|  |  |
| --- | --- |
|  | **ИП Кос Светлана Константиновна**  **юридический адрес:121099 Россия, г. Москва, ул. Новый Арбат, дом 31/12-21**  **физический адрес:127015, Россия, г. Москва, ул. Правды 23, 4 этаж** |

**ОБЩИЕ УСЛОВИЯ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

(далее - Условия)

Условия утверждены Приказом № 1 от 12 июля 2022 г.

**1. Предмет Договора и общие условия**

1.1. Предмет каждого договора коммерческого найма определяется в конкретном договоре, заключаемом с нанимателем (далее – Договор).

**2. Правила проживания в Квартире и пользования Имуществом**

2.1. Проживание в Квартире осуществляется с учетом соблюдения Правил проживания и пользования Квартирой и Имуществом в многоквартирных жилых домах, прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ и города Москвы;  
2.2. Проживание в Квартире и пользование Имуществом осуществляется с соблюдением требований их сохранности: в Квартире запрещается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Квартиры и Имущества; Нанимателем и Жильцами должно поддерживаться надлежащее состояние Квартиры и Имущества, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме; Наниматели и Жильцы должны соблюдать чистоту и порядок в Квартире, подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования Квартиры.

2.3. При обнаружении неисправностей Квартиры или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, Наниматели обязаны немедленно принимать меры к их устранению и сообщать о них Наймодателю;   
2.4. Ремонт и другие неотделимые изменения квартиры производятся только с письменного согласия Наймодателя.  
2.5. В квартире не­ допускается содержание животных.

2.6. Квартира не может быть использована для работы на дому.

2.7. Не допускается ухудшение состояния квартиры и находящихся в ней вещей сверх нормального износа.  
2.8. Наниматель не имеет права предпринимать никакие действия, направленные на оформление регистрации (в том числе временной) как для себя, так и для иных лиц, проживающих с ним, без предварительного письменного согласования с Наймодателем. Совершение указанных действий без предварительного письменного согласования с Наймодателем может повлечь привлечение Нанимателя к ответственности, предусмотренной п. 9.6 Условий.

**3. Порядок приема и возврата Квартиры и Имущества, правомочия, взаиморасчеты Сторон**

3.1. Квартира и Имущество передаются Наймодателем Нанимателю по Акту передачи (Приложение № 1). Состояние Квартиры и Имущества описываются в Описи (Приложение № 2). Квартира и Имущество возвращаются Нанимателем Наймодателю по Акту возврата (Приложение № 1\*) и Описи (Приложение № 2) в течение 1 (одного) календарного дня после прекращения/ окончания срока действия Договора. При передаче и возврате Квартиры и Имущества в Актах передачи/возврата фиксируются:

* состояние Квартиры и Имущества с учетом дефектов и/или нормального износа;
* санитарное состояние Квартиры и Имущества (необходимость уборки, наличие или отсутствие насекомых, грызунов);
* количество комплектов ключей от Квартиры;
* количество комплектов ключей от подъездной двери (от домофона);
* количество комплектов ключей от почтового ящика
* показатели счетчиков потребления электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения и иных счетчиков (ниже - «Показатели счетчиков»);
* начало и окончание периода оплаты эксплуатационных расходов.

3.2. После подписания Акта возврата Стороны производят окончательные взаиморасчеты в соответствии с Договором и Актом сверки взаиморасчетов (Приложение №3).  
3.3. Квартира и Имущество возвращаются Нанимателем Наймодателю с понедельника по пятницу с 10.00 до 19.00, если иное не оговорено письменным дополнительным соглашением Сторон.

**4. Порядок оплаты найма Квартиры, внесения и возврата обеспечительного платежа, правомочия,**

**взаиморасчеты Сторон.**

4.1. Плата за найм устанавливается Сторонами в каждом Договоре.

4.2. Плата за найм не может меняться в течение всего срока действия Договора. В случае заключения Договора на новый срок Наймодатель вправе изменить плату за найм в одностороннем порядке.  
4.3. Стороны вправе согласовать в договоре коммерческого найма форму платежей по договору.

4.4. Оплата первого месяца найма Квартиры и Имущества производится при подписании Договора.  
4.5. В момент заключения Договора Наниматель единоразово в качестве обеспечения исполнения обязательств по Договору вносит обеспечительный платеж (ниже - Залог), равный 1 (одной) Плате за найм, который не является оплатой последнего месяца проживания.

4.6. Залог возвращается Нанимателю, тем же способом (наличным- в кассу Наймодателя/безналичным- на расчетный счёт Наймодателя), каким его вносил Наниматель в полном размере по окончании срока действия Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней после возврата Квартиры и Имущества Наймодателю в надлежащем состоянии по Акту возврата.  
4.7. При расторжении Договора Залог возвращается в порядке и сроки, предусмотренные п. 4.11, Гл.11 настоящих Общих условий найма; если Квартире и Имуществу в течение срока найма был причинен ущерб, то возврат Залога осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные п. 4.6 и Гл.10 Условий.

4.8. Залог не возвращается при уклонении Нанимателя от возврата Квартиры и Имущества по Акту возврата в порядке и сроки, установленные Договором.

4.9. Наниматель обязан оплачивать Долги Нанимателя в соответствии с Договором и в сроки, установленные Договором: по Плате за найм, включая неустойку за просрочку платежей;

* по эксплуатационным расходам, в том числе по счетам, выставленным на номер телефона, включая пени и неустойку;
* по возмещению затрат Наймодателя на устранение ущерба, причиненного Квартире и Имуществу;
* по возмещению затрат Наймодателя на устранение ухудшения состояния Квартиры и Имущества сверх нормального износа;
* по возмещению затрат Наймодателя на уборку квартиры;
* по возмещению затрат Наймодателя на перестановку мебели, если таковая была произведена Нанимателем;
* по возмещению затрат на оплату телеграмм, отправленных по адресу Квартиры, оплату стоимости цилиндра замка входной двери и работ по его замене в случаях, предусмотренных п.п. 11.2, 11.3, 11.4 Договора;
* по возмещению других затрат Наймодателя, возникших по вине Нанимателя при исполнении Договора;  
  При возвращении Залога Наймодатель имеет право удержать из Залога Долги Нанимателя, если они не оплачены им ранее.

4.10. При заключении Договора на новый срок в случае увеличения платы за найм, Наниматель обязан довнести в качестве Залога сумму, равную разнице между Платой за найм по заключенному на новый срок договору найма Квартиры и Имущества и Платой за найм по Договору.

4.11. При пролонгации срока найма, а также при перезаключении Договора в случае, если Наниматель нарушил условия Договора, в том числе: более одного раза просрочил оплату денежных средств и/или нанес ущерб Квартире и Имуществу, Наниматель единоразово оплачивает Наймодателю 20 (двадцать) процентов от месячной Расчетной Платы за найм Квартиры.

4.12. При просрочке внесения Платы за найм и Залога Наниматель несет ответственность в виде неустойки (пени) в размере 0,5 (пять десятых) % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.13. Плата за найм, внесение и возврат Залога, а также все платежи Сторон, осуществляемые в рамках Договора, фиксируются в Акте сверки взаиморасчетов.

4.14. Наймодатель уведомляет Нанимателя о том, что в соответствии с гл.26 НК РФ не является плательщиком НДС, что подтверждается заявлением о переходе на упрощенную систему налогообложения.

**5. Условия оплаты эксплуатационных расходов на Квартиру, правомочия, взаиморасчеты Сторон.**

5.1. Эксплуатационные расходы в рамках Договора делятся на «фиксированные», в том числе по квитанциям, и «по счетчику».

5.2. Показатели счетчиков потребления электроэнергии, холодной и горячей воды и других счетчиков, установленных в Квартире, фиксируются в соответствующих Актах, а именно, Наймодатель фиксирует «Показания счетчиков»:

* в Акте передачи Квартиры и Имущества в момент передачи Квартиры и Имущества Наймодателем Нанимателю;
* в Акте возврата Квартиры и Имущества в момент возврата Квартиры и Имущества Нанимателем Наймодателю;

5.3. В каждом Договоре Стороны определяют кем и в каком размере оплачиваются эксплуатационные расходы.

5.4. Междугородние (-народные) переговоры, внутризоновые звонки с городского телефона на мобильные телефоны, звонки на городские телефоны, превышающие допустимый лимит согласно тарифному плану обслуживания данного телефонного номера, и другие долги, начисленные по номеру телефона, оплачиваются Нанимателем за свой счет.  
5.5.Если какие-либо эксплуатационные расходы оплачиваются Нанимателем, то в течение всего срока действия Договора Наниматель обязан своевременно и полно производить соответствующие платежи и ежемесячно передавать Наймодателю оригиналы платежных документов, подтверждающих факт оплаты.

5.6. Наниматель несет ответственность за последствия неоплаты, неполной или несвоевременной оплаты эксплуатационных расходов, предусмотренных к оплате Нанимателем по Договору, а также за несвоевременную передачу Наймодателю, если иное не установлено дополнительным соглашением, платежных квитанций (показателей счетчиков), и возмещает Наймодателю соответствующие убытки, в частности, компенсирует стоимость подключения или восстановления телефона, электричества, оплату пеней и т.д.

5.7. Наниматель обязан оплачивать эксплуатационные расходы в следующем порядке:

5.7.1. Наниматель оплачивает эксплуатационные расходы начиная с месяца, в котором заключен Договор, в соответствии со следующими условиями:

* В случае, если «фиксированные» эксплуатационные расходы оплачиваются за счет Нанимателя, то Наниматель оплачивает соответствующие расходы начиная с даты начала срока действия договора по дату возврата Квартиры, при этом платеж за первый и последний месяц действия договора аренды рассчитывается посуточно, исходя из количества календарных дней в соответствующем месяце.
* Расходы «по счетчику» оплачиваются по фактически потребленным Нанимателем ресурсам.

5.7.2. ежемесячно оплачивать эксплуатационные расходы **текущего** месяца по квитанциям и показаниям счетчиков, а при отсутствии таковых из расчета среднемесячного платежа по всем видам услуг. Оплата тарификационных услуг (по показаниям счетчиков) производится по тарифам, установленным для данного региона, без учета скидки, предоставленной Хозяину Квартиры.

5.8. Если какие-либо эксплуатационные расходы оплачиваются Наймодателем, то в течение всего срока действия Договора Наниматель обязан (лично или по электронной почте) до 20-го числа каждого месяца передавать Наймодателю квитанции на оплату эксплуатационных расходов, показания счетчиков и иные платежные документы, связанные с Квартирой.  
5.9. При просрочке оплаты эксплуатационных расходов Наниматель несет ответственность по Договору в виде неустойки (пени) в размере 0,5 (пять десятых) % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. В случае, если сумма долга по эксплуатационным расходам превышает 20 % от Залога, Наймодатель, в соответствии с п.11.2 Общих условий найма, имеет право досрочно расторгнуть Договор.

5.10. Наймодатель имеет право по своему усмотрению удерживать из денежных средств, поступающих от Нанимателя в качестве Платы за наем, денежные средства в счет оплаты числящейся за Нанимателем задолженности по эксплуатационным расходам. Отправка отдельного уведомления Нанимателю в данном случае не является обязательной.

5.11. Платежи /удержания Нанимателя по эксплуатационным расходам, осуществляемые в порядке, предусмотренном настоящей Главой, и фиксируются в Акте сверки взаиморасчетов.

**6. Условия Договора на дополнительные услуги техобслуживания Квартиры и Имущества, правомочия, взаиморасчеты Сторон.**

6.1.Наймодатель в процессе исполнения Договора может оказывать Нанимателю дополнительные услуги:

* Получать квитанции на оплату коммунальных платежей, подлежащих оплате Нанимателем, без привлечения Нанимателя
* Вносить за Нанимателя оплату эксплуатационных расходов, подлежащие оплате Нанимателем в соответствии с условиями Договора, без привлечения Нанимателя
* Осуществлять вызовы ремонтных, аварийных и иных эксплуатационных служб (в случае обращения Нанимателя)
* Присутствовать на Квартире при проведении ремонтных работ (в случае обращения Нанимателя)
* Оказывать услуги по ремонту сантехнического оборудования;
* Оказывать услуги по ремонту электрооборудования;
* Оказывать услуги по ремонту мебели;
* Оказывать мелкие бытовые услуги;
* Оказывать услуги по оборудованию Квартиры аудио-, видео-, бытовой и оргтехникой за счет Нанимателя.
* Оказывать услуги по вывозу и / или доставке мебели и оборудования.
* Оказывать услуги по хранению мебели и оборудования Нанимателя.
* Оказывать услуги по текущему ремонту Квартиры, (в случае согласия Хозяина Квартиры).

6.2. Услуги, предусмотренные п. 6.1. Договора, предоставляются по дополнительному соглашению/договору поручения, заключенному с Нанимателем, и оказываются за счет Нанимателя в соответствии с действующим Прейскурантом, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением.

**7. Условия Договора на дополнительные услуги, связанные с приемом, доставкой, переводом денежных средств, правомочия, взаиморасчеты Сторон.**

7.1.Наниматель, в процессе исполнения Договора, может осуществлять платежи, а Наймодатель осуществлять прием денежных средств, причитающихся как Наймодателю, так и Хозяину, в наличной или безналичной форме.  
7.2. Прием/ внесение/доставка наличных денежных средств может осуществляться следующими способами:  
7.2.1. в кассу в офисе Наймодателя, находящемся по адресу: г. Москва, ул. Правды, дом 23, 4 этаж, в рабочие дни с 10-30 до 20-30, в субботу и в воскресенье с 10-30 до 17-30, в праздничные дни по внутреннему графику, который необходимо уточнять у Наймодателя;

7.2.2. в офисе Нанимателя через уполномоченного представителя Наймодателя с последующим внесением в кассу Наймодателя;  
7.2.3. в Квартире через уполномоченного представителя Наймодателя с последующим внесением в кассу Наймодателя;  
7.3. Прием наличных денежных средств по п.7.2.1., производится за 3 (три) календарных дня до окончания оплаченного периода.  
7.4. Прием и доставка наличных денежных средств по п.п.7.2.2, 7.2.3 Условий производится за 3 (Три) банковских дня до окончания оплаченного периода в рабочие дни с 10 до 19 часов.

7.5. Наймодатель оказывает услуги, указанные в п.п. 7.2.2., 7.2.3 Условий, в соответствии с действующим Прейскурантом, при этом:

* Наниматель оплачивает каждый выезд уполномоченного представителя Наймодателя, в том числе безрезультатные выезды, совершенные по вине Нанимателя;
* В случае двукратного нарушения сроков и порядка приема и доставки наличных денежных средств Наймодатель вправе отказать Нанимателю в этих услугах, предварительно уведомив его телеграммой по адресу Квартиры;

7.6. Возврат Залога и выдача иных наличных денежных средств, производятся в кассе Наймодателя исключительно Нанимателю или лицу, обладающему нотариальной доверенностью на право получения денежных средств за Нанимателя.  
7.7. При всех способах наличных платежей Наниматель может получить в кассе Наймодателя чек об оплате услуг и/или Плате за Найм по Договору.

7.8. В случае выбора Нанимателем безналичной формы расчетов платежи осуществляются в виде банковских переводов со счета Нанимателя на р/счет Наймодателя без выставления счёта.

7.9. В случае перевода со счета Нанимателя, открытого в РФ, перечисления производятся за 3 (три) банковских дня до окончания оплаченного периода, при этом Плата за найм Квартиры увеличивается на 0,75 %.  
7.10. В случае перевода со счета Нанимателя, открытого за пределами РФ, перечисления производятся за 5 (пять) банковских дней до окончания оплаченного периода, при этом Плата за найм Квартиры увеличивается на 2,5 %.  
7.11. Оплата банковских услуг по переводу денежных средств осуществляются Нанимателем за счет Нанимателя.   
7.12. Наниматель при подписании Договора выбирает форму и способ внесения денежных средств. Изменение выбранных формы и способа возможно только в случае подписания Сторонами дополнительного соглашения, при этом Наниматель обязан письменно уведомить об этом Наймодателя не позднее, чем за 30 календарных дней до Расчетного дня.   
7.13. Наличные и безналичные платежи осуществляются в рублях.

**8. Права и обязанности Сторон.   
8.1. Наймодатель обязан:**  
8.1.1. не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента подписания договора коммерческого найма года передать Нанимателю по Акту передачи и Описи:

* Квартиру и Имущество;
* не менее одного полного комплекта ключей от Квартиры;
* платежные квитанции для оплаты эксплуатационных расходов в соответствии.

8.1.2. подписывать Акты сверки взаиморасчетов и иные платежные документы, подтверждающие факт получения и /или уплаты денежных средств.

8.1.3. подписывать дополнительные соглашения, Акты выполненных работ и иные документы, подтверждающие факт проведения работ**.**

**8.2. Наниматель обязан:**

8.2.1. строго соблюдать указанный в Договоре порядок оплаты за найм, эксплуатационных расходов на Квартиру, а также иных Долгов Нанимателя, в случае нарушения указанного порядка: оплатить стоимость телеграммы и сервисные услуги по её отправке (в соответствии с действующим Прейскурантом);

8.2.2. после подписания Договора принять Квартиру Акту передачи и Описи;  
8.2.3. неукоснительно соблюдать правила проживания в Квартире и пользования Имуществом, обеспечивать сохранность Квартиры и Имущества, поддерживать их в надлежащем состоянии;

8.2.4. не производить переустройство и реконструкцию Квартиры;

8.2.5. подписывать Акты сверки взаиморасчетов и иные платежные документы, подтверждающие факт получения и /или уплаты денежных средств;

8.2.6. подписывать дополнительные соглашения, Акты выполненных работ и иные документы, подтверждающие факт проведения работ Наймодателем;

8.2.7. оплачивать Наймодателю вознаграждение за оказанные услуги в строгом соответствии с Договором и действующим Прейскурантом;

8.2.8. по требованию представить Наймодателю документы, подтверждающие регистрацию Жильцов по месту жительства или пребывания в г. Москве;

8.2.9. один раз в месяц, в присутствии Нанимателя, по предварительной договоренности предоставлять Наймодателю возможность осмотра и проверки Квартиры и Имущества по рабочим дням в рабочие часы с 10-00 до 19-00; однако, если у Наймодателя имеются данные о нарушении правил проживания в Квартире и пользования Имуществом Нанимателем и/или Жильцами, то Наймодатель имеет право проверять Квартиру без предварительного уведомления и согласования времени с Нанимателем;

8.2.10. в присутствии представителя Наймодателя предоставлять возможность осмотра технического и санитарного состояния Квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в Квартире, работникам органов государственного надзора и контроля, представителю страховой компании, а также возможность выполнения необходимых ремонтных работ сотрудникам эксплуатационной компании;  
8.2.11. своевременно передавать Наймодателю всю полученную по адресу Квартиры корреспонденцию, за исключением рекламных материалов, газет и т.п.;

8.2.12. уведомлять Наймодателя об оставлении Квартиры без присмотра на срок более одной недели;  
8.2.13. не менее чем за месяц до истечения срока найма письменно уведомить Наймодателя о своем намерении пролонгировать или завершить Договор;

8.2.14. предоставлять Наймодателю возможность показа Квартиры третьим лицам в последний месяц найма Квартиры, а также при досрочном расторжении Договора по вине/инициативе Нанимателя;

8.2.15. произвести уборку Квартиры и Имущества по окончании/прекращении Договора независимо от причин его прекращения;  
8.2.16. предоставлять представителям Наймодателя доступ в Квартиру для устранения ущерба Квартире, её оборудованию и Имуществу;

8.2.17. присутствовать на Квартире при устранении ущерба, проведении аварийных, ремонтных работ или оплатить Наймодателю выезд его представителя и дежурство на Квартире в соответствии с действующим Прейскурантом;  
8.2.18. устранять ущерб, причиненный Нанимателем Квартире и Имуществу, осуществлять ремонт мелких поломок сантехнического, газового и электрооборудования, установленного в Квартире, возникших в результате эксплуатации.  
8.2.19. регулярно, за свой счет, производить профилактическое обслуживание, предусмотренное правилами эксплуатации бытовой техники (включая замену картриджей фильтров, профилактическое обслуживание кофеварок, кондиционеров, расходных материалов, ламп и т. д.);

8.2.20. освободить Квартиру от личных вещей и передать Наймодателю Квартиру и Имущество по Акту возврата и Описи в течение 1 (одного) календарного дня после прекращения/ истечения срока найма в том состоянии, которое отражено в Акте передачи и Описи имущества, с учетом их нормального износа;   
 8.2.21. письменно, не менее чем за 10 календарных дней до планируемой даты возврата, согласовать с Наймодателем дату и время передачи Квартиры.

8.2.22. при прекращении Договора передать Наймодателю платежные квитанции и комплекты ключей, полученные от Наймодателя; **8.3.** **Особые обязанности Нанимателя**

8.3.1. Наниматель обязан продлевать срок действия Договора (равно как и заключать последующие аналогичные договоры на аренду Квартиры) только с Наймодателем;

8.3.2. Наниматель не имеет права решать какие-либо вопросы, касающиеся финансовой стороны Договора, эксплуатации Квартиры и её оборудования, а также иные вопросы, так или иначе связанные с Договором, с Хозяином или его доверенным лицом без письменного согласия Наймодателя;

8.3.3. Если Наниматель намерен после расторжения/прекращения действия Договора продолжить отношения по использованию Квартиры непосредственно с ее Хозяином (заключить новый договор найма с хозяином или т.п.), то он принимает на себя обязательство выплатить Наймодателю денежную сумму, равную 20 (двадцати) процентам от месячной Платы за найм квартиры, указанной в Договоре.

**8.4. Наймодатель имеет право:**

8.4.1. войти в квартиру без предварительного согласия Нанимателя и/или Жильцов и в их отсутствие, если Наниматель в течение 3-х дней после Расчетного Дня не внес соответствующие платежи по Договору, после чего Наймодатель отправил Нанимателю по адресу Квартиры срочную телеграмму с требованием допустить Наймодателя в Квартиру, а Наниматель в течение 3 (трех) дней со дня отправки телеграммы не вручил Наймодателю письменный ответ на нее, при этом наступают последствия указанные в п.11.3 настоящих Условий;  
8.4.2. поменять цилиндры замков входной двери в случаях несвоевременного внесения платы за найм, несанкционированной передачи Квартиры и Имущества третьим лицам, возникновения угрозы нанесения ущерба Квартире и Имуществу;

8.4.3. Наймодатель имеет право передать исполнение услуг и работ по Договору третьим лицам

**8.5. Наниматель имеет право**:

8.5.1. использовать Квартиру и Имущество в соответствии с их прямым назначением;  
8.5.2. воспользоваться всеми дополнительными услугами Наймодателя в соответствии с Договором;  
8.5.3. преимущественной пролонгации Договора в случае соблюдения условий Договора. **8.6. Наниматель не имеет права:**

8.6.1. заменять замки и/или цилиндры замков дверей Квартиры без письменного согласия Наймодателя;  
8.6.2. передавать Квартиру и Имущество третьим лицам или в субаренду, в том числе сдавать Квартиру или комнаты, находящиеся в ней, посуточно, использовать Квартиру и Имущество с целью получения дохода, а также передавать ключи от Квартиры третьим лицам;

8.6.3.впускать в Квартиру посторонних лиц, вызванных по причинам, изложенным в п.8.2.10 настоящих Условий, без присутствия представителя Наймодателя; исключение составляют: вызовы аварийных и экстренных служб;  
8.6.4. самостоятельно заключать договоры с интернет-провайдером на подключение интернета и/или подключать интернет с кредитной системой оплаты услуг, в том числе и МГТС;

8.6.5.выносить/вывозить или иным любым способом перемещать из Квартиры, в том числе на балкон и в коридор, имущество Хозяина;

**8.7. Стороны обязаны:**

8.7.1. передавать Квартиру и Имущество, деньги и другие вещи только по соответствующим документам, производить расчеты в соответствии с Договором и законодательством, совершать иные действия, необходимые для исполнения Договора;  
8.7.2. письменно согласовывать необходимость и сумму дополнительных затрат, возникающих в процессе исполнения Договора;  
8.7.3. по требованию другой Стороны:

* вступать в переговоры об изменении условий или расторжении Договора;
* незамедлительно сообщать другой Стороне об обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней отвечать на письменные обращения другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных, п. 8.4.1 настоящих Условий;
* надлежащим образом сохранять документы, деньги и другие вещи, принадлежащие другой Стороне;
* оказывать другой Стороне необходимое содействие в исполнении Договора;
* исполнять другие обязанности, вытекающие из Договора.

**9. Ответственность сторон.**

9.1. Наймодатель несет ответственность за неисполнение своих обязанностей по Договору, при нарушении Договора из-за действий третьих лиц, обладающих правами на Квартиру, а также при иных обстоятельствах, прямо предусмотренных Договором в качестве оснований ответственности Наймодателя;

9.2. Наниматель несет ответственность:

* за неисполнение своих обязанностей по Договору, за причинение ущерба (вреда) Квартире, Имуществу, другим вещам, полученным от Наймодателя, соседним квартирам и помещениям, произошедшее по вине Нанимателя/Жильцов/других лиц, допущенных в Квартиру;
* за досрочное расторжение Договора по вине/инициативе Нанимателя, а также при иных обстоятельствах, прямо предусмотренных Договором в качестве оснований ответственности Нанимателя;

9.3. За нарушение обязанностей по п. 8.3.1 настоящих Условий Наниматель уплачивает штраф в размере 1 (Одной) Расчетной Платы за найм.

9.4. За нарушение обязанностей по п. 8.3.2 настоящих Условий Наниматель несет ответственность, предусмотренную Гл.11 Условий.

9.5. В случае нарушения обязательства, установленного п. 8.6.5 Условий, Наниматель обязуется по первому требованию Наймодателя приобрести новое имущество, аналогичное указанному в Описании состояния Квартиры и имущества. При этом приобретение нового аналогичного имущества Нанимателем осуществляется исключительно по предварительному письменному согласованию с Наймодателем. В том случае, если Наниматель уклоняется от приобретения аналогичного имущества, Наймодатель имеет право приобрести аналогичное имущество самостоятельно с последующим отнесением понесенных убытков за счет Нанимателя.

Стороны договорились, что достаточным подтверждением нарушения Нанимателем п. 8.6.5 Условий является Акт, составленный не менее чем 3 (тремя) физическими лицами.

9.6. Совершение Нанимателем действий, направленных на оформление регистрации (в том числе временной) как для себя, так и для иных лиц, проживающих с ним, без предварительного письменного согласования с Наймодателем, влечет наложение на Нанимателя штрафа в размере 5000 (Пять тысяч) руб., взимаемого в пользу Наймодателя. Под действиями, направленными на оформление регистрации (в том числе временной), может пониматься, в частности, но не ограничиваясь, предоставление документов в соответствующие государственные/ муниципальные органы для целей оформления вышеуказанной документации и т.д.

**10. Устранение дефектов и/или ущерба, причиненных Квартире и имуществу, правомочия, взаиморасчеты Сторон.**

10.1. Наниматель обязан уведомлять Наймодателя о каждом факте причинения ущерба Квартире и Имуществу, появления неисправностей, выявления скрытых дефектов, а также о фактах причинения вреда соседям или другим лицам, независимо от причин их возникновения, вины в этом того или иного лица и т.д.;

10.2. Указанные выше уведомления должны передаваться Наймодателю в рабочее время по телефонам, указанным в Договоре, и подтверждаться соответствующим письменным уведомлением в течение 3 (трех) суток после обнаружения ущерба, неисправностей или вреда по электронному адресу, указанному в Договоре;

10.3. **При обнаружении скрытых дефектов Квартиры и/или Имущества, не указанных в Акте передачи и/или в Описи Квартиры и Имущества,** Наймодатель устраняет дефекты за свой счет или компенсирует расходы Нанимателя на их устранение. Компенсация расходов на устранение ущерба производится только в случае, если устранение и стоимость ущерба были письменно согласованы с Наймодателем. **К скрытым относятся дефекты, которые невозможно обнаружить в момент осмотра и передачи Квартиры и Имущества Нанимателю.**

10.4. Если за период от получения Квартиры и Имущества Нанимателем до их возврата Наймодателю состояние Квартиры и/или Имущества по вине Нанимателя ухудшилось сверх нормального износа, то такое ухудшение признается ущербом, и в этом случае Наниматель обязан устранить или возместить причиненный ущерб;

10.5. При возмещении ущерба, причиненного Имуществу, учитывается стоимость аналогичного имущества в момент возмещения ущерба с учетом затрат на его приобретение, доставку и установку (монтаж);  
10.6. При возмещении ущерба, причиненного Квартире, учитывается стоимость работ по действующему Прейскуранту и стоимость материалов, необходимых для устранения ущерба, по средним рыночным ценам на момент устранения ущерба.

10.7. Размер ущерба, причиненного Квартире и/или Имуществу, определяется Наймодателем на основании Акта передачи Квартиры и Имущества, а также Описи Квартиры. В случае возникновения спора о размерах ущерба Наниматель вправе привлечь специализированную организацию для оценки нанесенного ущерба. Оплату услуг специализированной организации производит Наниматель. Сумма, оплаченная за услуги по оценке ущерба, удерживается со Стороны, осуществившей неверную калькуляция ущерба.

10.8. В случае возникновения неисправностей или ущерба, причиненного Квартире и/или Имуществу и/или соседям по вине Нанимателя, Жильцов и/или других лиц, допущенных ими в квартиру, Наниматель обязан устранить ущерб за свой счет или полностью возместить соответствующие затраты Наймодателя:

10.8.1**. в период действия Договора в течение**:

* 30-ти (тридцати) календарных дней со дня обнаружения ущерба, но не позднее окончания срока действия Договора;
* 30-ти (тридцати) календарных дней со дня предъявления соответствующего требования Наймодателя, но не позднее окончания срока действия Договора;

10.8.2. **по окончании срока действия Договора**:

* оплатить период, требующийся Нанимателю/Наймодателю для устранения ущерба (сверх оплаченного Нанимателем периода найма); в этом случае возврат части Залога производится в течение 5-ти (пяти) рабочих дней после устранения ущерба.

10.9. В случае, если Наниматель не уведомил Наймодателя о возникновении неисправностей или ущерба, причиненного Квартире и/или Имуществу и/или соседям, в порядке, предусмотренном Договором, независимо от того, по какой причине и/или по чьей вине возникли ущерб или неисправность, то Наниматель устраняет ущерб за свой счет или полностью возмещает соответствующие затраты Наймодателя в течение 30-ти (тридцати) календарных дней со дня предъявления соответствующего требования Наймодателя.

10.10. В случае возникновения неисправности или ущерба, причиненного Квартире и/или Имуществу и/или соседям не по вине Нанимателя, Жильцов и/или других лиц, допущенных ими в квартиру, Наймодатель после получения соответствующего письменного уведомления Нанимателя устраняет ущерб или неисправность за свой счет в течение:

* 15 (пятнадцати) календарных дней - ущерб, причиненный Квартире и Имуществу (при условии технической возможности);
* 5 (пяти) рабочих дней - неисправности сантехнического и/или электрооборудования, не являющиеся следствием их нормального износа.

**11. Досрочное расторжение Договора, порядок досрочного расторжения Договора, взаиморасчеты Сторон.**   
11.1. Каждая Сторона вправе досрочно расторгнуть Договор путем письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 35 (тридцать пять) календарных дней до даты расторжения Договора, при этом наступают последствия, предусмотренные настоящей Главой.

11.2. Наймодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор, если Наниматель нарушил существенные условия Договора, а именно:

* правила проживания в Квартире и пользования Имуществом,
* размер, порядок и сроки платежей по Договору
* порядок и сроки устранения или возмещения ущерба, возникшего по вине Нанимателя;
* при иных обстоятельствах, прямо предусмотренных Договором в качестве оснований ответственности Нанимателя;

11.3. Если Наниматель просрочил оплату за найм более чем на 3 (три) дня, то Наймодатель имеет право незамедлительно в одностороннем порядке расторгнуть Договор путем направления Нанимателю по адресу Квартиры срочной телеграммы с уведомлением о расторжении Договора. После этого Наниматель обязан вернуть Наймодателю Квартиру и Имущество по Акту возврата и Описи в порядке и в срок, указанные в телеграмме. Если Наниматель не совершает возврат Квартиры и Имущества на указанных условиях, то Наймодатель имеет право в присутствии двух свидетелей войти (проникнуть) в Квартиру, составить Акт о ее возврате и Опись имущества, находящегося в ней (за подписями Наймодателя и указанных свидетелей), поменять цилиндры замков дверей Квартиры и принять на хранение описанное имущество (личные носильные вещи на хранение не принимаются и утилизируются Наймодателем за счет Нанимателя). При этом Наймодатель включает в Долги Нанимателя затраты на вскрытие дверей, на сбор и упаковку вещей, их перевозку и хранение.

11.4. Если Наниматель своевременно не выполнил условия п.п. 2.1, 10.8, 10.9. Условий, Наймодатель имеет право незамедлительно в одностороннем порядке расторгнуть Договор, после чего Наниматель обязан вернуть Наймодателю Квартиру и Имущество по Акту возврата и Описи в порядке и в срок, указанные в соответствующем требовании Наймодателя.  
11.5. Если при досрочном расторжении Договора Нанимателем был нанесен ущерб Квартире и Имуществу, независимо от причин расторжения договора, последний обязан:

* устранить ущерб за свой счет или возместить Наймодателю затраты на устранение ущерба, а также оплатить период, требующийся Нанимателю/Наймодателю для устранения ущерба (сверх оплаченного Нанимателем периода найма); в этом случае возврат части Залога производится в течение 3-х (Три) рабочих дней после устранения ущерба;

**11.6. При досрочном расторжении Договора по инициативе Нанимателя или по инициативе Наймодателя, вследствие нарушения Нанимателем условий настоящего Договора, денежные средства, переданные в качестве залога (обеспечительного платежа), Нанимателю не возвращаются,** **при этом Наниматель обязан оплатить Долги и текущий период найма (календарный месяц) полностью.**

11.6.1. Наймодатель может вернуть часть Залога, равную разнице между 50% Залога и Долгами Нанимателя, при условии расторжения Договора по инициативе Нанимателя, **только при выполнении всех трех следующих условий**:

* надлежащего исполнения Договора Нанимателем, в том числе отсутствие ущерба;
* своевременного письменного уведомления Наймодателя о досрочном расторжении Договора;
* заключение Наймодателем (в период до прекращения /расторжения Договора) договора найма с новым нанимателем, при этом срок найма нового договора должен начинаться не позднее дня, следующего за датой окончания оплаченного Нанимателем периода Договора;

В этом случае Залог возвращается в течение 3-х (трех) рабочих дней после возврата Квартиры Наймодателю по Акту возврата. В случае, если часть Залога, причитающаяся Нанимателю, меньше суммы, подлежащей уплате в качестве Долгов Нанимателя, то Наниматель обязан доплатить разницу (оплатить остаток Долга Нанимателя).

11.7. При досрочном расторжении Договора по вине Наймодателя, последний возвращает Нанимателю предоплату за непрожитый период текущего месяца найма и часть Залога, равную разнице между Залогом и Долгами Нанимателя, в течение 3-х (Три) рабочих дней после возврата Квартиры и Имущества по Акту возврата и Описи (за исключением п.11.5.) В случае, если Долги Нанимателя превышают Залог, то Наниматель обязан оплатить часть Долга Нанимателя, превышающую Залог.

11.8. Если Договор досрочно расторгается при обстоятельствах, за которые ни одна из Сторон не отвечает, то Наймодатель возвращает Залог и предоплату, в том числе за непрожитый период текущего месяца найма.  
11.9. В случае досрочного расторжения Договора по вине Наймодателя, и, если Наниматель при заключении данного Договора, оплатил Наймодателю услуги по подбору Квартиры, то Наймодатель выплачивает штраф в размере вознаграждения по соответствующему договору возмездного оказания услуг.

**12. Справочная информация, телефоны и адреса для связи Сторон.**

12.1. В каждом Договоре Стороны определяют контактные данные, необходимые и достаточные для осуществления взаимодействия по Договору.

**13. Другие условия.**

13.1. К отношениям Сторон, не урегулированным Договором, применяется законодательство РФ.  
13.2. Местом исполнения Договора признается место нахождения кассы Наймодателя - г. Москва, ул. Правды, дом 23, 4 этаж. Споры Сторон по Договору рассматриваются в Савеловском районном суде г. Москвы.   
13.3. В случае прекращения Наймодателем деятельности, предусмотренной Договором, права и обязанности Наймодателя по Договору в полном объеме переходят к правопреемнику последнего или к указанной Наймодателем организации, использующей знак обслуживания “АКРУС-недвижимость” (ниже – Партнер).

13.4. Если по инициативе Хозяина расторгается Договор Комиссии, служащий правовым основанием для заключения настоящего Договора, то права и обязанности Наймодателя по действующему Договору в полном объеме переходят к Хозяину. Указанный переход прав и обязанностей не является основанием для прекращения или изменения прав и обязанностей Нанимателя по Договору.

13.5. Стороны достигли соглашения о возможности использования факсимильной подписи ИП Кос Светланы Константиновны на Договоре и документах, являющихся его неотъемлемой частью. Последующие изменения Договора (пролонгация/перезаключение на новый срок и т д) и дополнений к нему (дополнительные соглашения, акты и т д.) могут быть совершены как путем подписания Сторонами соответствующих документов, так и путем обмена документами по факсу или посредством электронной почты через сеть Интернет.

13.7. Приложениями к настоящим Общим условиям найма являются:

* Приложение №1 - Акт передачи Квартиры и Имущества
* Приложение №1\*- Акт возврата Квартиры и Имущества
* Приложение №2 - Описание состояния Квартиры и Имущества от \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.
* Приложение №3 - Акт сверки взаиморасчетов Сторон по Договору (при наличных расчетах)
* Приложение №5- Расчет возвращаемой части Залога (составляется после возврата Квартиры и Имущества)
* Приложение №6 – Правила проживания и пользования Квартирой и Имуществом в многоквартирных жилых домах (действующая редакция опубликована на сайте [www.flatservice.ru](http://www.flatservice.ru) в разделе “Документы”)
* Неотъемлемыми частями Договора (в случае оказания услуг по п.п. 6; 7; 8) являются:
* Приложение №4 - Акт о выполнении работ
* Иные дополнительные соглашения, заключаемые Сторонами в предусмотренных Договором случаях.