

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ		
№ от «___» _____ 20__ г.	г. [город]	
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ		
<p>Договор аренды нежилого помещения с физическим лицом (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 именуется «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>Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» на основании Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ», зарегистрированных Банком России 03.06.2016 за № 3164, в действующей редакции.</p> <p>Местонахождение / Адрес для корреспонденции: Россия, 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, помещение XI, комната № 177.</p> <p>Эл. почта: info@domrf-am.ru. Тел. +7 (499) 681-06-62. ИНН 7704366195. КПП 770401001. ОГРН 1167746708733.</p> <p>Банковские реквизиты: р/с № 40701 810 4 0090 0007021 в АО «Банк ДОМ.РФ», г. Москва, к/с № 30101810345250000266, БИК 044525266</p>	<p>ФИО</p>	
	<p>Дата и место рождения</p>	
	<p>Паспортные данные</p>	<p>Паспорт гражданина [<i>гражданство</i>]: серия _____, номер _____, выдан _____, дата выдачи __.__.__, код подразделения [●]</p>
	<p>Адрес регистрации</p>	
	<p>Эл. Почта</p>	
	<p>Телефон</p>	
	Банковские реквизиты:	
	<p>Получатель</p>	
	<p>Наименование банка счета</p>	
	<p>Счет №</p>	
	<p>Корр. счет №</p>	
	<p>Банк-корреспондент</p>	
	<p>БИК</p>	
3. Предмет аренды и срок аренды		
<p>Предметом аренды по Договору является следующее нежилое помещение (апартаменты) с принадлежностями, расположенное в подъезде [●] корпуса [●] Арендного дома [●], расположенного по адресу: [адрес и номер дома] (далее – Помещение и Принадлежности соответственно):</p>	<p>[Дата вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору (ДД.ММ.ГГГГ): [указать календарную дату]</p>	

Апартаменты №		Общая площадь:	Дата окончания (ДД.ММ.ГГГГ): [указать календарную дату]
Кадастровый номер:			
Этаж:		Тип апартамента:	
4. Арендная плата			
Арендная плата в месяц, без НДС, в руб.	НДС	Итого, включая НДС, в руб.	Сроки оплаты
(далее – Фиксированная арендная плата)			<p>За первый месяц: 2 (два) Рабочих дня с [Даты подписания / Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – <i>для договоров с отложенной датой вступления в силу</i>].</p> <p>За второй месяц, если [Дата подписания] / [Дата вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – для договоров с отложенной датой вступления в силу] наступает после 25-го числа месяца: одновременно с платежом за первый месяц.</p> <p>За каждый последующий месяц (включая второй месяц): авансом, с 15-го числа предшествующего месяца, но не позднее 25-го числа предшествующего месяца.</p>
Переменная плата	Определяется ежемесячно на основании показаний Индивидуальных приборов учета и тарифов, установленных РСО, в соответствии с Общими условиями		
5. Депозит			
Размер Депозита, не включая НДС, в рублях	НДС	Итого, включая НДС, руб.	Сроки оплаты

(далее – Депозит)		<p>Без рассрочки Депозита: 2 (два) Рабочих дня с [Даты подписания / Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – <i>для договоров с отложенной датой вступления в силу</i>].</p> <p>[При рассрочке Депозита: Равными частями (1/3 Размера Депозита) ежемесячно, не позднее числа, совпадающего с [Датой подписания / Датой вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – <i>для договоров с отложенной датой вступления в силу</i>].</p> <p>Первый платеж производится в течение 2 (двух) Рабочих дней с [Даты подписания / Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – <i>для договоров с отложенной датой вступления в силу</i>].</p> <p>В случае отсутствия в месяце числа, совпадающего с [Датой подписания / Датой вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – <i>для договоров с отложенной датой вступления в силу</i>], срок платежа переносится на ближайший к такому числу предыдущий день. (<i>заполняется, если применимо</i>).</p> <p>Пополнение: в соответствии с разделом 6 Общих условий</p>
6. Жильцы		

Список лиц, имеющих право проживания в Помещении:

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 (при наличии указать вид и породу)

8. Договор как единое целое

Неотъемлемыми частями Договора являются:

- 1) Специальные условия.
- 2) Общие условия.
- 3) Приложение № 1 – Правила проживания и Правила пользования подземным паркингом.
- 4) Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Предмета аренды.
- 5) Приложение № 3 – Форма Перечня передаваемых Принадлежностей.
- 6) Приложение № 4 – Форма Двустороннего Акта возврата Предмета аренды.
- 7) Приложение № 5 – Форма Одностороннего Акта возврата Предмета аренды.
- 8) Приложение № 6 – 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 и обеспечит получение согласий персональных данных Жильцов.

9. Подписи Сторон

<p>Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» [ФИО: Действующий на основании устава / доверенности от ____ . ____ . ____ № _____] Подпись: Печать</p> <p>Дата: «__» _____ 20__ г.</p>	<p>Арендатор ФИО: [ФИО: Действующий (ая) на основании доверенности от ____ . ____ . ____ № _____]</p> <p>Подпись:</p> <p>Дата: «__» _____ 20__ г.</p>
---	---

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:

«**Авансовый платеж**» означает денежную сумму, которую Арендатор передает Арендодателю в исполнение своего обязательства до начала исполнения встречного обязательства, и/или переплату по Договору, которая может возникнуть при проведении Арендатором платежей, сумма которых больше, чем начисленные обязательства.

«**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 или по форме Приложения 5 к Договору. Подписание Акта возврата не требуется в случае продления срока действия Договора путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору или передачи Предмета аренды Арендатору по новому договору аренды. Арендодатель вправе изменить формы Акта возврата в одностороннем порядке. Арендатор может в любое время ознакомиться с действующей редакцией форм Акта возврата на сайте: аренда.дом.рф.

«**Акт о нарушении**» означает акт, составляемый по форме Приложения 6 к Договору.

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

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

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

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

«**Арендный дом**» означает отдельно стоящее здание или здание в составе Комплекса, Предмет аренды в котором принадлежит по праву собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОМ.РФ», под доверительным управлением ООО «ДОМ.РФ Управление активами», и предназначен для предоставления Арендатору во владение и пользование в соответствии с Разрешенным использованием по Договору.

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

«**ГК РФ**» означает Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. №230-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

[«Дата вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору» означает дату передачи, в которую права и обязанности по Договору, с учетом особенностей перехода риска повреждения Помещения, вступают в силу - *Опциональное условие. Включается только для договоров с отложенной датой вступления в силу, заключаемых с физическими и юридическими лицами. Здесь и далее: условия, помещенные в квадратные скобки, являются опциональными и должны быть удалены из обычных договоров (за исключением договоров с отложенной датой вступления в силу, заключаемых с физическими и юридическими лицами).*]

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

«**Дата заселения**» означает дату, в которую Арендатором получены ключи от Помещения от Сервисной компании, о которой Сервисная компания информирует Арендодателя.

«**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 Арендатор принимает Предмет аренды, которая не может быть ранее Даты подписания и позднее Даты заселения и обусловлена фактом оплаты Арендатором платежей, предусмотренных пунктом 6.1 Общих условий, и ключи от Помещения.

«**Дата подписания**» означает дату, в которую Договор подписан обеими Сторонами, подтверждающую переход рисков повреждения Предмета аренды на Арендатора, а именно последнюю из дат, указанных в пункте 9 Специальных условий, независимо от того, какое действие из указанных происходит 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 статьи 381.1 ГК РФ и уплачивается Арендодателю в качестве обеспечения исполнения Арендатором всех своих обязательств по Договору, в том числе (а) обязательств по соблюдению минимально необходимого для целей досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора непрерывного срока проживания

в Арендных домах в соответствии с пунктом 8.6 Общих условий, (б) обязательств по возмещению Арендодателю ущерба, причиненного Предмету аренды или МОП, (в) обязательств по возмещению Арендодателю любой неполученной суммы в случае любого полного или частичного неисполнения либо несвоевременного исполнения любого денежного обязательства Арендатора по Договору.

«**Договор**» означает договор аренды нежилого помещения с физическим лицом, 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] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – *для договоров с отложенной датой вступления в силу*], 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 платы.

«**Жилец**» означает физических лиц, проживающих и/или временно пребывающих в Помещении Арендного дома «[.]» на основании Договора.

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

«**ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»**» означает Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОМ.РФ» под доверительным управлением ООО «ДОМ.РФ Управление активами» (регистрационный номер 3164 от 03.06.2016).

«**Коммунальные услуги**» означает оказываемые РСО услуги по обеспечению предоставления горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, водоотведения, электроэнергии. Возмещение расходов Арендодателя на обеспечение Помещения Коммунальными услугами является Переменной платой. Арендодатель выставляет счета по Переменной плате в соответствии с объемом фактически потребленных услуг. Учет количества фактически потребленных Коммунальных услуг осуществляется по показаниям Индивидуальных приборов учета.

«**Комплекс**» означает все здания, строения, сооружения и территорию, входящие в комплекс зданий, сооружений и территории «_____», расположенный по адресу: _____, 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 Договора, являющиеся его неотъемлемой частью.

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

«**Переменная плата**» означает возмещение расходов Арендодателя на обеспечение Помещения Коммунальными услугами.

«**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 может в любое время ознакомиться в сети Интернет, на сайте аренда.дом.рф, на стойке ресепшен Комплекса, в Личном кабинете или Мобильном приложении. Арендодатель вправе изменить Правила проживания в одностороннем порядке.

«**Правила пользования подземным паркингом**» означают правила пользования подземным паркингом в Комплексе для Арендатора и иных пользователей, принимаемые Арендодателем в одностороннем порядке, 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 Комплекса, 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 Комплекса или в Мобильном приложении.

«**Принадлежности**» означает все движимое имущество, передаваемое Арендатору вместе с Помещением и перечисленное в перечне передаваемых принадлежностей по форме Приложения 3 к 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 как место временного пребывания Арендатора и Жильцов.

«**РСО**» означает ресурсоснабжающую организацию.

«**Сервисный период**» означает период, в который проводится комплекс работ по техническому обследованию, выявлению отказов и дефектов, техническому обслуживанию, регламентированному ремонту и ремонту по техническому состоянию, а также контроль за техническим состоянием Помещения и Принадлежностей.

«**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.

«**Соглашение о расторжении**» означает соглашение о досрочном прекращении Договора, предусматривающее специальные условия его прекращения, заключаемое в случаях, предусмотренных в Договоре.

«**Смета по восстановительному ремонту / Смета по ущербу**» означает документ, в котором указывается стоимость, перечень необходимых работ и материалов для устранения обнаруженных дефектов Помещения и/или Принадлежностей.

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

«Сторона» означает сторону по Договору.

«Спор» имеет значение, указанное в пункте 13.2 Общих условий Договора.

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

«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.

2. Предмет Договора

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение и Принадлежности по Акту передачи, а Арендатор обязуется принять Помещение и Принадлежности в Дату передачи, подписать Акт передачи, принять ключи от Помещения от Сервисной компании и уплачивать Арендную плату и иные платежи в соответствии с условиями 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) или поступлением денежных средств на расчетный счет Арендодателя (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. 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. Арендатор обязуется предоставить доступ в Помещение для устранения гарантийных дефектов в течение 3 (трех) Рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Арендодателя.
- 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 Договором, а также в нарушение законодательства Российской Федерации.
- 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 пунктах 4.1.16, 4.1.23 Общих условий, а также, если применимо, иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Арендодатель имеет право отказать Арендатору в заселении новых Жильцов, в том числе в случае непредоставления Арендодателю, который является иностранным гражданином, документов, необходимых для постановки Жильца на учет по месту пребывания в соответствии с законодательством Российской Федерации. В течение 3 (трех) Рабочих дней с даты получения такого уведомления Арендодатель имеет право отказать Арендатору в заселении новых Жильцов.

3. Права и обязанности Арендодателя

- 3.1. Арендодатель обязуется:
 - 3.1.1. Передать Арендатору Предмет аренды в состоянии, пригодном для проживания и использования.
 - 3.1.2. Обеспечить передачу Сервисной компанией Арендатору комплектов ключей от Помещения и/или электронных карт доступа в соответствии с количеством проживающих в Помещении, но не более [●] комплектов.
 - 3.1.3. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию Комплекса, беспрепятственное предоставление от РСО Арендатору необходимых Коммунальных услуг, контроль проведения ремонта МОП и прилегающей территории.
 - 3.1.4. При наличии возможности оповещать Арендатора не менее чем за 3 (три) Рабочих дня о предстоящем плановом отключении Коммунальных услуг для проведения РСО, Эксплуатационной компанией 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:

3.2.1.1 Для проведения уборки и/или текущего ремонта – в любое время по согласованию с Арендатором или любым совершеннолетним Жильцом.

3.2.1.2 В экстренных случаях, когда существует угроза причинения повреждений Предмету аренды (в том числе в случае или угрозы пожара, затопления, разрушения Помещения) – в любое время без согласования с Арендатором и Жильцами.

3.2.1.3 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.

3.2.1.4 Для проведения планового осмотра, снятия показаний Индивидуальных приборов учета 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.

3.2.1.5 Для показа Помещения потенциальным новым арендаторам в течение последних 30 (тридцати) Рабочих дней срока действия аренды по 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 Договору, в том числе обслуживания Комплекса и Объекта.

3.2.4. Ограничить доступ Арендатора, Жильцов иGuestов в Помещение и Комплекс в случае, предусмотренном пунктом 9.5 Общих условий, а также в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.1 Общих условий 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, начиная с 21 (двадцать первого) календарного дня, следующего после даты выставления счета на оплату Коммунальных услуг; 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 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 переданных Принадлежностей и поддерживать их в надлежащем состоянии в течение всего периода с Даты передачи до Даты выезда.
- 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, Сервисной компании и Провайдера.
- 4.1.6. Своевременно возмещать расходы Арендодателя на все фактически потребленные Коммунальные услуги в соответствии с показаниями Индивидуальных приборов учета на основании официальных тарифов и методик, утвержденных [региональный акт субъекта РФ] и РСО; Арендатор обязуется возмещать расходы Арендодателя на обеспечение Помещения Коммунальными услугами 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. Арендатор подтверждает свое согласие использовать Индивидуальные приборы учета для расчета Переменной платы.
- 4.1.7. Использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием, не использовать Помещение в качестве офиса, коммерческих и иных целей.
- 4.1.8. Соблюдать Правила проживания и Правила пользования подземным паркингом и обеспечивать соблюдение Правил проживания и Правил пользования подземным паркингом всеми Жильцами и Гостями. Арендатор подтверждает, что на [Дату подписания] / [Дату вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] Арендатор и Жильцы ознакомились с Правилами проживания и Правилами пользования подземным паркингом.
- 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, а также ключи от предмета аренды третьим лицам, в том числе по договорам найма, поднайма, договорам аренды, субаренды.
- 4.1.12. Не размещать самостоятельно или через посредников в сети Интернет, в каких-либо СМИ и/или на любых иных ресурсах объявления о сдаче Помещения в аренду/субаренду/поднаем/внаем 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, спортивный инвентарь 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 в полном объеме все документально подтвержденные суммы штрафов/убытков или иных санкций, предъявленных Арендодателю вследствие действий и/или бездействия Арендатора и/или Жильцов, повлекших последствия для Арендодателя, вследствие нарушения Арендатором и/или Жильцами законодательства РФ, Разрешенного использования, Правил проживания, Правил пользования подземным паркингом, проживания Арендатора без регистрации, а также за нарушение правил регистрации Жильцов и иных физических лиц, постоянно проживающих с Арендатором в Помещении, в течение 10 (десяти)

Рабочих дней с даты формирования такого счета в Личном кабинете и/или письменного требования Арендодателя;

- 4.1.16. Не позднее [Даты подписания] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] (если иной срок не предусмотрен пунктом 4.1.23 Общих условий) передать Арендодателю:
- 4.1.16.1 Анкету Арендатора, копии паспортов Арендатора и его Жильцов, копии ветеринарных паспортов животных (при наличии животных).
 - 4.1.16.2 Согласия Арендатора и каждого Жильца на обработку персональных данных по форме, утвержденной Арендодателем, которые не могут быть отозваны до Даты окончания.
 - 4.1.16.3 Документы, предусмотренные пунктом 4.1.23 Общих условий (если применимо). В случае непредоставления документов, указанных в настоящем пункте, Арендодатель вправе отказать Жильцу и/или Арендатору в заселении в Помещение до их предоставления.
- 4.1.17. В Дату выезда или в иную применимую дату:
- 4.1.17.1 Лично или через представителя по нотариальной доверенности подписать необходимый пакет документов (включая Акт возврата), исполнить все денежные обязательства по Договору в полном объеме в любой Рабочий день с 9:00 до 17:00, но не позднее Даты окончания, и при условии соблюдения пунктов 4.1.17.2 – 4.1.17.4 Общих условий.
 - 4.1.17.2 Освободить Предмет аренды до 17:00 в Дату выезда.
 - 4.1.17.3 Обеспечить вывоз своего имущества и личных вещей Жильцов, а также отдельных улучшений до 17:00 в Дату выезда.
 - 4.1.17.4 Возвратить 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, 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, указанные в пункте 6 Специальных условий, либо внесенные в перечень жильцов по личному заявлению Арендатора ознакомлены с Правилами проживания, Правилами пользования подземным паркингом и с условиями Договора до его подписания;
- 4.1.19. В целях обеспечения исполнения обязанностей Арендодателя согласно пункту 3.1.3 Общих условий, а также реализации прав Арендодателя согласно пунктам 3.2.1 и 2.3 Общих условий, Арендатор обязуется предоставить доступ в Помещение для проведения представителями Арендодателя плановых работ по обслуживанию инженерных систем, проведения планового осмотра, снятия показаний Индивидуальных приборов учета, устранения гарантийных дефектов и проведения ежегодной инвентаризации Принадлежностей в рамках заявленного Сервисного периода, но не менее 1 (одного) раза за 3 (три) месяца, по предварительному уведомлению Арендодателя, которое направляется Арендатору за 3 (три) Рабочих дня до проведения плановых работ.
- 4.1.20. В случае уклонения Арендатора от предоставления доступа в Помещение по основаниям, предусмотренным в пункте 4.1.19 Общих условий, Арендатор обязуется нести расходы за выезд специалиста и стоимость работ по обслуживанию инженерного оборудования, произведенного вне рамок заявленного Сервисного периода. Арендатор соглашается с тем, что в случае неоднократного (более 2 раз) необоснованного уклонения от предоставления доступа в Помещение для проведения работ по устранению Арендодателем гарантийных дефектов Помещения и Принадлежностей, которые должны быть устранены в течение гарантийного срока, действующего для Помещения и Принадлежностей, указанные дефекты не будут устраняться в течение срока аренды и могут быть включены

в Смету по восстановительному ремонту и/или Смету по ущербу. Указанные работы будут произведены за счет Арендатора в соответствии с действующим Прейскурантом между Арендодателем и Сервисной компанией и/или на основании полученных Арендодателем коммерческих предложений поставщиков.

4.1.21. В случае, если Арендатор и/или Жилец является иностранным гражданином, каждый раз уведомлять Арендодателя за 2 (два) календарных дня о выезде Арендатора и/или Жильца за пределы Российской Федерации и/или въезде на территорию Российской Федерации, а в случае отсутствия такого уведомления возместить Арендодателю все штрафы, оплаченные Арендодателем вследствие нарушения законодательства Российской Федерации, включая миграционное законодательство, в связи с непредоставлением Арендатором и/или Жильцами соответствующей информации, в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения письменного требования Арендодателя.

4.1.22. В случае, если Арендатор и/или Жилец является иностранным гражданином, каждый раз уведомлять Арендодателя за 2 (два) календарных дня о предстоящей постановке Арендатора и/или Жильца на учет по новому месту пребывания/снятии с учета, а в случае отсутствия такого уведомления возместить Арендодателю все штрафы, оплаченные Арендодателем вследствие нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации, включая миграционное законодательство, в связи с непредоставлением Арендатором и/или Жильцами соответствующей информации, в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения письменного требования Арендодателя. Арендодатель оставляет за собой право отказать в добавлении Жильца в список Жильцов до предоставления документов, необходимых для постановки Жильца на учет по месту пребывания в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.23. В случае, если Арендатор и/или Жилец является иностранным гражданином, представить в течение 2 (двух) Рабочих дней с [Даты подписания] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] или даты получения Арендодателем заявления от Арендатора на добавление Жильца все документы, необходимые для постановки Арендатора и/или Жильца для постановки на учет по месту пребывания в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а в случае непредоставления указанных документов или их предоставления с нарушением установленного в настоящем пункте срока возместить Арендодателю штрафы, оплаченные Арендодателем в связи с непредоставлением Арендатором и/или Жильцом таких документов в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения письменного требования Арендодателя. Арендодатель оставляет за собой право отказать в добавлении Жильца в список Жильцов до предоставления документов, необходимых для постановки Жильца на учет по месту пребывания в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. пользоваться Предметом аренды и МОП 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 7.13 Общих условий;

4.2.4. по общему согласию с Жильцами принимать в ПомещенииGuestы на срок не более 14 (четырнадцати) календарных дней при условии уведомления Арендодателя и оплаты Коммунальных услуг и телекоммуникационных услуг, которыми пользуются Гости. При проживании Guestы в Помещении в течение более длительного срока Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем внесение Guestы в список Жильцов. При отказе Арендатора вносить Guestы в список Жильцов, Арендодатель вправе составить Акт о нарушении;

4.2.5. осуществлять любые иные права в соответствии с Договором.

- 4.3. Арендатор несет ответственность за действия Жильцов и Гостей как за свои собственные. Арендодатель может запретить проживание Гостей при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Гости не обладают самостоятельным правом пользования Помещением. Гости обязаны освободить Помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее 7 (семи) дней со дня предъявления соответствующего требования Арендатором или Жильцом.
- 4.4. Жильцы имеют равные с Арендатором права по пользованию Помещением. Отношения между Арендатором и Жильцами определяются законом.
- 4.5. Самостоятельно обеспечить регистрацию Арендатора и Жильцов, являющихся гражданами Российской Федерации, по месту пребывания. Если регистрация не произведена в срок, установленный законом, Арендатор обязан возместить Арендодателю штрафы, которые могут быть наложены на Арендодателя за проживание граждан РФ без регистрации, а также за нарушение правил регистрации граждан Российской Федерации по месту пребывания.
- 4.6. Арендодатель дает свое согласие Арендатору и Жильцам для самостоятельного осуществления временного регистрационного учета в Помещении на основании Договора на срок до Даты окончания.

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 5.4 Общих условий, осуществляется Арендодателем или Сервисной компанией за счет Арендатора. 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 статьи 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. Невзирая на пункт 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 2 (двух) Рабочих дней с [Даты подписания] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору] – **для договоров с отложенной датой вступления в силу** Арендатор уплачивает Арендодателю Депозит и Фиксированную арендную плату за первый месяц аренды. В случае, если оплата по Договору бронирования с Арендатором была засчитана в счет Депозита по Договору, но Арендатор не оплатил Фиксированную арендную плату за первый месяц аренды в вышеуказанный срок, то Договор считается прекращенным в дату, указанную в пункте 8.1.1 Общих условий, а Арендодатель не возвращает Арендатору Депозит/часть Депозита, который(-ая) в таком случае удерживается Арендодателем в полном объеме в качестве неустойки за нарушение Арендатором условий пункта 6.1 Общих условий.
- 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. Фиксированная арендная плата за первый месяц аренды начисляется за период с [Даты подписания] / [Даты вступления в

силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] до последнего дня первого месяца аренды и подлежит уплате Арендатором в течение 2 (двух) Рабочих дней с [Даты подписания] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**]. Если [Дата подписания] / [Дата вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] наступает после 25-го числа месяца, Фиксированная арендная плата за второй месяц аренды подлежит уплате одновременно с уплатой Фиксированной арендной платы за первый месяц.

- 6.3. Условия бронирования Предмета аренды до [Даты подписания] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] могут устанавливаться Договором бронирования в случае его заключения между Арендатором и Арендодателем. Встречным предоставлением Арендодателя по Договору бронирования 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 Фиксированной 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 возмещает Арендодателю расходы на обеспечение Помещения Коммунальными услугами 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 2 (двух) 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 платы.
- 6.6.4. В четвертую очередь – для погашения неустоек, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с условиями Договора.
- 6.7. Арендодатель вправе списывать из Депозита и/или Авансовых платежей, любых других платежей, полученных от Арендатора по Договору, независимо от назначения указанных платежей, суммы любой задолженности Арендатора перед Арендодателем и зачитывать такие суммы против такой задолженности в следующем порядке. 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 безакцептное списание Арендодателем в одностороннем порядке из Депозита и/или Авансовых платежей, любых других платежей, полученных от Арендатора по Договору, независимо от назначения указанных платежей и/или Авансовых платежей 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.
- 6.9. Датой исполнения платежного обязательства Арендатором считается дата списания соответствующей суммы с корреспондентского счета банка Арендатора при оплате через Личный кабинет, либо дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при оплате через банк с использованием банковских реквизитов Арендодателя.
- 6.10. 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.
- 6.11. 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.
- 6.12. Стороны договорились при осуществлении всех расчетов по Договору исходить из фактического количества календарных дней месяца и года.
- 6.13. Стороны договорились, что при расторжении Договора на основании пункта 8.6.1 Общих условий, Арендатор обязуется подписать Соглашение о расторжении, после чего Арендодатель корректирует счет на будущий период в соответствии с датой расторжения Договора, указанной в Соглашении о расторжении.
- 6.14. При отсутствии задолженности на Дату выезда Арендатора из Помещения неиспользованная часть Фиксированной арендной платы возвращается Арендатору.
- 6.15. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Арендатора, произведенную третьим лицом, не будет указано, что платеж производится за Арендатора, и не будет указано назначение платежа, такая оплата может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательств Арендатора по Договору. В таком случае Арендодатель возвратит указанную сумму на счет третьего лица и направит Арендатору письменное уведомление об отказе в принятии платежа в течение 15 (пятнадцати) Рабочих дней с даты его зачисления на счет Арендодателя.

7. Срок аренды и порядок возврата Предмета аренды

- 7.1. Договор вступает в силу с [Даты подписания] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору] - **только для договоров с отложенной датой вступления** 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 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 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), номер телефона, e-mail, банковские реквизиты и согласие на обработку персональных данных, заполняемое для целей заключения договора.
- 7.3. После получения данных от Арендатора Арендодатель формирует новый договор аренды, который Арендатор обязан подписать не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до Даты окончания. Если Арендатор не уведомляет Арендодателя о согласии с условиями уведомления в установленный срок, не выходит на связь с Арендодателем, не согласен с условиями уведомления или не подписывает новый договор аренды в установленный срок,

Арендодатель вправе забронировать Помещение за новым арендатором и заключить с ним договор аренды после Даты окончания Договора.

- 7.4. При этом направляемое Арендодателем уведомление не является офертой, и Арендодатель вправе в любое время до формирования 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.

Подписывая новый договор аренды, Арендатор подтверждает свое намерение продолжать аренду Помещения после Даты окончания Договора.

- 7.5. В Дату выезда/Дату окончания или иную применимую дату Арендатор обязуется (i) обеспечить освобождение Помещения от личных вещей и вернуть Арендодателю Помещение и Принадлежности в том же состоянии, в котором они были получены Арендатором в Дату передачи, (ii) передать ключи и/или электронные карты доступа, (iii) уплатить все имеющиеся задолженности за Коммунальные услуги и по иным платежам согласно условиям Договора и (iv) в присутствии представителя Арендодателя подписать Акт возврата в 2 (двух) экземплярах. Подпункт (iv) неприменим в случае составления Арендодателем одностороннего Акта возврата в случае если Арендатор не выходит на связь с Арендодателем, отказывается подписывать Акт возврата или в иных случаях невозможности подписания Акта возврата Арендатором или его представителем по доверенности.

- 7.6. При наличии дефектов Помещения или Принадлежностей на Дату окончания/Дату выезда Арендодатель и Сервисная компания указывают стоимость устранения дефектов, ущерба в Акте возврата, а также перечень необходимых работ и материалов для устранения обнаруженных дефектов – в Смете по восстановительному ремонту и Смете по ущербу.

Дефекты, указанные в Смете по восстановительному ремонту, подлежат устранению за счет Арендатора в соответствии с действующим Прейскурантом между Арендодателем и Сервисной компанией.

Дефекты Принадлежностей, указанные в Смете по ущербу, подлежат замене за счет Арендатора на основании полученных Арендодателем коммерческих предложений поставщиков. Замена Принадлежностей осуществляется на такой же артикул, который Арендодатель передал Арендатору в соответствии с перечнем передаваемых Принадлежностей или по выбору Арендодателя – на идентичный по внешним и функциональным, техническим признакам и эксплуатационным характеристикам артикул Принадлежности.

Стоимость устранения таких дефектов, работ и материалов может быть удержана Арендодателем из суммы Депозита в случае его возврата Арендатору согласно пункту 7.13 Общих условий, а в случае недостаточности Депозита – из Авансового платежа.

- 7.7. В Дату выезда/Дату окончания Арендатор обязуется оплатить уборку Помещения в размере, установленном действующим Прейскурантом. При заключении нового договора аренды на новый срок в отношении Предмета аренды на следующий день после Даты окончания Договора Арендатор освобождается от оплаты уборки Помещения.

- 7.8. Если в течение срока аренды Арендатор/Жильцы проживали в Помещении с домашними животными или если в Помещении имеются существенные загрязнения, нанесенные Арендатором или Жильцами, в том числе следы и/или запах курения, то в Дату выезда/ Дату окончания Арендатор обязуется оплатить стоимость химчистки Предмета аренды в размере, установленном действующим Прейскурантом, и/или стоимость уборки в двойном размере от размера, установленного действующим Прейскурантом. Арендатор обязан уведомить Арендодателя о нахождении/проживании животного в Помещении в день появления животного путем уведомления представителя Арендодателя способом, предусмотренным в пункте 14.1 Общих условий. 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.

- 7.9. Если Арендатор не исполняет свои обязательства, установленные в пунктах 7.7 и 7.8 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.
- 7.10. Если в Дату окончания Арендатор не исполняет обязательство по возврату Предмета аренды, Арендатор обязуется уплачивать Фиксированную арендную плату в двукратном размере, начиная с Даты, следующей за Датой окончания и до даты фактического возврата Предмета аренды.
- 7.11. Арендатор обязан обеспечить доступ в Помещение Арендодателю за 21 (двадцать один) календарный день до Даты окончания/Даты выезда для предварительного осмотра Помещения и составления предварительной Сметы по восстановительному ремонту и/или Смету по ущербу в случае наличия дефектов. Итоговая Смета по восстановительному ремонту и/или Смета по ущербу оформляется в Дату окончания/Дату выезда или в иную применимую дату.
- 7.12. Не позднее Даты окончания до 17:00 Арендатор обязуется освободить Помещение от всех своих вещей, вещей Жильцов, отделимых улучшений и мусора. Арендодатель не несет ответственности за сохранность любого имущества Арендатора и Жильцов, оставленного в Помещении после Даты окончания. 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 статьей 236 ГК РФ, и такое имущество может быть обращено в собственность Арендодателя в порядке, предусмотренном статьей 226 ГК РФ, или утилизировано Арендодателем в течение 5 (пяти) Рабочих дней с Даты окончания.
- 7.13. Арендодатель возвращает Арендатору Депозит по окончании срока действия Договора или при расторжении Договора в соответствии с пунктом 8.6 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. В случае недействительности банковских реквизитов Арендатора, указанных в Договоре, на дату возврата денежных средств, срок возврата увеличивается на 10 (десять) Рабочих дней с даты получения от Арендатора уточнения по банковским реквизитам.
- 7.14. Возврат Арендодателем суммы Депозита на расчетный счет третьего лица осуществляется исключительно на основании письменного заявления или уведомления Арендатора на адрес электронной почты, указанной в пункте 1 Специальных условий, с предоставлением копии документа, удостоверяющего личность лица, на счет которого будет осуществляться перевод суммы Депозита.
- 7.15. На сумму Депозита не подлежат начислению какие-либо проценты.

8. Досрочное прекращение Договора и порядок возврата Предмета аренды

- 8.1. Стороны соглашаются, что Договор считается автоматически расторгнутым по соглашению Сторон при наступлении любого из следующих обстоятельств:
- 8.1.1. В случае если Арендатор не оплатил Фиксированную арендную плату в течение 2 (двух) Рабочих дней с [Даты подписания] / [с Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] – с даты, следующей за датой истечения срока для оплаты.
- 8.1.2. 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.
- 8.1.3. В случае просрочки уплаты Арендатором Фиксированной арендной платы два раза 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.

- 8.1.4. В случае просрочки уплаты Арендатором Фиксированной арендной платы три раза в течение 11 (одиннадцати) 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 состоялась третья просрочка уплаты Фиксированной арендной платы на срок свыше 8 (восьми) Рабочих дней в течение предшествующих 11 (одиннадцати) месяцев.
- 8.1.5. В случае нарушения Арендатором обязательств по оплате Депозита, в сроки, предусмотренные в пункте 5 Специальных условий; или пополнению Депозита в случаях пополнение Депозита, предусмотренных пунктами 6.4 и 6.6 Общих условий – на следующий Рабочий день с даты, когда Арендатор должен был произвести оплату/пополнение.
- 8.1.6. В случае разрушения, повреждения или порчи Помещения Арендатором или другими гражданами, за действия которых он отвечает, в частности в случае:
- 8.1.6.1. 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.
- 8.1.6.2. 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.
- 8.1.7. 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.
- 8.1.8. 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).
- 8.1.9. В случае возврата Арендатором Предмета аренды Арендодателю без предварительного письменного уведомления за 45 (сорок пять) календарных дней, указанного в пункте 8.6.1 Общих условий, – с даты возврата Предмета аренды.
- 8.1.10. В случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в Комплексе, в частности:
- 8.1.10.1. 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 уведомления Арендодателя о расторжении Договора, направленного Арендодателем вместе со вторым Актом о нарушении. Арендодатель вправе направить уведомление о расторжении Договора в любой день после составления 2 (второго) Акта о нарушении. 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.
- 8.1.10.2. 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.
- 8.1.10.3. В случае нарушения Арендатором обязательств по предоставлению Арендодателю информации, необходимой для исполнения Арендодателем требований, предусмотренных пунктом 14 статьи 7 Закона 115-ФЗ, - с даты, следующей за датой получения Арендатором уведомления о расторжении Договора, направленного вместе с составленным Арендодателем Актом о нарушении данного обязательства. Арендодатель вправе направить уведомление о расторжении Договора в любой момент после составления Акта о нарушении обязательства.
- 8.1.10.4. В случае включения Арендатора в перечни лиц, определенные подпунктом 6 пункта 1 статьи 7 и статьи 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 8.1.1-8.1.10 Общих условий, и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений или уведомлений.
- 8.3. Для целей пункта 8.1 Общих условий датой получения Арендатором документов, указанных в пунктах 8.1.6, 8.1.7, 8.1.10 Общих условий, является:
- 8.3.1. Дата, указанная в расписке 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 регистрации Арендатора.
- 8.3.3. Арендатор также считается получившим документы, указанные в пунктах 8.1.6, 8.1.7, 8.1.10 Общих условий, если:
- 8.3.3.1 Арендатор отказался от получения почтового отправления, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи.
- 8.3.3.2 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.
- 8.3.3.3 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.
- 8.3.3.4 Почтовое отправление вручено представителю Арендатора при условии представления им доверенности, включающей полномочия на получение от имени Арендатора корреспонденции и иных почтовых отправлений.
- 8.3.3.5 Если место нахождения или место жительства Арендатора неизвестно, надлежащим считается направление почтового отправления по последнему известному месту нахождения или месту жительства Арендатора.
- 8.4. В случае просрочки уплаты Арендатором Переменной платы в соответствии с пунктом 4.1.6 Общих условий на срок свыше 1 (одного) месяца Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, направив Арендатору уведомление. Договор будет считаться расторгнутым в дату, указанную в уведомлении Арендодателя о расторжении Договора.
- 8.5. В дату досрочного расторжения Договора, определяемую в соответствии с пунктом 8.1 Общих условий, или в иную дату по соглашению с Арендодателем Арендатор обязуется:
- 8.5.1. 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, лично или через представителя по нотариальной доверенности подписать Акт возврата и Соглашение о расторжении в 2 (двух) экземплярах (если применимо).

При наличии дефектов Помещения или Принадлежностей на Дату окончания/Дату выезда Арендодатель и Сервисная компания указывают стоимость устранения дефектов, ущерба в Акте возврата, а также перечень необходимых работ и материалов для устранения обнаруженных дефектов – в Смете по восстановительному ремонту и Смете по ущербу.

Дефекты, указанные в Смете по восстановительному ремонту, подлежат устранению за счет Арендатора в соответствии с действующим Прейскурантом между Арендодателем и Сервисной компанией.

Дефекты Принадлежностей, указанные в Смете по ущербу, подлежат замене за счет Арендатора на основании полученных Арендодателем коммерческих предложений поставщиков. Замена Принадлежностей осуществляется на такой же артикул, который Арендодатель передал Арендатору в соответствии с перечнем передаваемых Принадлежностей или по выбору Арендодателя – на идентичный по внешним и функциональным, техническим признакам и эксплуатационным характеристикам артикул Принадлежности.

Стоимость таких работ и материалов может быть удержана Арендодателем из суммы Депозита, в случае его возврата Арендатору согласно пункту 7.13 Общих условий, а в случае недостаточности Депозита – из Авансового платежа. В случае отказа Арендатора от подписания Акта возврата Арендодатель вправе составить односторонний Акт возврата Помещения и Принадлежностей по форме Приложения 5 к Договору в присутствии двух независимых свидетелей.

8.5.2. Освободить Помещение от имущества, принадлежащего Арендатору и Жильцам, в соответствии с пунктом 7.12 Общих условий.

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

8.6.1. С письменным предупреждением Арендодателя по своему усмотрению по истечении 6 (шести) месяцев непрерывного общего срока проживания в Арендных домах с [Даты подписания] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] - 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 с даты, следующей за датой получения Арендодателем соответствующего уведомления. При этом в случае досрочного расторжения Договора по предварительному письменному уведомлению Арендатора, Арендатор обязуется подписать Соглашение о расторжении не позднее, чем за 35 (тридцать пять) календарных дней до Даты окончания.

8.6.2. Если Помещение разрушено и не восстановлено Арендодателем или Арендодатель не предоставил Арендатору/Жильцам для проживания помещение аналогичной или большей площади.

8.6.3. Если по вине Арендодателя Помещение не обеспечивается электричеством, сезонным отоплением или холодным водоснабжением.

8.6.4. 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.

8.7. При расторжении Договора на основании пунктов 8.6.2-8.6.4 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 устранил обстоятельства, в силу которых у Арендатора возникло право требовать расторжения Договора.
- 8.8. При расторжении Договора в соответствии с пунктом 8.6 Общих условий Депозит подлежит возврату Арендатору в соответствии с пунктом 7.13 Общих условий.

9. Ответственность Сторон

- 9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по 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 8.6.2-8.6.4 Общих условий, Арендатор не использует Помещение по его назначению, а 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 8.6.2-8.6.4 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 пунктами 8.1 и 8.4 Общих условий или по иным основаниям, предусмотренным 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 любым основаниям, установленным в пунктах 8.1 и 8.4 Общих условий, Арендодатель не возвращает Арендатору Депозит, который в таком случае удерживается Арендодателем в полном объеме в качестве неустойки за нарушение Арендатором соответствующих условий Договора. Если по состоянию на Дату окончания Арендатор не оплатил Депозит в полном размере, то Арендатор обязуется в Дату окончания пополнить Депозит до размера, указанного в пункте 5 Специальных условий.
- 9.7. Удержание Депозита в качестве неустойки не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по оплате иных сумм задолженности по Договору, которые Арендатор обязан оплатить в срок, указанный в Акте возврата и/или письменном требовании Арендодателя.
- 9.8. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия/бездействие Арендатора, Жильцов и их Guestов, нарушающие условия Договора.
- 9.9. Арендодатель не несет ответственности за сохранность личных вещей Арендатора, Жильцов и их Guestов.
- 9.10. В случае нарушения Арендатором пункта 4.1.12 Общих условий, Арендодатель вправе по своему выбору потребовать от Арендатора оплаты штрафа в размере 2 (двух) Депозитов, либо расторгнуть Договор в соответствии с пунктом 8.1.10.2 Общих условий.

10. Гарантии и заверения

- 10.1. 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 действия, необходимые для обеспечения действительности Договора и обязательств по Договору.
- 10.2. 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.

10.3. Арендодатель заверяет и гарантирует, что:

10.3.1. Помещение 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». Помещение находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ», что подтверждается информацией, доступной на сайте <https://domrf-am.ru/>.

10.3.2. Помещение не обременено правами третьих лиц и находится в состоянии, позволяющем его использование в соответствии с условиями Договора.

10.3.3. Договор согласован со специализированным депозитарием ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ».

11. Конфиденциальность и персональные данные

11.1. 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.

11.2. Положения раздела 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.

11.3. Не позднее [Даты подписания] / [Даты вступления в силу прав и обязанностей Арендатора по Договору – **для договоров с отложенной датой вступления в силу**] Арендатор обязуется предоставить подписанное согласие на обработку персональных данных Арендатора, а также обеспечить предоставление Арендодателю подписанные Арендатором и каждым Жильцом согласий на обработку персональных данных Арендатора и Жильцов по форме, утвержденной Арендодателем. Указанные согласия должны быть заполнены и подписаны Арендатором и Жильцами собственноручно.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1. 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), войны, забастовки, революции, террористические акты, действия и акты государственных и муниципальных органов, а также иные обстоятельства, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными средствами.

12.2. Сторона, нарушившая свои обязательства в связи с форс-мажорными обстоятельствами, обязана в течение 1 (одного) Рабочего дня сообщить другой Стороне о возникновении таких обстоятельств и в течение 10 (десяти) Рабочих дней представить письменное подтверждение уполномоченного органа (при его наличии). В противном случае Сторона лишается права ссылаться на такие обстоятельства в связи с неисполнением своих обязательств по Договору как на основания освобождения от ответственности.

12.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы любая из Сторон может отказаться от Договора путем уведомления другой Стороны за 5 (пять) Рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора. В данном случае Договор считается прекращенным в дату, которая наступает через 5 (пять) Рабочих дней после даты получения Стороной соответствующего уведомления.

13. Применимое право и разрешение споров

- 13.1. 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 Договором, включая любые вопросы, касающиеся его существования, действительности, толкования, нарушения или прекращения (далее – **Спор**).
- 13.3. Если Стороны не могут разрешить какой-либо Спор путем переговоров в течение 10 (десяти) Рабочих дней после уведомления одной из Сторон другой Стороны о возникновении Спора со ссылкой на данное положение, такой Спор подлежит разрешению в [судебный орган] города [город].

14. Уведомления

- 14.1. С учетом положений пункта 14.4 Общих условий любые уведомления, которые должны быть сделаны в соответствии с Договором любой из Сторон, должны быть оформлены в письменной форме, составлены на русском языке и отправлены через Личный кабинет или направлены заказным письмом, по факсу или по электронной почте по адресам, указанным в пунктах 1 и 2 Специальных условий или по иному адресу, номеру факса или адресу электронной почты, о которых адресат заблаговременно сообщил другой Стороне в порядке, установленном настоящей статьёй.
- 14.2. В случае любых изменений в персональных данных 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 Договору в адрес Арендатора могут вручаться путем доставки таких уведомлений лично в руки под расписку непосредственно Арендатору 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, Эксплуатационной 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 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.
- 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 статья 317.1 ГК РФ.

- 15.4. Стороны подтверждают свое согласие на возможность рукописного заполнения положений преамбулы Договора и пунктов Специальных условий.
- 15.5. На основании ч. 2-3 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 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 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 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 № 152-ФЗ «О персональных данных» и Федеральным законом от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».
- 15.6. 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.
- 15.7. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для изменения или расторжения Договора в соответствии со статьей 451 ГК РФ.
- 15.8. Договор составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 15.9. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие, в том числе выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.
- 15.10. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (включая, но не ограничиваясь денежными средствами и ценными подарками) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут принимать, соглашаться принять или добиваться получения от какого-либо лица прямо или косвенно каких-либо коррупционных выплат (включая, но не ограничиваясь, денежными средствами или ценными подарками).
- 15.11. Стороны обязуются принимать меры по предотвращению ситуаций, при которых личная заинтересованность работника (-ов) Стороны/Сторон влияет или может повлиять на надлежащее, объективное и беспристрастное исполнение им/ими своих должностных обязанностей (конфликт интересов), и незамедлительно сообщать другой Стороне о случаях возникновения потенциального/фактического конфликта интересов.
- 15.12. Подписывая Договор, Арендатор подтверждает, что не является владельцем инвестиционных паев, закрытых паевых инвестиционных фондов, находящихся под доверительным управлением ООО «ДОМ.РФ Управление активами».

Арендодатель
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»
 [ФИО:
 Действующий (ая) на основании устава /
 доверенности от ____ . ____ . ____ № _____]
 Подпись:
 Печать

Арендатор
 ФИО:
 [ФИО:
 Действующий (ая) на основании
 доверенности от ____ . ____ . ____
 № _____]
 Подпись:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

Правила проживания и Правила пользования подземным паркингом

Правила проживания и Правила пользования подземным паркингом загружены в Личный кабинет Арендатора и на сайт: аренда.дом.рф. Арендатор подтверждает, что ознакомился с ними и обязуется ознакомить с ними Жильцов и Гостя.

<p>Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» [ФИО: Действующий (ая) на основании устава/ доверенности от ____. ____._____ № _____] Подпись: Печать</p>	<p>Арендатор ФИО: [ФИО: Действующий (ая) на основании доверенности от ____. ____._____ № _____] Подпись:</p>
---	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

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

Форма

Акт приема-передачи Предмета аренды

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**), подписали акт (далее – **Акт**) о нижеследующем.

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

1. Арендодатель или Сервисная компания 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 Перечне передаваемых принадлежностей.
2. Арендатор 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. Арендатор получил / получит [дата] от Арендодателя или Сервисной компании ключи от Помещения в количестве ____ шт., электронные карты доступа в количестве ____ шт.
5. Показания счетчиков на дату подписания Акта:

Вид услуги	Номер счетчика	Показания
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]

6. 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/

<p>Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» [ФИО: Действующий (ая) на основании устава / доверенности от ____ . ____ . ____ № ____] Подпись: Печать</p>	<p>Арендатор ФИО: [ФИО: Действующий (ая) на основании доверенности от ____ . ____ . ____ № ____] Подпись:</p>
--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

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

Форма

Перечень передаваемых Принадлежностей*

Арендодатель передает Арендатору Помещение вместе со следующими Принадлежностями*:

Наименование	Количество, шт.	Наличие, шт.
[•].	[•]	[•]
[•].	[•]	[•]

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

<p>Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» [ФИО: Действующий (ая) на основании устава / доверенности от ____.____._____ № _____] Подпись: Печать</p>	<p>Арендатор ФИО: [ФИО: Действующий (ая) на основании доверенности от ____.____._____ № _____] Подпись:</p>
---	--

* или аналог по техническим и эксплуатационным характеристикам

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

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

Форма¹

Двусторонний Акт возврата Предмета аренды

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
представителя Сервисной компании _____ (ФИО,
должность), составили и подписали Акт возврата (далее – **Акт**) о нижеследующем.

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

1. [В связи с окончанием срока аренды] [В связи с _____
(основание досрочного расторжения Договора)] Арендатор передал, а Арендодатель и/ или
Сервисная компания принял(а) Предмет аренды, состоящий из Помещения и
Принадлежностей:

Наименование	Количество, шт.	Наличие, шт.
[•].	[•]	[•]
[•].	[•]	[•]

2. Арендатор в [Дату окончания / Дата возврата] _____ возвратил Арендодателю или
Сервисной компании Предмет аренды, а также ключи от Помещения в количестве __ шт.,
электронные карты доступа в количестве __ шт.
3. Арендодатель 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 / Стороны зафиксировали обнаруженные
дефекты, которые отсутствовали на Дату передачи Помещения и Принадлежностей:

№ п/п	Выявленные дефекты	Стоимость устранения, включая расходные материалы
1		
2		
Итого:		

Арендатор ознакомлен и согласен с расчетом стоимости работ по устранению повреждений
в Помещении № [•] на основании подготовленной Сметы по восстановительному ремонту
[и Сметы по ущербу] между Арендодателем и Сервисной компанией, что подтверждается
подписанием Акта возврата предмета аренды.

4. Дополнения и замечания к Акту не поступили/поступили: от Арендодателя/Арендатора
(указать ФИО) _____
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 Акта.

¹ В случае если Арендодатель в одностороннем порядке изменит форму двустороннего Акта возврата, Стороны составляют и подписывают Акт возврата по форме, размещенной на сайте аренда.дом.рф.

7. [Фиксированная арендная плата за фактически не использованный Арендатором период проживания подлежит возврату Арендатору, если ее размера было достаточно после вычета сумм, причитающихся Арендодателю, а именно: [коммунальные услуги/пени/выездная генеральная уборка/восстановительный ремонт/ущерб/иное]
8. [Арендодатель возвращает Арендатору Депозит за вычетом сумм, причитающихся Арендодателю, в том числе: [коммунальные услуги/пени/выездная генеральная уборка/Фиксированная арендная плата/восстановительный ремонт/ущерб/иное/
Депозит не подлежит возврату Арендатору согласно пункту 9.6 Общих условий Договора].
9. Показания счетчиков на дату подписания Акта:

Вид услуги	Номер счетчика	Показания
[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]

10. 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 Арендатора, указанному в пункте 2 Специальных условий.

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

<p>Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» [ФИО: Действующий (ая) на основании устава / доверенности от ____ . ____ . _____ № _____] Подпись: Печать</p>	<p>Арендатор ФИО: [ФИО: Действующий (ая) на основании доверенности от ____ . ____ . _____ № _____] Подпись:</p>
--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

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

Форма²

Односторонний Акт возврата Предмета аренды

г. [город]

«___» _____ 20__ г.

ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – **Арендодатель**) в присутствии представителя Сервисной компании _____ (ФИО, должность), в связи с отказом/уклонением _____ (далее – **Арендатор**) от подписания Акта возврата (далее – **Акт**) в соответствии с п. [•] Договора аренды от «___» _____ 20__ г. № _____ (далее – **Договор**), составило Акт о нижеследующем.

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

- [В связи с нарушением Арендатором пункта [•] Договора, Договор считается автоматически расторгнутым по соглашению Сторон с «___» _____ 20__ г., о чем Арендодатель и Арендатор достигли соглашения в пункте [•] Договора.] / [Договор считается автоматически расторгнутым по соглашению Сторон с «___» _____ 20__ г., о чем Арендодатель и Арендатор достигли соглашения в пункте [•] Договора. / [В связи с окончанием срока аренды] Арендодатель или Сервисная компания принял (а) Предмет аренды, состоящий из Помещения и Принадлежностей.
- Арендодатель или Сервисная компания принял(а) в [Дату окончания / Дату Возврата] _____ Предмет аренды, а также ключи от Помещения в количестве ____ шт., электронные карты доступа в количестве ____ шт.]
- На Дату возврата Арендодателю Помещения и Принадлежностей обнаружены дефекты и недостатки, которые отсутствовали на Дату передачи Помещения и Принадлежностей:

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

- Показания счетчиков на дату подписания Акта:

Вид услуги	Номер счетчика	Показания
[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]

- Арендатор обязуется в течение 1 (одного) календарного дня уплатить общую сумму, указанную в п. 3 Акта.
- [В соответствии с пунктом [•] Договора Депозит не подлежит возврату Арендатору / Арендодатель возвращает Арендатору Депозит за вычетом сумм, причитающихся Арендатору, в том числе:

Тип счета	Период	Сумма задолженности, руб.

² В случае если Арендодатель в одностороннем порядке изменит форму одностороннего Акта возврата, Арендодатель составляет и подписывает Акт возврата по форме, размещенной на сайте аренда.дом.рф.

[Фиксированная арендная плата]	[период задолженности]	[сумма задолженности]
[Переменная плата]	[период задолженности]	[сумма задолженности]
[Уборка помещения]	[период задолженности]	[сумма задолженности]
[Восстановительный ремонт]	[период задолженности]	[сумма задолженности]
[Ущерб]	[период задолженности]	[сумма задолженности]
[Неустойка, начисленная в соответствии с пунктом 9.4 Общих условий Договора]	[период задолженности]	[сумма задолженности]

7. 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 Арендатора, указанному в пункте 2 Специальных условий.

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

Приложение:

1. Перечень принадлежностей на ____ л.
2. Перечень принятых вещей от Арендатора по Договору аренды на ____ л. **[если применимо]**

<p>Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» [ФИО Действующий (ая) на основании устава/ доверенности от ____ . ____ . ____ № _____] Подпись: Печать</p>

[Подписи лиц, присутствовавших при составлении одностороннего Акта]

_____ (подпись, ФИО, должность)

_____ (подпись, ФИО, должность)

к Акту возврата по Договору от [•] № [•]

Арендодатель принял Предмет аренды, состоящий из Помещения и Принадлежностей:

Наименование	Количество, шт.	Наличие, шт.
[•].	[•]	[•]
[•].	[•]	[•]

Арендодатель
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»
[ФИО
Действующий (ая) на основании устава/
доверенности от
____. ____ . ____ № _____]
Подпись:
Печать

к Акту возврата по Договору от [•] № [•]

Перечень принятых вещей Арендатора
по Договору от [•] № [•]

г. [город]

20__г.

Согласно пункту [•] Общих условий Договора аренды от [•] № [•] (далее – Договор) Арендатор обязан в Дату окончания действия Договора вывезти все свое имущество и личные вещи. В соответствии с пунктом [•] Договора Арендодатель не несет ответственности за сохранность любого имущества Арендатора и Жильцов, оставленного в Помещении после Даты окончания действия Договора. Действия по оставлению любого такого имущества в Помещении после Даты окончания действия Договора являются отказом Арендатора и Жильцов от права собственности на такое имущество в соответствии со статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации, и такое имущество может быть обращено в собственность Арендодателя в порядке, предусмотренном статьей 226 Гражданского кодекса Российской Федерации, или утилизировано Арендодателем в течение 5 (пяти) Рабочих дней с Даты окончания действия Договора.

N п/п	Наименование	Количество	Условия хранения	Срок хранения		Примечание
				дата принятия	дата окончания	
1	[•]					
2	[•]					

Арендодатель
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»
 [ФИО
 Действующий (ая) на основании устава/
 доверенности от
 ____ . ____ . ____ № _____]
 Подпись:
 Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

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

Форма**Акт 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. № _____ от (далее – **Договор**), в присутствии двух свидетелей нарушения _____ (ФИО, должность) и _____ (ФИО, должность) составили Акт о нарушении (далее – **Акт**) о нижеследующем:

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

1. Арендатор/Жилец _____ (ФИО), проживающий 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 Акта нарушение в отношении Арендатора предусмотрена ответственность _____ согласно п. ____ Договора/Правил проживания/Правил пользования подземным паркингом.
3. Арендатор/Жилец _____ (ФИО) дал пояснения по совершенному нарушению: ____ / отказался от дачи пояснений по совершенному нарушению.
4. 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)

<p>Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» [ФИО: Действующий (ая) на основании устава / доверенности от ____ . ____ . _____ № _____] Подпись: Печать</p>	<p>Арендатор ФИО: [ФИО: Действующий (ая) на основании доверенности от ____ . ____ . _____ № _____] Подпись:</p>
---	--

СТОРОНЫ ПОДТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ПРИЛОЖЕНИЯ 2-6 К ДОГОВОРУ СОГЛАСОВАНЫ

Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» [ФИО: Действующий (ая) на основании устава / доверенности от ____ . ____ . ____ № _____] Подпись: Печать	Арендатор ФИО: [ФИО: Действующий (ая) на основании доверенности от ____ . ____ . ____ № _____] Подпись:
--	---