полномочия получения от имени Нанимателя корреспонденции и иных почтовых отправлений;
 - e. если место нахождения или место жительства Нанимателя неизвестно, надлежащим считается направление почтового отправления по последнему известному месту нахождения или месту жительства Нанимателя.
- 8.4. В дату досрочного расторжения Договора, определяемую в соответствии с пунктом 8.1 Общих условий, Наниматель обязуется:
 - 8.4.1. вернуть Наймодателю Помещение и Принадлежности в том же состоянии, в котором они были получены Нанимателем в Дату передачи, передать ключи и электронные карты доступа, уплатить все имеющиеся задолженности за Коммунальные услуги и по иным платежам согласно условиям Договора и подписать Акт возврата в 2 (двух) экземплярах. При наличии дефектов Помещения или Принадлежностей на дату досрочного расторжения Договора Наймодатель, Наниматель и Сервисная компания указывают такие дефекты в Смете по восстановительному ремонту и ущербу и в Акте возврата. Указанные Дефекты подлежат устранению за счет Нанимателя в соответствии с действующим прейскурантом между Наймодателем и Сервисной компанией. Стоимость устранения таких дефектов может быть удержана Наймодателем из суммы Депозита. В случае отказа Нанимателя от подписания Акта возврата Наймодатель вправе составить односторонний Акт возврата Помещения и Принадлежностей по форме Приложения 4 к Договору в присутствии двух независимых свидетелей;

- 8.4.2. освободить Помещение от имущества, принадлежащего Нанимателю и Жильцам, в соответствии с пунктом 7.9 Общих условий.
- 8.5. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон в Договоре:
- 8.5.1. если Помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- 8.5.2. в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.
- 8.6. Наниматель вправе расторгнуть настоящий Договор в любом из следующих случаев:
- 8.6.1. в любое время с согласия Жильцов с письменным предупреждением Наймодателя за 3 (три) месяца до планируемой даты прекращения Договора. Договор считается прекращенным в дату, которая наступает через 3 (три) месяца после даты получения Наймодателем соответствующего уведомления;
- 8.6.2. если Помещение разрушено и не восстановлено Наймодателем или Наймодатель не предоставил Нанимателю для проживания помещение аналогичной или большей площади;
- 8.6.3. если по вине Наймодателя Помещение не обеспечивается электричеством, сезонным отоплением или холодным водоснабжением;
- 8.6.4. если Помещение по иным причинам становится полностью непригодным для проживания и Наймодатель не устраняет это нарушение или не предоставляет Нанимателю для проживания помещение аналогичной или большей площади в соответствии с действующими ставками Платы за помещение.
- 8.7. При расторжении Договора на основании пунктов 8.6.2 – 8.6.4 Общих условий Наниматель обязуется уведомить Наймодателя о прекращении Договора за 10 (десять) Рабочих дней до планируемой даты расторжения Договора. Договор считается прекратившим свое действие по истечении 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения Наймодателем уведомления Нанимателя о расторжении Договора при условии, что за этот срок Наймодатель не устранит обстоятельства, в силу которых у Нанимателя возникло право требовать расторжения Договора.
- 8.8. При расторжении Договора в соответствии с пунктом 8.6 Общих условий Депозит подлежит возврату Нанимателю в соответствии с пунктом 7.10 Общих условий.

9. Ответственность Сторон

- 9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 9.2. Наймодатель несет ответственность по Договору только за реальный ущерб, причиненный по вине Наймодателя. Общий размер ответственности Наймодателя по Договору ограничивается суммой, равной сумме Фиксированной платы за 3 (три) месяца. Оплата происходит за счет собственных средств ООО «ДОМ.РФ Управление активами».
- 9.3. В случае наступления событий, указанных в пунктах 8.6.2-8.6.4 Общих условий, Наймодатель не взимает с Нанимателя Плату за Помещение за период с даты получения уведомления от Нанимателя о соответствующем событии до даты фактического устранения Наймодателем обстоятельств, указанных в пунктах 8.6.2-8.6.4 Общих условий. После устранения таких обстоятельств Наймодатель уведомляет Нанимателя о размере следующего платежа Платы за Помещение за вычетом сумм, рассчитанных в соответствии с настоящим пунктом.
- 9.4. В случае просрочки уплаты Фиксированной платы Наниматель обязуется уплатить Наймодателю неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки до даты фактического исполнения своих нарушенных обязательств по Договору.
- 9.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 8.1 Общих условий или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Наниматель и Жильцы допускаются в Помещение и Комплекс исключительно для освобождения Помещения от своего имущества; допуск Гостей в Помещение и Комплекс прекращается,

а Наймода́тель вправе удерживать суммы неисполненных обязательств Нанимателя из Депозита.

- 9.6. В случае досрочного прекращения Договора по основаниям, установленным в пунктах 8.1, Наймода́тель не возвращает Нанимателю Депозит, который в таком случае удерживается Наймода́телем в полном объеме в качестве неустойки за нарушение Нанимателем соответствующих условий настоящего Договора.
- 9.7. Наниматель несет ответственность перед Наймода́телем за действия/бездействие Нанимателя, Жильцов и их Гостей, нарушающие условия Договора.
- 9.8. Наймода́тель не несет ответственности за сохранность личных вещей Нанимателя, Жильцов и их Гостей.
- 9.9. В случае нарушения Нанимателем пункта 4.1.12 Договора, Наймода́тель вправе по своему выбору наложить на Нанимателя штраф в размере 2 (двух) Депозитов, либо расторгнуть Договор в соответствии с пунктом 8.1.10(b) Договора.

10. Гарантии и заверения

- 10.1. Стороны заверяют друг друга и гарантируют, что Стороны обладают всеми правами и полномочиями для заключения настоящего Договора и для надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору и предприняли все действия, необходимые для обеспечения действительности настоящего Договора и обязательств по Договору.
- 10.2. Наниматель заверяет Наймода́теля и гарантирует, что никакое судебное или административное дело, участником которого является Наниматель, которое может оказать существенное негативное влияние на его деятельность, имущественное или финансовое состояние, не находится на рассмотрении в каком-либо суде, государственном органе или учреждении, и Наниматель не располагает информацией о намерении какого-либо лица, государственного или муниципального органа или учреждения начать такое дело или о наличии у какого-либо лица, государственного органа или учреждения надлежащих оснований для возбуждения такого дела.
- 10.3. Наймода́тель заверяет и гарантирует, что:
 - 10.3.1. Помещение входит в состав имущества ЗПИФН, и Наймода́тель, заключая настоящий Договор, действует в качестве управляющей компании, осуществляющей доверительное управление имуществом ЗПИФН. Помещение находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН, что подтверждается информацией, доступной на сайте <https://domrf-am.ru/>.
 - 10.3.2. Помещение не обременено правами третьих лиц и находится в состоянии, позволяющем его использование в соответствии с условиями настоящего Договора.
 - 10.3.3. Настоящий Договор согласован со специализированным депозитарием закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

11. Конфиденциальность и персональные данные

- 11.1. Настоящий Договор, а также любая информация и документы, передаваемые Сторонами друг другу по настоящему Договору или в связи с ним, составляют конфиденциальную информацию, которая не должна раскрываться третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 11.2. Положения настоящего пункта 11 о конфиденциальности не применяются к раскрытию информации компетентным государственным органам в соответствии с применимым законодательством, Жильцам, юридическим, налоговым и финансовым консультантам Наймода́теля, специализированному депозитарию и иным лицам по соглашению Сторон.
- 11.3. Не позднее Даты подписания Наниматель обязуется предоставить Наймода́телю подписанные Нанимателем и каждым Жильцом согласия на обработку персональных данных Нанимателя и Жильцов по форме, утвержденной Арендода́телем. Указанные согласия должны быть заполнены и подписаны Нанимателем и Жильцами собственноручно.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

- 12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием воздействия на них обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). К таким обстоятельствам относятся стихийные бедствия (наводнения, пожары, землетрясения и др.), войны, забастовки, революции, террористические акты, действия и акты государственных и муниципальных органов, а также иные обстоятельства, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными средствами.
- 12.2. Сторона, нарушившая свои обязательства в связи с форс-мажорными обстоятельствами, обязана в течение 1 (одного) Рабочего дня сообщить другой Стороне о возникновении таких обстоятельств и в течение 10 (десяти) Рабочих дней представить письменное подтверждение уполномоченного органа (при его наличии). В противном случае Сторона лишается права ссылаться на такие обстоятельства в связи с неисполнением своих обязательств по настоящему Договору как на основания освобождения от ответственности.
- 12.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы, если иное не вытекает из существа обязательства.
- 12.4. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана предпринять все разумно возможные меры для преодоления создавшегося положения и возобновления с наименьшей возможной задержкой исполнения обязательств по Договору.
- 12.5. В течение 3 (трех) Рабочих дней после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, затронутая их действием, должна уведомить другую Сторону о таком прекращении и возобновить исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 12.6. Если какое-либо обстоятельство непреодолимой силы продолжается в течение более чем 6 (шести) месяцев, каждая из Сторон будет иметь право в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора при условии предварительного письменного уведомления другой Стороны за 10 (десять) Рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора. В данном случае Договор считается прекращенным в дату, которая наступает через 10 (десять) Рабочих дней после даты получения Стороной соответствующего уведомления.

13. Применимое право и разрешение споров

- 13.1. Настоящий Договор и все вопросы, возникающие в связи с ним, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 13.2. Стороны приложат все разумные усилия для разрешения путем переговоров любого спора, претензии или разногласий, возникающих в связи с настоящим Договором, включая любые вопросы, касающиеся его существования, действительности, толкования, нарушения или прекращения (далее – «Спор»).
- 13.3. Если Стороны не могут разрешить какой-либо Спор путем переговоров в течение 10 (десяти) Рабочих дней после уведомления одной из Сторон другой Стороны о возникновении Спора со ссылкой на данное положение, такой Спор подлежит разрешению в Пресненском районном суде города Москвы.

14. Уведомления

- 14.1. С учетом положений пункта 14.4 Общих условий любые уведомления, которые должны быть сделаны в соответствии с Договором любой из Сторон, должны быть оформлены в письменной форме, составлены на русском языке и отправлены через Личный кабинет или направлены заказным письмом, по факсу или по электронной почте по адресам, указанным в пунктах 1 и 2 Специальных условий или по иному адресу, номеру факса или адресу электронной почты, о которых адресат заблаговременно сообщил другой Стороне в порядке, установленном настоящей статьёй.
- 14.2. В случае любых изменений в персональных данных Нанимателя, указанных в Договоре, Наниматель должен незамедлительно уведомить Наймодателя в письменном виде.

- 14.3. Стороны обязаны обеспечить беспрепятственный прием документов и сообщений по указанным в пунктах 1 и 2 Специальных условий адресам, номерам телефонов и факсов и адресам электронной почты в течение любого Рабочего дня.
- 14.4. Стороны соглашаются, что уведомления по настоящему Договору в адрес Нанимателя могут вручаться путем доставки таких уведомлений лично в руки под расписку непосредственно Нанимателю или одному из Жильцов на стойке ресепшен Комплекса или в Помещении, а в адрес Наймодателя – путем передачи лично в руки под расписку сотрудникам ООО «ДОМ.РФ Управление активами», находящимся в Комплексе.
- 14.5. Если иное не указано в Договоре, уведомление считается полученным Стороной:
- 14.5.1. при отправке уведомления почтовой или курьерской службой – в дату проставления отметки почтовой или курьерской службы на уведомлении о вручении или в дату, когда почтовая или курьерская служба уведомила отправителя о невозможности вручения уведомления адресату;
- 14.5.2. в случае доставки лично в руки – в дату, указанную в расписке о получении;
- 14.5.3. при отправке по электронной почте – в момент, когда отправителем получено уведомление о доставке сообщения на электронный адрес получателя, либо через 1 (один) час после отправки (в зависимости от того, что наступит ранее).

15. Заключительные положения

- 15.1. Наймодатель не является прямым поставщиком Коммунальных услуг. Поставка Коммунальных услуг осуществляется на основании договоров, заключенных между РСО, Сервисной компанией и Наймодателем.
- 15.2. Наймодатель вправе в любое время без согласия Нанимателя уступить или иным образом передать свои права и обязательства по Договору любому третьему лицу, и Наниматель настоящим дает свое согласие на любую такую уступку или передачу. Наниматель не вправе без предварительного письменного согласия Наймодателя уступать или иным образом передавать свои права и обязательства по настоящему Договору за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ.
- 15.3. Ни одна из Сторон не имеет права на получение от другой Стороны процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами в смысле ст. 317.1 ГК РФ.
- 15.4. Стороны настоящим подтверждают свое согласие на возможность рукописного заполнения положений преамбулы настоящего Договора и пунктов Специальных условий.
- 15.5. На основании ч. 2 - 3 ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи" Стороны пришли к соглашению признавать электронные документы, подписанные простой электронной подписью, усиленной квалифицированной электронной подписью равнозначными документам на бумажном носителе, подписанными собственноручной подписью. Настоящий пункт является соглашением между участниками электронного взаимодействия для целей ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи". В рамках электронного документооборота Стороны обеспечивают конфиденциальность и безопасность персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" и Федеральным законом от 27.07.2006 N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации".¹
- 15.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору могут вноситься по соглашению Сторон и должны быть оформлены в письменном виде.
- 15.7. Недействительность, незаконность или невозможность исполнения в принудительном порядке каких-либо положений настоящего Договора не влечет за собой недействительность, незаконность и/или невозможность исполнения в принудительном порядке любых других положений настоящего Договора или всего Договора в целом.

¹ Данный пункт будет корректироваться в соответствии с законодательством после фактического оформления электронной подписи (будет добавлена информация о правилах определения лица, подписывающего электронный документ, порядок проверки подлинности электронной подписи и т.д.).

15.8. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора, не является основанием для изменения или расторжения Договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ.

15.9. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Наймодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФН «ДОМ.РФ» ФИО: Должность: Действующий на основании устава / доверенности № _____ от ____. ____. _____	Наниматель ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Договору найма № _____
от «___» _____ 20__ г.

Правила проживания

Правила проживания выданы на руки Нанимателю в 1 (одном) экземпляре. Настоящим Наниматель подтверждает, что получил на руки Правила проживания и ознакомился с ними.

Наймодатель

**ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У.
ЗПИФН «ДОМ.РФ»**

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от ____ . ____ . _____

Подпись:

Печать

Наниматель

ФИО:

Подпись:

к Договору найма № _____
от «___» _____ 20__ г.

Акт приема-передачи Предмета найма

г. Москва «___» _____ 20__ г.

ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – «**Наймодатель**») и _____ (далее – «**Наниматель**»),

являясь Сторонами Договора найма № _____ от «___» _____ 20__ г. (далее – «**Договор**»), подписали настоящий акт (далее – «**Акт**») о нижеследующем.

Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, имеют значение, данное им в Договоре, если иное прямо не предусмотрено в настоящем Акте.

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял во владение и пользование для проживания Предмет найма (квартиру) №____, с кадастровым номером: _____, общей площадью _____, этаж ____, расположенный по адресу: _____, состоящий из Помещения и Принадлежностей, указанных в Специальных условиях и Приложении 3 к Договору.
2. Наниматель настоящим подтверждает, что Предмет найма получен в надлежащем состоянии, пригодном для проживания и использования в соответствии с Разрешенным использованием, и Наниматель не имеет претензий к состоянию и качеству Предмета найма.
3. Наниматель имеет следующие замечания к качеству передаваемых Принадлежностей/ Помещения: _____

4. Наймодатель передал Нанимателю ключи от Помещения в количестве ____ шт., электронные карты доступа в количестве ____ шт.
5. Показания счетчиков на дату подписания настоящего Акта:

Счетчик №__		Счетчик №__		Счетчик №__	
Холодная вода		Горячая вода		Электроэнергия	
Счетчик №__		Счетчик №__		Счетчик №__	
Холодная вода		Горячая вода		Электроэнергия	

6. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подпись представителя Сервисной компании, присутствовавшего при составлении Акта
_____ / _____ /Подпись, ФИО/

Наймодатель
ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У.
ЗПИФН «ДОМ.РФ»
ФИО:
Должность:
Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от ____ . ____ . _____
Подпись:
Печать

Наниматель
ФИО:

Подпись:

Перечень передаваемых Принадлежностей

Наймодатель передает Нанимателю Помещение вместе со следующими Принадлежностями:

1. Предметы мебели 1.1. [•]. 1.2. [•]. 1.3. [•].
2. Предметы интерьера 2.1. [•]. 2.2. [•]. 2.3. [•].
3. Сантехника 3.1. [•]. 3.2. [•]. 3.3. [•].
4. Бытовая техника и электроника 4.1. [•]. 4.2. [•]. 4.3. [•].
5. Кухонные принадлежности 5.1. [•]. 5.2. [•]. 5.3. [•].
6. Иные предметы быта 6.1. [•]. 6.2. [•]. 6.3. [•].

Подпись представителя Сервисной компании, присутствовавшего при составлении Акта
_____ / _____ /Подпись, ФИО/

Наймодатель

**ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У.
ЗПИФН «ДОМ.РФ»**

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от ____ . ____ . _____

Подпись:

Печать

Наниматель

ФИО:

Подпись:

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к Договору найма № _____
от «___» _____ 20__ г.

Форма Акта возврата Предмета найма

г. Москва «___» _____ 20__ г.
ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФН «ДОМ.РФ» (далее – «**Наймодатель**») и _____ (далее – «**Наниматель**»),
являясь Сторонами Договора найма № _____ от «___» _____ 20__ г. (далее – «**Договор**»), в присутствии представителя Сервисной компании _____ (Ф.И.О., должность), составили и подписали настоящий Акт возврата (далее – «**Акт**») о нижеследующем.

ЛИБО

ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФН «ДОМ.РФ» (далее – «**Наймодатель**») в присутствии представителя Сервисной компании _____ (Ф.И.О., должность), в связи с отказом/уклонением _____ (далее – «**Наниматель**») от подписания Акта возврата (далее – «**Акт**») в соответствии с п. _____ Договора найма № _____ от «___» _____ 20__ г. (далее – «**Договор**»), составило настоящий Акт о нижеследующем.

Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, имеют значение, данное им в Договоре, если иное прямо не предусмотрено в настоящем Акте.

1. [В связи с окончанием срока найма] [В связи с _____ (основание досрочного расторжения Договора)] Наниматель передал, а Наймодатель принял Предмет найма, состоящий из Помещения и Принадлежностей:

1. Предметы мебели 1.1. [●]. 1.2. [●]. 1.3. [●].
2. Предметы интерьера 2.1. [●]. 2.2. [●]. 2.3. [●].
3. Сантехника 3.1. [●]. 3.2. [●]. 3.3. [●].
4. Бытовая техника и электроника 4.1. [●]. 4.2. [●]. 4.3. [●].
5. Кухонные принадлежности 5.1. [●]. 5.2. [●].
6. Иные предметы быта 6.1. [●]. 6.2. [●].

2. Наниматель возвратил Наймодателю ключи от Помещения в количестве ____ шт., электронные карты доступа в количестве ____ шт.

3. Наймода́тель настоя́щим подтве́рждает, что Предмет найма возвращен в надлежащем состоянии, пригодном для проживания и использования по назначению, без обнаружения каких-либо видимых или скрытых дефектов либо недостатков / На дату возврата Нанимателем Наймодателю Помещения и Принадлежностей Стороны зафиксировали обнаруженные дефекты, которые отсутствовали на Дату передачи Помещения и Принадлежностей:

№ п/п	Обнаруженный дефект	Стоимость устранения, включая расходные материалы
1		
2		
3		
Итого:		

4. Дополнения и замечания к Акту не поступили/поступили: от Наймодателя/Нанимателя (указать Ф.И.О.) _____

5. Наймода́тель/Нанима́тель/Сервисная компания по указанным в п. 4 дополнениям и замечаниям _____ пояснили:

(Вариант: отказался от дачи пояснений по данному вопросу).

6. Наниматель обязуется в течение 1 (одного) календарного дня уплатить общую сумму, указанную в п. 3 настоящего Акта.

7. Наймода́тель возвращает Нанимателю Депозит за вычетом сумм, причитающихся Наймодателю, в том числе:

- стоимости возмещения ущерба Предмету найма, МОП или смежным помещениям в размере [●];
- неустойки, начисленной в соответствии с пунктом _____ Общих условий Договора;
- [●]. ИЛИ

Депозит не подлежит возврату Нанимателю согласно пункту _____ Общих условий Договора.

8. Показания счетчиков на дату подписания настоящего Акта:

Счетчик № _____	Счетчик № _____	Счетчик № _____
Холодная вода	Горячая вода	Электроэнергия
Счетчик № _____	Счетчик № _____	Счетчик № _____
Холодная вода	Горячая вода	Электроэнергия

9. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, [по одному экземпляру для каждой из Сторон.][один из которых хранится у Наймодателя, второй подлежит направлению Нанимателю по адресу регистрации Нанимателя.]

Подпись представителя Сервисной компании, присутствовавшего при составлении Акта
 _____ / _____ /Подпись, ФИО/

Наймодатель

**ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У.
 ЗПИФН «ДОМ.РФ»**

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
 доверенности № _____ от _____._____

Подпись:

Печать

Наниматель

ФИО:

Подпись:

[Подписи лиц, присутствовавших при составлении одностороннего Акта]

_____ (подпись, Ф.И.О.)

_____ (подпись, Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

к Договору найма № _____
от «___» _____ 20__ г.

Форма Акта о нарушении

г. Москва «___» _____ 20__ г.

ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – «**Наймодатель**») и _____ (далее – «**Наниматель**»),

являясь Сторонами Договора найма № _____ от «___» _____ 20__ г. (далее – «**Договор**»),

в присутствии двух свидетелей нарушения _____ (Ф.И.О., должность) и _____ (Ф.И.О., должность) составили настоящий Акт о нарушении (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, имеют значение, данное им в Договоре, если иное прямо не предусмотрено в настоящем Акте.

1. Наниматель/Жилец _____ (Ф.И.О.), проживающий в Помещении № _____ по адресу: _____ совершил нарушение п. _____ Договора/Правил проживания, которое выражается в следующем: _____ (подробно описать состав нарушения).
2. За указанное в п. 1 настоящего Акта нарушение в отношении Нанимателя предусмотрена ответственность _____ согласно п. _____ Договора/Правил проживания.
3. Наниматель/Жилец _____ (Ф.И.О.) дал пояснения по совершенному нарушению: _____ / отказался от дачи пояснений по совершенному нарушению.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи лиц, присутствовавших при составлении Акта

_____ (подпись, Ф.И.О.) _____ (подпись, Ф.И.О.)

Наймодатель

**ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У.
ЗПИФН «ДОМ.РФ»**

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от ____ . ____ . _____

Подпись:

Печать

Наниматель

ФИО:

Подпись:

**НАСТОЯЩИМ СТОРОНЫ ПОДТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ПРИЛОЖЕНИЯ 1-5 К ДОГОВОРУ
СОГЛАСОВАНЫ**

Наймодатель

**ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У.
ЗПИФН «ДОМ.РФ»**

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от ____ . ____ . _____

Подпись:

Печать

Наниматель

ФИО:

Подпись: