ДОГОВОР АРЕНДЫ МАШИНО-МЕСТА С ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ

Договор № г. [*город*]
от «___» _____ 20__ г.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящий Договор аренды (далее – «**Договор»**) состоит из Специальных условий, Общих условий и приложений к Договору и заключается между юридическим лицом, указанным в пункте 1 Специальных условий (далее – «**Арендодатель»**), и физическим лицом, указанным в пункте 2 Специальных условий (далее – **Арендатор**). Арендодатель и Арендатор 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 Договора.

1. Арендодатель	**2. Арендатор**	
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 0090 0007021 в АО «Банк ДОМ.РФ», г. Москва к/с № 30101810345250000266 БИК 044525266	**ФИО**	
	Паспортные данные	Паспорт гражданина [*гражданство*] серия _____ номер _____ Выдан _____ _____ ___.___.__ г.
	Адрес регистрации	
	Эл. почта	
	Телефон	
	Наименование банка счета	
	Счет №	
	Корр. счет №	
	Банк-корреспондент	
	БИК	

3. Предмет аренды и срок аренды

Предметом аренды по Договору является машино-место, расположенное в *[подземном паркинге] Арендного дома «[_____]», расположенного по адресу: [адрес и номер дома] или [подземном паркинге] расположенного по адресу: [адрес и номер дома]* (далее – **Машино-место**):				**Дата окончания (ДД/ММ/ГГ):**
Машино-место №		**Общая площадь, м²**		
Этаж		**Кадастровый №**		

4. Арендная плата

Арендная плата в месяц, без НДС, в рублях	**НДС 20%**	**Итого, включая НДС, рублей**	**Сроки внесения**
			За первый месяц: 3 (три) Рабочих дня с Даты подписания.

			За каждый последующий месяц (включая второй месяц): авансом не позднее 25-го числа предшествующего месяца. **За второй месяц, если Дата подписания наступает после 25-го числа месяца:** одновременно с платежом за первый месяц.

5. Договор как единое целое

Неотъемлемыми частями Договора являются:

(1) Специальные условия;
(2) Общие условия;
(3) Приложение № 1 – Правила пользования подземным паркингом;
(4) Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Предмета аренды;
(5) Приложение № 3 – Форма Двустороннего Акта возврата Предмета аренды;
(6) Приложение № 4 – Форма Одностороннего Акта возврата Предмета аренды;
(7) Приложение № 5 – Форма Акта о нарушении.

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

6. Подписи Сторон

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Дата: Подпись: Печать	Дата: Подпись:

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1. **Термины и определения**

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

«Агент» означает любую выбранную Арендодателем коммерческую организацию, которая осуществляет прием денежных средств в счет оплаты любых платежей, поступающих от Арендатора, в том числе Арендной платы, задолженностей, пени, неустоек, штрафов с целью зачисления их на банковский счет Арендодателя.

«Акт возврата» означает акт возврата Предмета аренды, составленный по форме Приложения № 3 или по форме Приложения 4 к Договору.

«Акт передачи» означает акт приема-передачи Предмета аренды, подписываемый между Сторонами по форме Приложения № 2 к Договору.

«Акт о нарушении» означает акт, составленный по форме Приложения 5 к Договору.

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

«Арендная плата» означает фиксированную плату за пользование Машино-местом, которую Арендатор вносит ежемесячно.

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

«Арендный дом» означает отдельно стоящее здание или здание в составе Комплекса, помещения в котором принадлежат по праву собственности **Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОМ.РФ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев,** под доверительным управлением **ООО «ДОМ.РФ Управление активами»,** и предназначены для предоставления арендаторам или нанимателям во владение и пользование в соответствии с Разрешенным использованием по Договору.

«Гость» означает любой гость Жильца, включая личных гостей, обслуживающий персонал, врачей, курьеров и иных временных посетителей.

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

«Дата передачи» означает дату, в которую Арендодатель передает, а Арендатор принимает Машино-место и Стороны подписывают Акт передачи.

«Дата подписания» означает дату, в которую Договор подписан обеими Сторонами, а именно в последнюю из дат, указанных в пункте 6 Специальных условий, независимо от того, какая из Сторон подписала Договор в последнюю очередь.

«Договор» означает Договор аренды, включая все его неотъемлемые части, перечисленные в пункте 5 Специальных условий.

«Жилец» означает совместно Арендатора и иных физических лиц, проживающих и/или временно пребывающих в апартаменте/квартире Арендного дома «_____» на основании договора аренды/найма.

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

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

«Личный кабинет» означает электронный сервис, доступный на сайте аренда.дом.рф и/или в мобильном приложении, с помощью которого Арендатор может уплачивать Арендную плату по Договору.

«Машино-место» означает предназначенное исключительно для размещения транспортного средства грузоподъемностью не более 1 тонны индивидуально определенное место в Подземном паркинге в здании, указанное в пункте 3 Специальных условий. Границы Машино-места в Подземном паркинге обозначены разметкой.

«**Правила пользования подземным паркингом**» означают правила пользования подземным паркингом в Комплексе для Арендатора и иных пользователей, принимаемые Арендодателем в одностороннем порядке, которые приводятся в Приложении 1 к Договору, с действующей редакцией которых Арендатор, и иные пользователи могут в любое время ознакомиться в сети Интернет, на сайте аренда.дом.рф, на стойке ресепшн Комплекса, в Личном кабинете или Мобильном приложении.

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

«Правила проживания» означает правила проживания в Комплексе для арендаторов и иных пользователей, принимаемые Эксплуатационной компанией и/или Арендодателем в одностороннем порядке, с которыми Арендатор может в любое время ознакомиться в сети Интернет на сайте аренда.дом.рф, а также на стойке ресепшн Комплекса.

«Подземный паркинг» означает помещение [_____ этажа], предназначенное для стоянки (парковки) транспортных средств грузоподъемностью не более 1 тонны.

«Предмет аренды» имеет значение, указанное в пункте 3 Специальных условий.

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

«Разрешенное использование» означает использование Машино-места в соответствии с его назначением, что подразумевает использование Машино-места исключительно для стоянки (парковки) транспортного средства Арендатора.

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

«Сторона» означает сторону по Договору.

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

2. Предмет Договора

2.1 Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное пользование Машино-место в Дату передачи по Акту передачи, составленному по форме приложения № 2 к Договору, а Арендатор обязуется принять Машино-место в Дату передачи, подписать Акт передачи и уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями Договора.

2.2 Дата передачи может наступить непосредственно в Дату подписания, только если платежи, предусмотренные пунктом 5.1 Общих условий, совершены Арендатором в Дату подписания. Факт совершения Арендатором таких платежей может быть подтвержден соответствующей информацией в Личном кабинете (при оплате через Личный кабинет), платежным поручением с отметкой банка об о его исполнении или банковской квитанции (при оплате через банк).

2.3 Машино-место передается Арендатору исключительно для стоянки (парковки) транспортного средства, владельцем которого является Арендатор. Арендатор не вправе использовать Машино-место для целей, не предусмотренных Разрешенным использованием и Договором.

2.4 По желанию Арендатор может оформить на одно Машино-место несколько, но не более 2 (двух) дополнительных легковых транспортных средств. При этом одновременно на Машино-месте может находиться только одно легковое транспортное средство.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Машино-место в пригодном для использования состоянии в Дату передачи.

3.1.2. В Дату передачи передать Арендатору [*электронные карты доступа*] и/или [*пропуск*] в Подземный паркинг.

3.1.3. Обозначить границы площади Машино-места.

3.1.4. Выдать Арендатору логин и пароль от личного кабинета, если логин и пароль не были выданы ранее.

3.1.5. Обеспечивать Подземный паркинг исправными источниками электропитания, водоснабжения, вентиляции, кондиционирования, пожарной сигнализацией, системой пожаротушения, средствами пожаротушения, а также осуществлять обслуживание инженерных систем, расположенных в Подземном паркинге.

3.1.6. В случае аварий инженерных систем незамедлительно принимать все необходимые меры для их устранения.

3.1.7. Содержать Подземный паркинг в надлежащем санитарном состоянии.

3.1.8. Производить уборку Подземного паркинга.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Машино-места.

3.2.2. В одностороннем порядке (а) ограничить доступ Арендатора в Подземный паркинг в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктами 4.1.3–4.1.21 Договора и разделом 8 Правил проживания; (б) изменять Правила проживания и/или Правила пользования подземным паркингом

3.2.3. Привлекать Эксплуатационную компанию и иных третьих лиц для осуществления своих прав и обязательств по Договору.

3.2.4. Осуществлять любые иные права в соответствии с Договором.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязуется:

4.1.1. Принять Машино-место в Дату передачи и подписать Акт передачи в соответствии с пунктом 2.1 Общих условий.

4.1.2. Своевременно уплачивать Арендодателю Арендную плату в соответствии с условиями раздела 5 Общих условий.

4.1.3. Использовать Машино-место в соответствии с Разрешенным использованием только для стоянки (парковки) транспортного средства.

4.1.4. Соблюдать Правила проживания и Правила пользования подземным паркингом. Настоящим Арендатор подтверждает, что на Дату подписания он ознакомился с Правилами проживания и Правилами пользования подземным паркингом.

4.1.5. Не передавать Машино-место третьим лицам, в том числе по договорам субаренды.

4.1.6. Не передавать третьим лицам [*электронную карту доступа*] и [*пропуск*] в Подземный паркинг.

4.1.7. Не допускать размещение транспортных средств гостей Арендатора на Машино-месте и в Подземном паркинге.

4.1.8. Не размещать и не хранить никакое имущество в границах Машино-места и в Подземном паркинге.

4.1.9. Не допускать протечек масла, топлива и иных жидкостей по всему периметру Машино-места, а также в Подземном паркинге.

4.1.10. Не повреждать специальное покрытие Машино-места и Подземного паркинга в целом.

4.1.11. Не размещать на Машино-месте и в Подземном паркинге с целью хранения оружие, боеприпасы, взрывчатые, химические, радиоактивные, ядовитые вещества и легковоспламеняющиеся вещества, взрывные устройства, наркотические и психотропные вещества и иные предметы, угрожающие общественной безопасности и порядку.

4.1.12. Не оставлять неубранным промасленный обтирочный материал, ветошь и мусор на Машино-месте и в Подземном паркинге.

4.1.13. Не осуществлять на Машино-месте, на всей территории Подземного паркинга или на проезжей части подъездного пути Подземного паркинга мойку и ремонт транспортного средства.

4.1.14. В случае принудительной эвакуации неправильно припаркованного транспортного средства Арендатора из Подземного паркинга возмещать Арендодателю расходы по эвакуации.

4.1.15. Возместить Арендодателю суммы штрафов или иных санкций, наложенных на Арендодателя государственными надзорными органами, если такие штрафы вынесены в результате действий Арендатора, нарушающих Договор, Правила проживания и/или Правила пользования подземным паркингом.

4.1.16. Не позднее Даты подписания передать Арендодателю: (А) копию паспорта Арендатора и (Б) согласие Арендатора на обработку персональных данных.

4.1.17. В Дату окончания Договора: (А) подписать необходимый пакет документов и исполнить все денежные обязательства по Договору в полном объеме; (Б) освободить и передать Машино-место Арендодателю по Акту возврата; (В) возвратить [*электронные карты доступа*] и [*пропуска*] в Подземный паркинг.

4.1.18. Бережно относиться к имуществу Арендодателя, в том числе не допускать повреждений инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, находящихся в Подземном паркинге.

4.1.19. Соблюдать в Подземном паркинге правила противопожарной безопасности, правила эксплуатации электросетей и электрооборудования, систем отопления.

4.1.20. Нести полную имущественную ответственность за материальный ущерб, нанесенный имуществу Арендодателя и/или имуществу третьих лиц.

4.1.21. При совершении дорожно-транспортного происшествия на территории Подземного паркинга или в пределах границ Машино-места, произошедшего с участием транспортного средства Арендатора, принять все необходимые действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. При этом Арендатор обязан незамедлительно сообщить об этом Арендодателю.

4.1.22. Самостоятельно знакомить Жильцов и Гостей с Правилами проживания и Правилами пользования подземным паркингом, условиями Договора, дополнительными соглашениями к нему, а также самостоятельно и за свой счет нести все риски, связанные с неисполнением указанной обязанности. Арендатор подтверждает, что все Жильцы и Гости ознакомлены с Правилами проживания и Правилами пользования подземным паркингом.

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. Пользоваться Машино-местом и Подземным паркингом при условии соблюдения условий Договора и Правил проживания.

4.2.2. Осуществлять любые иные права в соответствии с Договором.

5. Порядок осуществления расчетов между Сторонами

5.1. В течение 3 (трех) Рабочих дней с даты подписания Договора Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату за первый месяц аренды. В случае если указанная сумма не уплачена Арендатором в указанный срок, Договор автоматически прекращает свое действие на третий Рабочий день с Даты подписания и у Арендодателя не возникает обязательства по передаче Машино-места Арендатору.

5.2. Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату ежемесячно авансом не позднее 25-го числа каждого месяца, предшествующего соответствующему месяцу аренды. Арендная плата за первый месяц аренды начисляется за период с Даты подписания до последнего дня первого месяца аренды и подлежит уплате Арендатором в течение 3 (трех) Рабочих дней с Даты подписания. Если Дата подписания наступает после 25-го числа месяца, Арендная плата за второй месяц аренды подлежит уплате одновременно с уплатой Арендной платы за первый месяц.

5.3. 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 Стороны считается дата списания соответствующей суммы с корреспондентского счета банка такой Стороны. Платежи по Договору могут осуществляться с использованием личного кабинета. Арендодатель оставляет за собой право выбирать Агента, реквизиты которого могут быть указаны в качестве платежных реквизитов для оплаты Арендатором любых платежей в личном кабинете.

5.4. Стороны договорились, что ежемесячно акт об оказанных услугах по Договору в бумажном виде не составляется. Оплачивая Арендную плату через личный кабинет, Арендатор подтверждает, что услуги оказаны в полном объеме и претензии по качеству у Арендатора к Арендодателю отсутствуют.

5.5. Стороны договорились при осуществлении всех расчетов по Договору исходить из фактического количества календарных дней месяца и года.

5.6. Стороны договорились, что при расторжении Договора по основаниям, изложенным в пункте 7.5.1 Общих условий, оплата за последний месяц аренды осуществляется в полном объеме вне зависимости от количества дней аренды. Возврат неиспользованной части Арендной платы осуществляется пропорционально количеству дней фактической аренды.

6. Срок аренды и порядок возврата Предмета аренды

6.1. Договор вступает в силу с Даты подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами. Срок, в течение которого Арендатор вправе пользоваться Предметом аренды, начинается в Дату передачи и заканчивается в Дату окончания.

6.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды в отношении Предмета аренды на новый срок на тех же условиях. Арендодатель предоставит Арендатору уведомление о возможности аренды на новый срок с предполагаемыми условиями аренды за 2 (два) календарных месяца до окончания действия Договора, а Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения такого уведомления уведомить Арендодателя о своем согласии с условиями уведомления и предоставить свои обновленные данные, указанные в пункте 2 Специальных условий, также скан-копию паспорта (первая страница, страницы с регистрацией и со сведениями о ранее выданных паспортах), номер телефона, e-mail, банковские реквизиты и согласие на обработку персональных данных, заполняемое для целей заключения Договора. После получения данных от Арендатора Арендодатель направляет АРендаторуновый договор аренды, который Арендатор обязан подписать не позднее чем за 15 (пятнадцать) Рабочих дней до Даты окончания. Если Арендатор не уведомляет Арендодателя о согласии с условиями уведомления в установленный срок, не согласен с условиями уведомления или не подписывает новый договор аренды в установленный срок, Арендодатель вправе по окончании срока действия Договора, заключить договор аренды на Машино-место с новым арендатором. Направляемое Арендодателем уведомление не является офертой, и Арендодатель вправе в любое время до направления Арендатору нового договора

аренды для подписания отозвать уведомление или изменить его условия. При этом рассмотрение Арендатором нового уведомления и подписание договора аренды осуществляется в сроки и порядке, установленные в настоящем пункте.

6.3. В Дату окончания Арендатор обязуется вернуть Арендодателю Машино-место в том же состоянии, в котором оно было получено Арендатором в Дату передачи, передать [*электронные карты доступа*] и/или [*пропуска*], уплатить все имеющиеся задолженности согласно условиям Договора и подписать Акт возврата в двух экземплярах.

6.4. Если в Дату окончания Арендатор не исполняет обязательство по возврату Предмета аренды, Арендатор обязуется уплачивать Арендную плату в двойном размере начиная с Даты окончания и до даты фактического возврата Предмета аренды.

7. Досрочное прекращение Договора и порядок возврата Предмета аренды

7.1. Подписывая Договор, Стороны пришли к соглашению о том, что Договор считается автоматически расторгнутым по соглашению Сторон при наступлении любого из следующих обстоятельств:

7.1.1. В случае однократной просрочки уплаты Арендатором Арендной платы на срок свыше 12 (двенадцати) Рабочих дней – на 13-й (тринадцатый) Рабочий день с даты, в которую Арендатор был обязан произвести оплату за соответствующий месяц.

7.1.2. В случае просрочки уплаты Арендатором Арендной платы более двух раз подряд на срок более 10 (десяти) Рабочих дней – на 11-й (одиннадцатый) Рабочий день с даты, в которую Арендатор был обязан произвести оплату за месяц, в котором состоялась вторая просрочка уплаты Арендной платы подряд на срок более 10 (десяти) Рабочих дней.

7.1.3. В случае просрочки уплаты Арендатором Арендной платы более трех раз в течение 11 месяцев на срок свыше 10 (десяти) Рабочих дней – на 11-й (одиннадцатый) Рабочий день с даты, в которую Арендатор был обязан произвести оплату за месяц, в котором в третий раз состоялась просрочка уплаты Арендной платы на срок свыше 10 (десяти) Рабочих дней в течение предшествующих 11 месяцев.

7.1.4. В случае нарушения Арендатором обязательства по целевому использованию Машино-места в соответствии с Разрешенным использованием – с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем акта осмотра Машино-места, подтверждающего факт использования Машино-места не по целевому назначению.

7.1.5. В случае нарушения Арендатором и/или Жильцами и/или Гостями Правил пользования подземным паркингом и/или Правила проживания в соответствии с пунктом 4.1.4 Общих условий, если Арендодатель составляет 2 (Два) Акта о нарушениях Правил пользования подземным паркингом и/или Правил проживания, – с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем второго Акта о нарушении.

7.1.6. В случае если Арендатор признан несостоятельным (банкротом) или начата процедура признания Арендатора несостоятельным (банкротом) – с даты, следующей за датой вступления в законную силу определения суда о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом или решения суда о признании гражданина банкротом.

7.1.7. В случае нарушения Арендатором обязательства о запрете на передачу Машино-места третьим лицам, установленного пунктом 4.1.5 Общих условий, – с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем акта о нарушении Арендатором пункта 4.1.5 Общих условий.

7.1.8. В случае возврата Арендатором Предмета аренды Арендодателю без предварительного письменного уведомления в порядке, установленном в пункте 7.5.1 Общих условий, – с даты возврата Предмета аренды.

7.2. Достигнутое в пункте 7.1 Общих условий соглашение об автоматическом расторжении Договора вступает в силу с дат, указанных в пунктах 7.1.1–7.1.8 Общих условий, и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений или уведомлений.

7.3. Для целей пункта 7.1 Общих условий датой получения Арендатором документов, указанных в пунктах 7.1.4–7.1.7 Общих условий, является:

7.3.1. Дата, указанная в расписке Арендатора (расписка должна содержать дату получения соответствующего документа, ФИО и подпись лица, получившего данный документ).

7.3.2. Дата вручения почтового или курьерского отправления Арендатору, содержащаяся в уведомлении о вручении почтового или курьерского отправления, направленного по адресу регистрации Арендатора.

7.3.3. Арендатор также считается получившим документы, указанные в пунктах 7.1.4 –7.1.7 Общих условий, если:

1) Арендатор отказался от получения почтового отправления и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

2) несмотря на почтовое извещение, Арендатор не явился за получением почтового отправления, направленного Арендодателем в установленном порядке, о чем организация почтовой связи представила информацию на своем официальном сайте либо известила Арендодателя путем отметки на уведомлении, направленном в адрес Арендодателя;

3) почтовое отправление не вручено Арендатору в связи с его отсутствием по указанному адресу, о чем организация почтовой связи представила информацию на своем официальном сайте либо известила Арендодателя путем отметки на уведомлении, направленном в адрес Арендодателя;

4) почтовое отправление вручено представителю Арендатора при условии представления им доверенности, включающей полномочия получения от имени Арендатора корреспонденции и иных почтовых отправлений;

5) в случае если место нахождения или место жительства Арендатора неизвестно, надлежащим считается направление почтового отправления по последнему известному месту нахождения или месту жительства Арендатора.

7.4. В дату досрочного расторжения Договора, определяемую в соответствии с пунктом 7.1 Общих условий, Арендатор обязуется вернуть Арендодателю Машино-место в том же состоянии, в котором оно было получено Арендатором в Дату передачи, [*электронные карты доступа*] и/или [*пропуска*] и подписать Акт возврата в двух экземплярах.

7.5. Арендатор вправе расторгнуть Договор в любом из следующих случаев:

7.5.1. По своему усмотрению в любое время с Даты подписания при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней до планируемой даты прекращения Договора. В данном случае Договор считается прекращенным в дату, которая наступает через 30 (тридцать) календарных дней после даты получения Арендодателем соответствующего уведомления.

7.5.2. В случае если Машино-место становится полностью непригодным для стоянки (парковки) транспортного средства, и Арендодатель не устраняет это нарушение или не предоставляет Арендатору аналогичное Машино-место – в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения Арендодателем уведомления Арендатора о том, что Машино-место стало полностью непригодным для использования его по назначению.

7.6. При расторжении Договора на основании пункта 7.5.2 Общих условий Арендатор обязуется уведомить Арендодателя 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 Арендодателем соответствующего уведомления Арендатора о расторжении Договора при условии, что за этот срок Арендодатель не устранит обстоятельства, в силу которых у Арендатора возникло право требовать расторжения Договора.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по Договору Арендодатель по требованию Арендатора уплачивает Арендатору неустойку в размере 100 (сто) рублей за каждый случай такого неисполнения, ненадлежащего исполнения или нарушения при условии документального подтверждения причиненных Арендатору убытков.

8.3. Неустойка, предусмотренная пунктом 8.2 Общих условий, является исключительной неустойкой. Настоящим Стороны договорились, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по Договору допускается взыскание только неустойки, указанной в пункте 8.2 Общих условий, но не убытков. Уплата неустойки происходит за счет собственных средств ООО «ДОМ.РФ Управление активами».

8.4. Арендодатель несет ответственность по Договору только за реальный ущерб, причиненный по вине Арендодателя. Общий размер ответственности Арендодателя по Договору ограничивается суммой, эквивалентной сумме Арендной платы за 3 (три) месяца аренды.

8.5. В случае наступления события, указанного в пункте 7.5.2 Общих условий, Арендодатель не взимает с Арендатора Арендную плату за период с даты получения уведомления от Арендатора о соответствующем событии до даты фактического устранения Арендодателем обстоятельства, указанного в пункте 7.5.2 Общих условий. После устранения такого обстоятельства Арендодатель уведомляет Арендатора о размере следующего платежа Арендной платы за вычетом сумм, рассчитанных в соответствии с настоящим пунктом.

8.6. В случае просрочки уплаты Арендной платы, причитающейся Арендодателю по Договору, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю 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.

8.7. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 7.1 Общих условий или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, Арендатор допускается в Подземный паркинг исключительно в целях освобождения Машино-места от транспортного средства.

8.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность транспортного средства Арендатора.

9. Гарантии и заверения

9.1. Стороны заверяют друг друга и гарантируют, что Стороны обладают всеми правами и полномочиями для заключения Договора и для надлежащего исполнения своих обязательств по Договору и предприняли все меры и действия, необходимые для обеспечения действительности Договора и обязательств по Договору.

9.2. Арендатор заверяет Арендодателя и гарантирует, что никакое судебное или административное дело, участником которого является Арендатор, 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 Арендатор 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.

9.3. Арендодатель заверяет и гарантирует, что:

9.3.1. Машино-место входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ», и Арендодатель, заключая Договор, действует в качестве управляющей компании, осуществляющей доверительное управление имуществом ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ». Машино-место находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ», что подтверждается информацией, доступной на сайте https://domrf-am.ru/Договор.

9.3.2. Машино-место не обременено правами третьих лиц и находится в состоянии, позволяющем его использование в соответствии с условиями Договора.

9.3.3. Договор согласован со специализированным депозитарием закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

10. Конфиденциальность и персональные данные

10.1. Договор, а также любая информация и документы, передаваемые Сторонами друг другу по Договору или в связи с ним, составляют конфиденциальную информацию, которая не должна раскрываться третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

10.2. Положения настоящего пункта 10 о конфиденциальности не применяются к раскрытию информации компетентным государственным органам в соответствии с применимым законодательством, Жильцам, юридическим, налоговым и финансовым консультантам Арендодателя, специализированному депозитарию и иным лицам по соглашению Сторон.

10.3. Не позднее Даты подписания Арендатор обязуется предоставить Арендодателю подписанное Арендатором согласие на обработку персональных данных Арендатора по форме, утвержденной Арендодателем. Указанное согласие должно быть заполнено и подписано Арендатором собственноручно.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по 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.

11.2. 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 Договору как на основания освобождения от ответственности.

11.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы, если иное не вытекает из существа обязательства.

11.4. 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.

11.5. 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 Договору.

11.6. 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 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.

12. Применимое право и разрешение споров

12.1. Договор и все вопросы, возникающие в связи с ним, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны приложат все разумные усилия для разрешения путем переговоров любого спора, претензии или разногласий, возникающих в связи с Договором, включая любые вопросы, касающиеся его существования, действительности, толкования, нарушения или прекращения (далее – **Спор**).

12.3. 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 [судебный орган РФ].

13. Уведомления

13.1. С учетом положений пункта 13.3 Общих условий любые уведомления, если иное не следует из контекста Договора, которые должны быть сделаны в соответствии с Договором любой из Сторон, должны быть составлены в письменной форме на русском языке и отправлены через личный кабинет, или заказным письмом, или 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 статьей.

13.2. В случае любых изменений в персональных данных Арендатора, указанных в Договоре, Арендатор должен незамедлительно уведомить об этом Арендодателя в письменном виде.

13.3. 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.

13.4. Стороны соглашаются, что уведомления по Договору в адрес Арендатора могут вручаться путем доставки таких уведомлений лично в руки под расписку непосредственно Арендатору или на стойке ресепшн Комплекса, а в адрес Арендодателя – путем передачи лично в руки под расписку администратору на стойке ресепшн Комплекса.

13.5. Если иное не указано в Договоре, уведомление считается полученным соответствующей Стороной:

13.5.1. 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.

13.5.2. В случае доставки лично в руки – в дату, указанную в расписке о получении.

13.5.3. При отправке по электронной почте – в момент, когда отправителем получено уведомление о доставке сообщения на электронный адрес получателя.

14. Заключительные положения

14.1. Арендодатель вправе в любое время без согласия Арендатора уступить или иным образом передать свои права и обязательства по Договору любому третьему лицу, и Арендатор настоящим дает свое согласие на любую такую уступку или передачу. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя уступать или иным образом передавать свои права и обязательства по Договору.

14.2. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для изменения или расторжения Договора.

14.3. Ни и 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.

14.4. Стороны настоящим подтверждают свое согласие на возможность рукописного заполнения положений преамбулы Договора и пунктов Специальных условий.

14.5. 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]

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

14.7. Любые изменения и дополнения к Договору могут вноситься по соглашению Сторон и должны быть оформлены в письменном виде.

14.8. Недействительность, незаконность или невозможность исполнения в принудительном порядке каких-либо положений Договора не влечет за собой недействительность, незаконность и/или невозможность исполнения в принудительном порядке любых других положений Договора или всего Договора в целом.

14.9. Стороны соглашаются, что существенное изменение обстоятельств в соответствии с положениями статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации не является основанием для изменения или расторжения Договора.

Арендодатель	**Арендатор**
ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	ФИО:
Подпись: Печать	Подпись:

[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.).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Договору аренды № _____ от
«___» _____ 20___ г.

Правила пользования подземным паркингом

Правила пользования подземным паркингом выданы на руки Арендатору в 1 (одном) экземпляре. Настоящим Арендатор подтверждает, что получил на руки Правила пользования подземным паркингом и ознакомился с ними.

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору аренды № _____

от «___» _____ 20___ г.

Форма

Акта приема-передачи Предмета аренды

г. [*город*] «___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» Д. У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – **Арендодатель**) с одной стороны и _____(далее – **Арендатор**) с другой стороны, являясь Сторонами договора аренды от № _____ 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. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду Предмет аренды. № ____, с кадастровым номером:_____, общей площадью:_____, этаж: _____, расположенный по адресу: _____.
2. Арендатор настоящим подтверждает, что Предмет аренды получен в надлежащем состоянии, пригодном для использования в соответствии с Разрешенным использованием, и Арендатор не имеет претензий по состоянию и качеству Машино-места.
3. Арендодатель передал Арендатору [*пропуска*] для въезда в Подземный паркинг на Машино-место в количестве ____ штук, [*электронные карты доступа*] в количестве _____ штук.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору аренды № _____

от «___» _____ 20___ г.

Форма

Двустороннего Акта возврата Предмета аренды

г. [*город*] «___»_____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» Д. У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – **Арендодатель**) с одной стороны и _____ (далее – **Арендатор**) с другой стороны, являясь Сторонами договора аренды от «____» _____ 20___ г. (далее – **Договор**), составили настоящий акт возврата (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. Арендатор передал, а Арендодатель принял Предмет аренды № ____, с кадастровым номером:_____, общей площадью:_____, этаж: _____, расположенный по адресу: _____..
2. Арендатор возвратил Арендодателю [*электронные карты доступа*] в количестве _____ штук, [*пропуска*] в количестве _____ штук.
3. Арендодатель настоящим подтверждает, что Предмет аренды возвращен в надлежащем состоянии, пригодном для использования по назначению.
4. Акт составлен в двух экземплярах: один – для Арендодателя, второй – для Арендатора.

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Договору аренды № _____

от «___» _____ 20___ г.

Форма

Одностороннего Акта возврата Предмета аренды

г. [*город*] «___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» Д. У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – **Арендодатель**), являясь Стороной договора аренды от аренды № _____ от «____» _____ 20___ г. (далее – **Договор**), в связи с отказом/уклонением _____ (далее – **Арендатор)** от подписания Акта возврата Предмета аренды и в соответствии с пунктом 7.2 Договора составило 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. В связи с _____ (основание досрочного расторжения договора аренды) Договор считается автоматически расторгнутым по соглашению Сторон с «___» _____ 20_____ г., о чем Арендодатель и Арендатор достигли соглашения в пункте 7.1 Договора.
2. Арендодатель настоящим подтверждает, что Предмет аренды № ____, с кадастровым номером:_____, общей площадью:_____, этаж: _____, расположенный по адресу: _____., возвращен в надлежащем состоянии, пригодном для использования по назначению.
3. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Арендодателя, второй подлежит направлению Арендатору по адресу регистрации Арендатора.

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____
Подпись: Печать

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к Договору аренды № _____ от
«___» _____ 20___ г.

Форма

Акта о нарушении

г. [*город*] «___» _____ 20_____ г.

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

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

в присутствии свидетеля (ей) нарушения _____ (ФИО, должность) и _____ (ФИО, должность) составили 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. Арендатор / Жилец / Гость _____ (ФИО), проживающий / пребывающий в помещении №_____ по адресу: _____ совершил нарушение п. _____ Договора / Правил проживания / Правил пользования подземным паркингом, которое выражается в следующем: _____ (подробно описать состав нарушения).
2. За указанное в п. 1 настоящего Акта нарушение в отношении Арендатора предусмотрена ответственность _____согласно п. ____ Договора/ Правил проживания / Правил пользования подземным паркингом.
3. Арендатор / Жилец / Гость _____ (ФИО) 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, ФИО) _____ (подпись, ФИО)

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись:

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

Арендодатель **ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»** ФИО: Действующий на основании устава / доверенности №_____ от ___.___._____	**Арендатор** ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись: