

ДОГОВОР АРЕНДЫ АПАРТАМЕНТА С ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ			
Договор №		г. Москва	
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ			
<p>Настоящий Договор аренды (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 – «Арендодатель»), и юридическим 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.</p>			
1. Арендодатель		2. Арендатор	
<p>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.</p> <p>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</p>		Полное наименование и организационно-правовая форма юридического лица	
		ОГРН/ИНН	
		Адрес (место нахождения)	
		Эл. почта	
		Телефон	
		Наименование банка счета	
		Счет №	
		Корр. счет №	
		Банк-корреспондент	
		БИК	
3. Предмет аренды и срок аренды			
<p>Предметом аренды по настоящему Договору является следующее нежилое помещение с принадлежностями, расположенное в подъезде [●] корпуса [●] [<i>многофункционального комплекса</i>] [●], расположенного по адресу: г. Москва, [<i>адрес и номер дома</i>] (далее – «Помещение» и «Принадлежности» соответственно), предоставляемое для проживания Жильцов:</p>			Дата окончания (ДД/ММ/ГГГГ):
Апартаменты №		Общая площадь:	
Кадастровый номер:			
Этаж:		Количество комнат:	

4. Арендная плата			
Арендная плата в месяц, без НДС, в руб.	НДС, 20%	Итого, включая НДС, в руб.	Сроки внесения
(далее – «Фиксированная арендная 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 арендная 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			
Арендатор обязуется использовать Помещение для проживания следующих граждан:			
1. ФИО: _____			
Дата и место рождения: _____			
Паспорт _____: серия _____ номер _____			
Выдан _____			
Дата выдачи: _____ Код подразделения: _____			
Эл. почта: _____ Телефон: _____			
Отношение к Арендатору (опционально): _____			
2. ФИО: _____			
Дата и место рождения: _____			

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

7. Наличие у 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 аренды;
- 5) Приложение 3 – Перечень передаваемых Принадлежностей;
- 6) Приложение 4 – Форма Акта возврата Предмета аренды;
- 7) Приложение 5 – Форма Акта о нарушении.

Подписывая настоящий Договор, Арендатор подтверждает, что ознакомился с ним и понял его содержание, уполномочен на его подписание, а также обеспечит получение согласий на обработку персональных данных Жильцов.

9. Подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФН «ДОМ.РФ» ФИО: Действующий на основании устава / доверенности № _____ от _____.____._____	_____ ФИО: Должность: Действующий на основании устава / доверенности № _____ от _____
Подпись: Печать	Подпись: Печать
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 Арендодателем юридическое лицо, которое осуществляет прием денежных средств, поступающих от Арендатора, в счет оплаты любых платежей, в том числе Арендной платы, Депозита, оплаты задолженностей, пени, неустоек, штрафов с целью зачисления их на банковский счет Арендодателя.

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

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

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

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

«**Арендная плата**» означает в совокупности Фиксированную арендную плату и Переменную арендную плату.

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

«**Гости**» означает любых гостей Арендатора и Жильцов, включая личных гостей, обслуживающий персонал, врачей и курьеров.

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

«**Дата окончания**» означает дату окончания срока аренды 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 Арендодатель передает, а Арендатор принимает Предмет аренды 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 Арендатором Арендодателю 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 Арендодателю в качестве обеспечения исполнения Арендатором всех своих обязательств по Договору, в том числе обязательств по возмещению Арендодателю (а) ущерба, причиненного Предмету аренды или МОП, (б) любой неполученной суммы в случае любого полного или частичного неисполнения либо несвоевременного исполнения любого денежного обязательства Арендатора по настоящему Договору.

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

«**Договор бронирования**» означает договор бронирования Помещения, заключенный между Арендатором и Арендодателем 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 Арендодателем 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 арендной платы.

«**Жильцы**» означают физических лиц, проживающих в Помещении, 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 Арендодателем услуги по обеспечению предоставления горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, водоотведения, электроэнергии. Оплата коммунальных услуг является Переменной арендной 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 Арендатор может осуществлять любые платежи по Договору и взаимодействовать с Арендодателем.

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

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

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

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

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

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

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

«**Предмет аренды**» означает Помещение вместе с Принадлежностями.

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

«**Принадлежности**» означает все движимое имущество, передаваемое Арендатору 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 аренды в соответствии с его назначением исключительно для личного проживания Жильцов.

«**РСО**» означает ресурсоснабжающую организацию.

«**Сервисная компания**» означает _____, ОГРН _____, ИНН _____,

осуществляющее сервисное обслуживание Комплекса и Объекта, с которым Арендодатель заключил соответствующий договор, а также любое иное юридическое лицо, с которым Арендодатель может заключить такой договор в будущем.

«Эксплуатационная компания» - означает _____, ОГРН _____, ИНН _____, осуществляющее эксплуатацию Комплекса и Объекта, с которым Арендодатель заключил соответствующий договор, а также любое иное юридическое лицо, с которым Арендодатель 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 аренды.

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

2. Предмет Договора

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение и Принадлежности в Дату передачи по Акту передачи, а Арендатор обязуется принять Помещение и Принадлежности в Дату передачи, подписать Акт передачи и уплачивать Арендную плату и иные платежи в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 2.2. Дата передачи наступает после оплаты Арендатором платежей, предусмотренных пунктом 6.1 Общих условий. Оплата Арендатором 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 Арендодатель 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 аренды передается Арендатору исключительно для использования Арендатором и Жильцами в соответствии с Разрешенным использованием. Арендатор не вправе использовать Предмет аренды для целей, не предусмотренных Разрешенным использованием и настоящим Договором.
- 2.5. При необходимости заселить Жильцов, не указанных в пункте 6 Специальных условий, Арендатор уведомляет об этом Арендодателя и предоставляет в отношении новых Жильцов документы, перечисленные в пункте 4.1.16 Общих условий. Арендодатель имеет право отказать Арендатору в заселении новых Жильцов, направив соответствующее уведомление.

3. Права и обязанности Арендодателя

- 3.1. Арендодатель обязуется:
 - 3.1.1. передать Арендатору Предмет аренды в состоянии, пригодном для проживания и использования, в Дату передачи;
 - 3.1.2. передать Арендатору ключи от Помещения и электронные карты доступа в Дату передачи;
 - 3.1.3. обеспечивать надлежащую эксплуатацию Комплекса;
 - 3.1.4. выдать Арендатору логин и пароль от Личного кабинета;
 - 3.1.5. оповещать Арендатора 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. Арендодатель также не предупреждает Арендатора об отключении Коммунальных услуг в Помещении, если это происходит по независящим от Арендодателя причинам.
- 3.2. Арендодатель вправе:

- 3.2.1. посещать Помещение в следующих случаях:
- a. для проведения уборки и/или текущего ремонта – в любое время по согласованию с Арендатором или любым совершеннолетним Жильцом;
 - b. в экстренных случаях, когда существует угроза причинения повреждений Предмету аренды (в том числе в случае пожара, затопления, разрушения Помещения) – в любое время без согласования с Арендатором 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 Арендатора 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 Арендатора или любого совершеннолетнего Жильца за 1 (один) Рабочий день до даты посещения;
 - e. для показа Помещения потенциальным новым арендаторам в течение последних 30 (тридцати) Рабочих дней срока действия аренды 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 Арендатора, Жильцов и Гостей в Помещение и Комплекс в случае, предусмотренном пунктом 9.5 Общих условий, а также в случае нарушения Арендатором 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 Арендатора задолженности по оплате потребленных Коммунальных услуг более чем за 2 (два) месяца; указанное ограничение или приостановка снимается Арендодателем 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 Арендатора

- 4.1. Арендатор обязуется и, где применимо, обязуется обеспечить исполнение Жильцами следующих обязанностей:
- 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 Арендную плату в соответствии с разделом 6 Общих условий;
 - 4.1.5. согласиться с условиями оферты Сервисной компании при заказе услуг, 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 Арендатора 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; Арендатор обязуется оплачивать Коммунальные услуги на основании расчета суммы, который Арендодатель направляет Арендатору через Личный кабинет, в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты формирования такого расчета в Личном кабинете. Настоящим Арендатор подтверждает свое согласие использовать Индивидуальные приборы учета для расчета Переменной арендной 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 Арендатор подтверждает, что на Дату подписания он и Жильцы ознакомились 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 Арендодателя;
- 4.1.10. самостоятельно не заменять запорные механизмы в Помещении;
- 4.1.11. не передавать Предмет аренды третьим лицам, в том числе по договорам субаренды или поднайма;
- 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 от своего имени, от имени посредников или от имени Арендодателя;
- 4.1.13. не размещать и не хранить никакое имущество в МОП;
- 4.1.14. без предварительного письменного согласия Арендодателя 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 Арендодателю суммы штрафов или иных санкций, наложенных на Арендодателя государственными органами, если такие штрафы наложены в результате действий Арендатора и/или Жильцов, нарушающих настоящий Договор или Правила проживания;
- 4.1.16. не позднее Даты подписания передать Арендодателю:
 - a. анкету Арендатора, копии учредительных документов Арендатора, заверенные в соответствии с требованиями Арендодателя, копии паспортов Жильцов, копии вет. паспортов животных (при наличии животных);
 - b. согласия Арендатора 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 аренды Арендодателю по Акту возврата до 17:00 в Дату выезда;
 - c. обеспечить вывоз имущества и личных вещей Жильцов, а также отдельных улучшений 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. 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. Арендатор подтверждает, что все Жильцы, указанные в пункте 6 Специальных условий, ознакомлены с Правилами проживания и с условиями настоящего Договора до его подписания.

4.2. Арендатор вправе:

- 4.2.1. передать Предмет аренды и МОП в пользование Жильцам при условии соблюдения Арендатором и Жильцами Правил проживания;
- 4.2.2. при наличии письменного согласия Арендодателя производить отдельные улучшения в Помещении в присутствии представителя Арендодателя и Сервисной компании;
- 4.2.3. получить обратно Депозит на условиях, изложенных в пункте 7.10 Общих условий;
- 4.2.4. предоставить Жильцам право принимать в Помещении Гостей на срок не более 14 (четырнадцати) календарных дней при условии оплаты Коммунальных услуг и телекоммуникационных услуг, которыми пользуются Гости. При проживании Гостей в Помещении в течение более длительного срока Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем внесение Гостей в список Жильцов. Арендатор несет ответственность за действия Жильцов и Гостей как за свои собственные;
- 4.2.5. самостоятельно оформить регистрацию в Помещении для Жильцов, если это допускается законодательством Российской Федерации, при этом Арендодатель не несет никакой ответственности за оформление или отсутствие возможности оформить регистрацию;
- 4.2.6. осуществлять любые иные права в соответствии с настоящим Договором.

5. Ремонт Помещения, Принадлежностей и МОП

- 5.1. Стороны договорились, что любой капитальный и текущий ремонт Предмета аренды осуществляется исключительно Арендодателем и Сервисной компанией. Кроме случаев, указанных в пункте 5.4 Общих условий, Арендодатель вправе самостоятельно определять необходимость капитального и текущего ремонта и порядок его проведения.
- 5.2. Капитальный ремонт Помещения и МОП осуществляется Арендодателем за свой счет.
- 5.3. Любой текущий ремонт Помещения и Принадлежностей, включая ремонт по заявкам Арендатора и совершеннолетних Жильцов, а также ремонт в соответствии с пунктом 5.5 Общих условий, осуществляется Арендодателем или Сервисной компанией за счет Арендатора. Настоящим Арендатор 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 аренды по заявкам Арендатора, а также дополнительные услуги осуществляются Сервисной компанией в соответствии с условиями оферты на основании прейскуранта Сервисной компании.
- 5.5. Независимо от пункта 5.4 Общих условий, Арендодатель вправе самостоятельно определять необходимость проведения внепланового капитального и текущего ремонта, если по обоснованному мнению Арендодателя 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 Арендатор уплачивает Арендодателю Депозит и Фиксированную арендную плату за первый месяц аренды. Если данные суммы не уплачены Арендатором в указанный срок, настоящий Договор автоматически прекращает свое действие на третий Рабочий день с Даты подписания и у Арендодателя не возникает обязательства по передаче Предмета аренды Арендатору.
- 6.2. Арендатор уплачивает Арендодателю Фиксированную арендную плату ежемесячно авансом с 15-го числа предшествующего месяца, но 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.

- 6.3. Условия бронирования Предмета аренды до Даты подписания могут устанавливаться Договором бронирования в случае его заключения между Арендатором и Арендодателем. Встречным предоставлением Арендодателя является обязательство не заключать договоры аренды в отношении Предмета аренды с другими потенциальными арендаторами в течение периода бронирования.
- 6.4. Если общая задолженность Арендатора по Арендной плате и/или иным платежам по Договору превышает размер Депозита или если Арендатор два и более раз подряд допускает просрочку по внесению Арендной платы более чем на 5 (пять) Рабочих дней, то размер Депозита подлежит увеличению на размер такой просроченной задолженности. Арендатор обязуется уплатить дополнительную сумму Депозита в срок, установленный в пункте 6.6 Общих условий.
- 6.5. Арендатор оплачивает Арендодателю Коммунальные услуги на основании расчета суммы, который Арендодатель направляет Арендатору через Личный кабинет, в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты формирования такого расчета в Личном кабинете.
- 6.6. В случае (1) возникновения обязательства Арендатора по увеличению суммы Депозита в соответствии с пунктом 6.4 Общих условий или (2) списания из Депозита сумм задолженности Арендатора в соответствии с пунктом 6.7 Общих условий Арендатор обязуется пополнить Депозит в течение 3 (трех) Рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя, а Арендодатель зачитывает последующие платежи, поступающие от Арендатора, 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 арендной платы.
 - 6.6.3. В третью очередь – для погашения задолженности по уплате Переменной арендной платы.
 - 6.6.4. В четвертую очередь – для погашения неустоек, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 6.7. Арендодатель вправе списывать из Депозита суммы любой задолженности Арендатора перед Арендодателем и зачитывать такие суммы против такой задолженности. Если после такого зачета от Арендатора в адрес Арендодателя 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 Арендной платы за очередной месяц, Арендодатель зачитывает такую сумму в порядке, установленном пунктом 6.6 Общих условий. **Соглашаясь с настоящим пунктом, Арендатор подтверждает свое согласие на списание Арендодателем в одностороннем порядке из Депозита суммы любых задолженностей Арендатора перед Арендодателем.**
- 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 Арендатором считается дата списания соответствующей суммы с корреспондентского счета банка Арендодателя при оплате через Личный кабинет, либо дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя при оплате через банк с использованием банковских реквизитов Арендодателя. Датой исполнения платежного обязательства Арендодателем считается дата списания соответствующей суммы с корреспондентского счета банка Арендодателя. Платежи по Договору могут осуществляться с использованием Личного кабинета. Арендодатель вправе выбирать Агента, реквизиты которого могут быть указаны в качестве платежных реквизитов для оплаты Арендатором любых платежей в Личном кабинете.
- 6.9. Стороны договорились, что ежемесячно акт об оказанных услугах по Договору в бумажном виде не составляется. Уплачивая Арендную плату через Личный кабинет, Арендатор

подтверждает, что услуги оказаны в полном объеме и претензии по качеству у Арендатора к Арендодателю 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 8.5.1, оплата за последний месяц проживания осуществляется в полном объеме вне зависимости от количества дней проживания. Возврат неиспользованной части Фиксированной арендной платы осуществляется пропорционально количеству дней фактического проживания Жильцов. При отсутствии задолженности на Дату выезда Жильцов из Помещения неиспользованная часть Фиксированной арендной платы возвращается Арендатору.

7. Срок аренды и порядок возврата Предмета аренды

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с Даты подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами. Срок, в течение которого Арендатор и Жильцы вправе пользоваться Предметом аренды, начинается в Дату передачи и заканчивается в Дату окончания.
- 7.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды в отношении Предмета аренды на новый срок на тех же условиях. Арендодатель предоставит Арендатору коммерческое предложение (КП) с условиями аренды на новый срок за 2 (два) календарных месяца до окончания действия Договора, а Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения КП уведомить Арендодателя о своей согласии с КП и предоставить свои обновленные данные и данные Жильцов, указанные в пунктах 2 и 6 Специальных условий, также скан-копию их паспортов (первая страница, страницы с регистрацией и со сведениями о ранее выданных паспортах). После получения данных от Арендатора Арендодатель направляет ему новый 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 КП в установленный срок, не согласен с КП или не подписывает новый договор аренды в установленный срок, Арендодатель вправе забронировать Помещение за новым арендатором и заключить с ним договор аренды.
- 7.3. В Дату окончания Арендатор обязуется (i) обеспечить освобождение Помещения и вернуть Арендодателю Помещение и Принадлежности в том же состоянии, в котором они были получены Арендатором 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 Арендодатель, Арендатор и Сервисная компания указывают такие дефекты в Смете по восстановительному ремонту и ущербу в Акте возврата. Указанные дефекты подлежат устранению за счет Арендатора в соответствии с действующим прейскурантом между Арендодателем и Сервисной компанией. Стоимость устранения таких дефектов может быть удержана Арендодателем из суммы Депозита.
- 7.4. В Дату окончания Арендатор обязуется оплатить уборку Помещения в размере, установленном действующим Прейскурантом.
- 7.5. Если в течение срока аренды Жильцы проживали в Помещении с домашними животными или если в Помещении имеются существенные загрязнения, нанесенные Жильцами, то в Дату окончания Арендатор обязуется оплатить стоимость химчистки Предмета аренды в размере, установленном действующим Прейскурантом, и/или стоимость уборки в двойном размере. Арендатор/Жильцы обязаны уведомить Арендодателя о нахождении/проживании животного в Помещении в день появления животного путем уведомления представителя Арендодателя в письменной форме под отметку о получении. При нарушении Правил проживания, зафиксированных Арендодателем в Акте о нарушении, стоимость уборки Помещения и химчистки Принадлежностей оплачивается Арендатором в двойном размере. Отказ Арендатора от подписания Акта о нарушении фиксируется Арендодателем путем письменной отметки на Акте о нарушении и является надлежащим уведомлением Арендатора о нарушении и основанием для применения указанных в настоящем пункте санкций.

- 7.6. Если Арендатор не исполняет свои обязательства, установленные в пунктах 7.4 и 7.5 Общих условий, Арендодатель вправе не подписывать Акт возврата и не возвращать Депозит до момента устранения нарушения Арендатором. Если по мнению Арендодателя химчистка не требуется, Арендодатель вправе уведомить об этом Арендатора.
- 7.7. Если в Дату окончания Арендатор не исполняет обязательство по возврату Предмета аренды, Арендатор обязуется уплачивать Фиксированную арендную плату в двойном размере, начиная с Даты окончания и до даты фактического возврата Предмета аренды.
- 7.8. Арендатор обязан обеспечить доступ в Помещение Арендодателю 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 Арендатор обязуется обеспечить освобождение Помещения от всех вещей Жильцов и Арендатора, отделимых улучшений и мусора. Арендодатель не несет ответственности за сохранность любого имущества Арендатора 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 Арендатора и Жильцов от права собственности на такое имущество в соответствии со ст. 236 ГК РФ, и такое имущество может быть обращено в собственность Арендодателя в порядке, предусмотренном ст. 226 ГК РФ, или утилизировано Арендодателем в течение 5 (пяти) Рабочих дней с Даты окончания.
- 7.10. Арендодатель возвращает Арендатору Депозит при расторжении Договора в соответствии с пунктом 8.5 Общих условий за вычетом сумм, причитающихся Арендодателю в счет погашения задолженности Арендатора, включая задолженность по Арендной плате, оплате любого ремонта, устранению выявленных недостатков и причиненного ущерба Предмету аренды, МОП или смежным помещениям, возникших в результате действий Арендатора 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 Арендодателем суммы Депозита на расчетный счет третьего лица осуществляется исключительно на основании письменного заявления Арендатора 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 аренды

- 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 Арендатором Фиксированной арендной платы на срок свыше 12 (двенадцати) Рабочих дней – на 13 (тринадцатый) Рабочий день с даты, в которую Арендатор был обязан произвести оплату за соответствующий месяц.
- 8.1.2. В случае просрочки уплаты Арендатором Фиксированной арендной платы более двух раз подряд на срок более 8 (восьми) Рабочих дней – на 9 (девятый) Рабочий день с даты, в которую Арендатор был обязан произвести оплату за месяц, в котором состоялась вторая просрочка уплаты Фиксированной арендной платы подряд на срок более 8 (восьми) Рабочих дней.
- 8.1.3. В случае просрочки уплаты Арендатором Фиксированной арендной платы более трех раз в течение 11 месяцев на срок свыше 8 (восьми) Рабочих дней – на 9 (девятый) Рабочий день с даты, в которую Арендатор был обязан произвести оплату за месяц, в котором в третий раз состоялась просрочка уплаты Фиксированной арендной платы на срок свыше 8 (восьми) Рабочих дней в течение предшествующих 11 месяцев.
- 8.1.4. В случае просрочки уплаты Арендатором Переменной арендной 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 арендной платы в соответствии с пунктом 4.1.6 Общих условий.

- 8.1.5. В случае нарушения Арендатором обязательств по оплате Депозита, предусмотренных пунктами 6.4 и 6.6 Общих условий – на следующий Рабочий день с даты, когда Арендатор должен был произвести оплату.
 - 8.1.6. В случае нарушения Арендатором или Жильцами обязательств, установленных пунктом 4.1.9 Общих условий, – с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем акта осмотра Предмета аренды, подтверждающего факт произведенного переустройства, реконструкции, перепланировки и/или ремонта Предмета аренды.
 - 8.1.7. В случае нанесения Арендатором или Жильцами ущерба Предмету аренды, МОП или смежным помещениям, занимаемым другими арендаторами, на сумму, в совокупности превышающую 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей, – с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем и/или Сервисной компанией акта осмотра Предмета аренды, МОП или смежных помещений, в котором зафиксирован факт причинения Арендатором или Жильцами ущерба.
 - 8.1.8. В случае нарушения Арендатором или Жильцами обязательства по использованию Помещения в соответствии с Разрешенным использованием – с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем акта осмотра Помещения, подтверждающего факт использования Помещения не по назначению.
 - 8.1.9. В случае нарушения Арендатором или Жильцами Правил проживания в соответствии с пунктом 4.1.8 Общих условий, если Арендодатель составляет 2 (Два) Акта о нарушениях Правил проживания, – с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем второго Акта о нарушении.
 - 8.1.10. 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 Арендатора банкротом или решения суда о признании Арендатора банкротом (в зависимости от того, что наступит ранее).
 - 8.1.11. В случае нарушения Арендатором или Жильцами пункта 4.1.11 или 4.1.12 Общих условий – с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем Акта о нарушении Арендатором пункта 4.1.11 или 4.1.12 Общих условий.
 - 8.1.12. В случае возврата Арендатором Предмета аренды Арендодателю без предварительного письменного уведомления, указанного в пункте 8.5.1 Общих условий, – с даты возврата Предмета аренды.
 - 8.1.13. В случае нарушения Арендатором или Жильцами обязательств, предусмотренных п. 14 ст. 7 Закона 115-ФЗ, - с даты, следующей за датой получения Арендатором составленного Арендодателем Акта о нарушении данного обязательства.
 - 8.1.14. В случае включения Арендатора, сотрудников Арендатора 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 Арендатором уведомления от Арендодателя.
- 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 – 8.1.14 Общих условий, и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений или уведомлений.
- 8.3. Для целей пункта 8.1 Общих условий датой получения Арендатором документов, указанных в пунктах 8.1.6 – 8.1.9, 8.1.11, 8.1.13-8.1.14 Общих условий, является:
- 8.3.1. дата, указанная в расписке уполномоченного лица Арендатора 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 Арендатору, содержащаяся в уведомлении о вручении почтового или курьерского отправления, направленного по адресу местонахождения Арендатора;
- 8.3.3. Арендатор также считается получившим документы, указанные в пунктах 8.1.6 – 8.1.9, 8.1.11, 8.1.13-8.1.14 Общих условий, если:
- a. Арендатор отказался от получения почтового отправления, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
 - b. 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 известило Арендодателя путем отметки на уведомлении, направленном в адрес Арендодателя;
 - c. 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 известило Арендодателя путем отметки на уведомлении, направленном в адрес Арендодателя;
 - d. почтовое отправление вручено представителю Арендатора при условии представления им доверенности, включающей полномочия на получение от имени Арендатора корреспонденции и иных почтовых отправлений;
 - e. если место нахождения Арендатора неизвестно, надлежащим считается направление почтового отправления по последнему известному месту нахождения Арендатора.
- 8.4. В дату досрочного расторжения Договора, определяемую в соответствии с пунктом 8.1 Общих условий, Арендатор обязуется:
- 8.4.1. вернуть Арендодателю Помещение и Принадлежности в том же состоянии, в котором они были получены Арендатором 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 Арендодатель, Арендатор и Сервисная компания указывают такие дефекты в Смете по восстановительному ремонту и ущербу и в Акте возврата. Указанные Дефекты подлежат устранению за счет Арендатора в соответствии с действующим прейскурантом между Арендодателем и Сервисной компанией. Стоимость устранения таких дефектов может быть удержана Арендодателем из суммы Депозита. В случае отказа Арендатора от подписания Акта возврата Арендодатель вправе составить односторонний акт возврата Помещения и Принадлежностей по форме Приложения 4 к Договору в присутствии двух независимых свидетелей;
- 8.4.2. обеспечить освобождение Помещения от имущества, принадлежащего Арендатору и Жильцам, в соответствии с пунктом 7.9 Общих условий.
- 8.5. Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор в любом из следующих случаев:
- 8.5.1. по своему усмотрению по истечении 6 (шести) месяцев с Даты подписания при условии письменного уведомления Арендодателя за 45 (сорок пять) календарных дней до планируемой даты прекращения Договора. Договор считается прекращенным в дату, которая наступает через 45 (сорок пять) календарных дней после даты получения Арендодателем соответствующего уведомления;
- 8.5.2. если Помещение разрушено и не восстановлено Арендодателем или Арендодатель не предоставил Арендатору/Жильцам для проживания помещение аналогичной или большей площади;
- 8.5.3. если по вине Арендодателя Помещение не обеспечивается электричеством, сезонным отоплением или холодным водоснабжением;
- 8.5.4. если Помещение по иным причинам становится полностью непригодным для проживания и Арендодатель не устраняет это нарушение или не предоставляет

Арендатору для проживания помещение аналогичной или большей площади в соответствии с действующими ставками Арендной платы.

- 8.6. При расторжении Договора на основании пунктов 8.5.2 – 8.5.4 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 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.
- 8.7. При расторжении Договора в соответствии с пунктом 8.5 Общих условий Депозит подлежит возврату Арендатору 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. Арендодатель несет ответственность по Договору только за реальный ущерб, причиненный по вине Арендодателя. Общий размер ответственности Арендодателя по Договору ограничивается суммой, равной сумме Фиксированной арендной 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 8.5.2-8.5.4 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 обстоятельств, указанных в пунктах 8.5.2-8.5.4 Общих условий. После устранения таких обстоятельств Арендодатель уведомляет Арендатора о размере следующего платежа Арендной платы за вычетом сумм, рассчитанных в соответствии с настоящим пунктом.
- 9.4. В случае просрочки уплаты Фиксированной арендной платы 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.
- 9.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 8.1 Общих условий или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Арендатор и Жильцы допускаются в Помещение и Комплекс исключительно для освобождения Помещения от своего имущества; допускGuestов в Помещение и Комплекс прекращается, а Арендодатель вправе удержать суммы неисполненных обязательств Арендатора из Депозита.
- 9.6. В случае досрочного прекращения Договора по основаниям, установленным в пунктах 8.1.1 – 8.1.14, Арендодатель не возвращает Арендатору Депозит, который в таком случае удерживается Арендодателем в полном объеме в качестве неустойки за нарушение Арендатором соответствующих условий настоящего Договора.
- 9.7. Арендатор несет ответственность за действия/бездействие Арендатора, Жильцов и их Guestов.
- 9.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность вещей Арендатора, Жильцов и их Guestов.
- 9.9. В случае нарушения Арендатором пункта 4.1.12 Договора, Арендодатель вправе по своему выбору наложить на Арендатора штраф в размере 2 (двух) Депозитов, либо расторгнуть Договор в соответствии с пунктом 8.1.11 Договора.

10. Заверения об обстоятельствах

- 10.1. На Дату подписания Арендатор предоставляет Арендодателю следующие заверения об обстоятельствах:
- 10.1.1. Арендатор является юридическим лицом, надлежащим образом учрежденным и законно существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;

<p>10.1.2. Арендатор не находится в состоянии неплатежеспособности или временного приостановления исполнения денежных обязательств; в отношении Арендатора не введено наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;</p> <p>10.1.3. Арендатор получил все предусмотренные применимым законодательством, учредительными документами Арендатора необходимые согласования, разрешения, одобрения, необходимые для заключения и исполнения Договора;</p> <p>10.1.4. заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Арендатором требований законодательства, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, обязательных для Арендатора, либо положений учредительных документов Арендатора;</p> <p>10.1.5. Арендатору не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны уполномоченных органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендатором Договора;</p> <p>10.1.6. Арендатор обладает всеми полномочиями для заключения настоящего Договора и исполнения всех обязательств согласно Договору, его действия не противоречат каким-либо законам или нормативно-правовым актам, а лица, подписывающие настоящий Договор от его имени, имеют для этого надлежащие полномочия и права;</p> <p>10.1.7. Помещение будет использоваться Арендатором и Жильцами в соответствии с Разрешенным использованием.</p> <p>10.2. Арендодатель заверяет и гарантирует, что:</p> <p>10.2.1. Помещение входит в состав имущества ЗПИФН, и Арендодатель, 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/.</p> <p>10.2.2. Помещение не обременено правами третьих лиц и находится в состоянии, позволяющем его использование в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>10.2.3. Настоящий Договор согласован со специализированным депозитарием закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.</p>
<p>11. Конфиденциальность и персональные данные</p> <p>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.</p> <p>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 Арендодателя, специализированному депозитарию и иным лицам по соглашению Сторон.</p> <p>11.3. Не позднее Даты подписания Арендатор обязуется предоставить Арендодателю подписанные каждым Жильцом согласия на обработку персональных данных Жильцов по форме, утвержденной Арендодателем. Указанные согласия должны быть заполнены и подписаны Жильцами собственноручно.</p>
<p>12. Обстоятельства непреодолимой силы</p> <p>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.</p>

- 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 Спор путем переговоров в течение 10 (десяти) Рабочих дней после уведомления одной из Сторон другой Стороны о возникновении Спора со ссылкой на данное положение, Стороны передают рассмотрение Спора в Арбитражный суд города Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ.

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 статьей.
- 14.2. В случае любых изменений в данных Арендатора или Жильцов, указанных в Договоре, Арендатор должен незамедлительно уведомить Арендодателя 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 Арендатора могут вручаться путем доставки таких уведомлений лично в руки под расписку непосредственно представителю Арендатора или одному из Жильцов на стойке ресепшен Комплекса или в Помещении, а в адрес Арендодателя – 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. Арендодатель не является прямым поставщиком Коммунальных услуг. Поставка Коммунальных услуг осуществляется на основании договоров, заключенных между РСО, Сервисной компанией и Арендодателем.
- 15.2. 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 настоящему Договору.
- 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.
- 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.

Арендодатель:
ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У.
ЗПИФН «ДОМ.РФ»
 ФИО:
 Должность:
 Действующий на основании устава /

Арендатор:

 ФИО:
 Должность:
 Действующий на основании устава /

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.).

доверенности № _____ от ____ . ____ . _____	доверенности № _____ от ____ . ____ . _____
Подпись:	Подпись:
Печать	Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

Правила проживания

Правила проживания выданы на руки Арендатору в 1 (одном) экземпляре. Настоящим Арендатор подтверждает, что получил на руки Правила проживания и ознакомился с ними, а также передал Правила проживания Жильцам и обеспечил ознакомление Жильцов с Правилами проживания.

Арендодатель

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

ФИО:

Должность:

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

Подпись:

Печать

Арендатор

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от

____ . ____ . _____

Подпись:

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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

Акт приема-передачи Предмета аренды

г. Москва «___» _____ 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»), 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 (апартамент) №____, с кадастровым номером: _____, общей площадью _____, этаж ____, расположенный по адресу: _____, состоящий из Помещения и Принадлежностей, указанных в Специальных условиях и Приложении 3 к Договору.
2. Арендатор настоящим подтверждает, что Предмет аренды получен в надлежащем состоянии, пригодном для проживания и использования в соответствии с Разрешенным использованием, и Арендатор не имеет претензий к состоянию и качеству Предмета аренды.
3. Арендатор имеет следующие замечания к качеству передаваемых Принадлежностей/ Помещения: _____

4. Арендодатель передал Арендатору 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/

Арендодатель

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

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
 доверенности № _____ от

Подпись:

Печать

Арендатор

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
 доверенности № _____ от

Подпись:

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

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

Перечень передаваемых Принадлежностей

Арендодатель передает Арендатору 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/

Арендодатель

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

ФИО:

Должность:

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

Подпись:

Печать

Арендатор

_____ /
ФИО:

Должность:

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

Подпись:

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

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

Форма Акта возврата Предмета аренды

г. Москва «___» _____ 20__ г.
ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФН «ДОМ.РФ» (далее – «Арендодатель») и _____ (далее – «Арендатор»),
являясь Сторонами Договора аренды № _____ 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 – «Арендодатель») в присутствии представителя Сервисной компании _____ (Ф.И.О., должность), в связи с отказом/уклонением _____ (далее – «Арендатор») от подписания Акта возврата (далее – «Акт») в соответствии с п. 8.4.1 Договора аренды № _____ 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 аренды][В связи с _____ (основание досрочного расторжения Договора) Договор считается автоматически расторгнутым по соглашению Сторон с «___» _____ г., о чем Арендодатель и Арендатор достигли соглашения в п. 8.1 Договора,] Арендатор передал, а Арендодатель принял Предмет аренды, 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. Арендатор возвратил Арендодателю ключи от Помещения в количестве ____ шт., электронные карты доступа в количестве ____ шт.
3. Арендодатель настоящим подтверждает, что Предмет аренды возвращен в надлежащем состоянии, пригодном для проживания и использования по назначению, без обнаружения каких-либо видимых или скрытых дефектов либо недостатков / На дату возврата Арендатором Арендодателю 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 Арендодателя/Арендатора (указать Ф.И.О.) _____
5. Арендодатель/Арендатор/Сервисная компания по указанным в п. 4 дополнениям и замечаниям пояснили: _____
(Вариант: отказался от дачи пояснений по данному вопросу).
6. Арендатор обязуется в течение 1 (одного) календарного дня уплатить общую сумму, указанную в п. 3 настоящего Акта.
7. Арендодатель возвращает Арендатору Депозит за вычетом сумм, причитающихся Арендодателю, в том числе:
 - a. стоимости возмещения ущерба Предмету аренды, МОП или смежным помещениям в размере [●];
 - b. неустойки, начисленной в соответствии с пунктом _____ Общих условий Договора;
 - c. [●]. ИЛИ

Депозит не подлежит возврату Арендатору согласно пункту 9.6 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 Арендодателя, второй подлежит направлению Арендатору по адресу местонахождения Арендатора.]

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

Арендодатель

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

ФИО:
 Должность:
 Действующий на основании устава /
 доверенности № _____ от ____ . ____ . ____

Подпись:

Печать

Арендатор

 ФИО:
 Должность:
 Действующий на основании устава /
 доверенности № _____ от
 ____ . ____ . ____

Подпись:

Печать

[Подписи лиц, присутствовавших при составлении одностороннего Акта]

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

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

Форма Акта о нарушении

г. Москва «___» _____ 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 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. Арендатор/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 Арендатора предусмотрена ответственность _____ согласно п. _____ Договора/ Правил проживания.
3. Арендатор/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.)

Арендодатель

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

ФИО:
Должность:
Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от _____._____

Подпись:

Печать

Арендатор

ФИО:
Должность:
Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от
_____._____

Подпись:

Печать

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

Арендодатель

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

ФИО:

Должность:

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

Подпись:

Печать

Арендатор

ФИО:

Должность:

Действующий на основании устава /
доверенности № _____ от

____ . ____ . _____

Подпись:

Печать