г. Балашиха « 01 » июня 2022 г.

***ДОГОВОР - ОФЕРТА***

**на Аренду жилого помещения**

Настоящий Договор является официальным предложением (публичной офертой) Индивидуальный Предприниматель Турсков Павел Юрьевич (именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ) для полностью дееспособного физического лица (далее – АРЕНДАТОР), которое примет настоящее предложение, на указанных ниже условиях.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** передает "**Объект**" с имуществом и оборудованием, указанным в **Описи имущества, утверждённой АРЕНДОДАТЕЛЕМ, находящейся в каждом Объекте (в комнате).**

1.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет АРЕНДАТОРУ право пользования общими помещениями: коридоры, лестницы, кухня, соответствующая комнате, бытовая техника (варочная плита), шкафы, выделенные на комнату, и полки, столешница и мойка.

1.3. Кровати и матрасы предоставляются в соответствии с количеством проживающих в «объекте».

1.4. "**Объект**" принадлежит гр. (Ф.И.О.): Турскову Павлу Юрьевичу на праве собственности

на основании (документ о праве) свидетельства о государственной регистрации права 50-АД № 619613 и 50-ББ № 768508.

1.5. Срок Аренды "**Объекта**" устанавливается с момента оплаты Аренды и действует до окончания оплаты с учётом оплаченного депозита в соответствии с п.4.3.

1.6. **АРЕНДАТОР** осмотрел "**Объект**" до оплаты и принятия настоящего Договора и не имеет претензий к его месторасположению, техническим характеристикам и состоянию.

1.8. Настоящим Договором АРЕНДОДАТЕЛЬ, являясь собственником предоставляемого в аренду жилого помещения, предоставляет АРЕНДАТОРУ право временно зарегистрироваться по адресу г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Носовихинское шоссе, д.109-111 (в зависимости от арендуемого «объекта»), на срок аренды помещения.

1.9. АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет право АРЕНДАТОРУ за установленную плату 1 парковочное место на территории участка 109-111 для парковки автомобиля.

**2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ.**

**2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ** обязуется:

2.1.1. Передать **АРЕНДАТОРУ** по договору "**Объект**", пригодный для проживания, отвечающий необходимым санитарным и техническим требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям.

2.1.2. Предупредить **АРЕНДАТОРА** не позднее чем за 1 месяц до истечения срока действия настоящего Договора о своем намерении перезаключить Договор на новых условиях или об отказе от заключения нового договора, а также о готовящемся отчуждении "**Объекта**"(мене, продаже, дарении и т.д.) за 1 месяц до отчуждения.

2.1.3. Нести ответственность за недостатки сданного в наем "**Объекта**" и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора **АРЕНДОДАТЕЛЬ** не знал об этих недостатках. Недостатком не является то, что не предусматривает Настоящий Договор и Приложение 1.

2.1.4. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине **АРЕНДАТОРА** и/или проживающих с ним лиц, своими силами.

2.1.5. Предоставить **АРЕНДАТОРУ** возможность проживать в "**Объекте**" в течение: 30 (тридцати) календарных дней со дня получения **АРЕНДАТОРОМ** от **АРЕНДАТЕЛЯ** извещения о досрочном прекращении настоящего Договора при условии оплаты проживания.

2.2. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** вправе один раз в месяц осуществлять проверку состояния "**Объекта**" и находящегося в нем имущества в предварительно согласованное с **АРЕНДАТОРОМ** время.

2.3. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора:

* распоряжается "**Объектом**" на законном основании - документа о праве, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.
* "**Объект**" не сдан в наем, не отчужден, не находится под залогом, арестом, не является предметом какого-либо спора.

**ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА**

3.1. **АРЕНДАТОР** обязан:

3.1.1. Использовать "**Объект**" только для личного проживания и проживания лиц, согласованных с АРЕНДОДАТЕЛЕМ и ознакомленных с условиями настоящего Договора. АРЕНДАТОР и все проживающие с ним лица обязаны перед заселением в «Объект» предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ копии паспортов. АРЕНДАТОР несёт полную ответственность перед АРЕНДОДАТЕЛЕМ за действия всех проживающих с ним лиц, а так же за посетителей (гостей) АРЕНДАТОРА. Гостями АРЕНДАТОРА считаются все лица, допущенные АРЕНДАТОРОМ на территорию.

3.1.2. Своевременно вносить плату за пользование "**Объектом**" (плату за Аренду), в согласованном с **АРЕНДОДАТЕЛЕМ** порядке, а также платежи, согласно п. 4.5. настоящего Договора.

3.1.3. Содержать «Объект», а также прилегающую территорию земельного участка в чистоте и порядке, обеспечивать их сохранность и поддерживать их в надлежащем состоянии.

3.1.4. Бережно относиться к имуществу **АРЕНДАТОРА**, находящемуся в "**Объекте**" и предоставленных в соответствии с п.1.2. помещениях.

3.1.5. Нести все расходы по устранению последствия аварий, произошедших в "**Объекте**" по вине АРЕНДАТОРА и/или проживающих с ним лиц.

3.1.6. Не нарушать права и интересы владельцев прилегающих помещений при пользовании "**Объектом**".

3.1.7. Беспрепятственно допускать **АРЕНДАТОРА** в "**Объект**" в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора.

3.1.8. Возвратить **АРЕНДОДАТЕЛЮ** "Объект", находящееся в нем имущество согласно описи имущества и ключи от "**Объекта**" в том же состоянии, в котором они были переданы **АРЕНДАТОРУ**, с учетом их естественного физического износа, по истечении срока Аренды, установленного настоящим Договором.

3.1.9. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба имуществу **АРЕНДАТОРА** в результате пожара, залива, противоправных действий третьих лиц и т.д., незамедлительно известить об этом **АРЕНДАТОРА**.

3.1.10. Передавать **АРЕНДОДАТЕЛЮ** все документы и почтовые отправления, а также любую касающуюся его информацию.

3.1.11. Передвигаясь на транспорте по территории участка, не превышать скорость 5 км/ч, парковаться только в отведенном для автомобиля месте, не допускать утечки горюче-смазочных материалов, не мыть автомобиль в неустановленном для этого месте.

3.1.12. Содержать Арендованное помещение и используемые общие территории, унитазы, раковины, душевые, холодильник и другие места хранения продуктов в чистоте, регулярно производить уборку, а при пользовании общими помещениями и оборудованием, мангалом и столами на уличной территории — убирать и мыть их за собой сразу после окончания пользования, не оставляя в грязном виде.

3.1.13. Своевременно, сразу после пользования кухней, убирать за собой свой мусор, мыть раковину, вытирать варочную плиту и столешницу. Хранить свои кухонные принадлежности только в отведенных для этого шкафах или на полках, но не на столешнице.

3.1.14. Пользоваться предоставленным оборудованием — холодильником, телевизором, стиральной машиной и другим оборудованием — строго в соответствии с инструкцией по эксплуатации. При поломке оборудования из-за неправильного использования возмещать АРЕНДОДАТЕЛЮ затраты на ремонт оборудования. Не знание АРЕНДАТОРОМ инструкции по эксплуатации оборудования не освобождает его от ответственности в случае поломки этого оборудования по вине АРЕНДАТОРА.

3.1.15. Курить разрешено в отведенных для этого местах, оборудованных пепельницами, а так же в Арендованной комнате - СТРОГО при открытых окнах и закрытых дверях во избежание попадания дыма в общие помещения.

3.2**. АРЕНДАТОРУ** **ЗАПРЕЩЕНО**:

3.2.1. Устанавливать какое - либо оборудование в "**Объекте**", сверлить отверстия в стенах, дверях, потолке, приклеивать что-либо на мебель и двери, забивать гвозди, вкручивать саморезы и другим способом портить стены, двери, мебель и оборудование. КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО - СВЕРЛИТЬ ОТВЕРСИЯ В ПОЛУ, укрепление дверей, менять замки или личинки к ним, установка сигнализации, охранных систем, монтаж электропроводки и т.д., а также портить или выносить из комнат иное имущество АРЕНДАТОРА. За ущерб, причиненный АРЕНДОДАТЕЛЮ, АРЕНДАТОР обязан возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ понесенные расходы и уплатить штраф 15 000 рублей.

3.2.2. Передавать "**Объект**" третьим лицам, а также сдавать "**Объект**" в поднаем.

3.2.3. Осуществлять переустройство и реконструкцию "**Объекта**".

3.2.4. Вселять в "**Объект**" иных лиц, не указанных в п. 3.1.1. настоящего Договора.

3.2.5. **Шуметь (слушать музыку, громко разговаривать, хлопать дверями иным образом нарушать покой других жильцов) с 21-00 до 9-00. За нарушение — штраф 15 000 рублей.**

3.2.6. Использовать без согласования с АРЕНДОДАТЕЛЕМ в «Объекте» нагревательные и другие электроприборы, имеющие мощность более 1 кВт. Штраф за использование нагревательных приборов — 5000 руб.

3.2.7. Оставлять в «Объекте» включенными любые электроприборы и освещение без присмотра, а также открытые водопроводные краны при уходе из «Объекта». Штраф за нарушение п.3.2.7 — 5000 рублей.

3.2.8. **Мусорить на территории земельного участка, на котором расположен «Объект», выбрасывать окурки и иной мусор в окна и иные, не предусмотренные для этого, места. Штраф — 15000 рублей.**

3.2.9. Держать снятыми москитные сетки в комнатах и снимать их на кухнях. Штраф — 1000 рублей

3.2.10. Оставлять мусор на общих территориях — на кухнях, в коридорах, на лестнице. Штраф — 5000 рублей.

3.2.11. Разводить огонь, в том числе устанавливать мангал на территории расположения «Объекта», за исключением установленного АРЕНДОДАТЕЛЕМ мангала. Запрещено переносить установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ мангал на другое место. Штраф — 5000 рублей.

3.2.12. Устанавливать в общих помещениях (кухнях, корридорах) свою мебель, столы, шкафы и иное имущество. Так же запрещено хранить на уличной территории расположения «Объекта» своё имущество. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несёт ответственности за это имущество.

3.2.13. Хранить на кухне и в других общих помещениях свои продукты питания (во избежание появления вредителей). Допускается хранение продуктов в герметичных боксах, исключающих проникновение вредителей и распространения запахов, только на полках и шкафах, но не на полу, и не загромождая общие территории и проходы.

3.2.14. Фиксировать какими-либо предметами входные в дом двери в открытом положении. Штраф — 5000 рублей.

3.2.15. Курить в неустановленных для этого местах. При курении в разрешенных местах, запрещено держать двери в прилегающие общие помещения открытыми, во избежание задымления общих помещений. Штраф — 15000 рублей или выселение и расторжение настоящего договора без возврата оплаченных за наем средств!

3.2.16. В холодное время года (при температуре за окном ниже +10градусов Цельсия), уходя из помещения, оставлять открытыми окна. Штраф 15000 рублей.

3.2.17. В случае содержания в «Объекте» домашних животных, запрещен их выгул в общих помещениях и на территории земельного участка.

3.2.18. Выбрасывать в мусорные контейнеры наполнитель для туалетов домашних животных и их фекалии.

3.2.19. После пользованием общим мангалом и столами, оставлять продукты, мусор и личные вещи на общих территориях. За оставленный мусор - штраф 15000 рублей.

3.2.20. Впускать на территорию посторонних лиц и посторонний транспорт (гости АРЕНДАТОРА, приглашенные, встреченные и сопровождаемые им на территории не являются посторонними). Вся ответственность за действия посторонних лиц, включая нанесенный ими материальный ущерб, лежит на впустившем его АРЕНДАТОРЕ. Кроме того, впустивший посторонних лиц АРЕНДАТОР выплачивает штраф 5000 рублей.

3.2.21. Смывать в раковину и унитаз остатки продуктов питания и различные предметы, не предназначенные для смыва в канализацию. В случае засорения канализации по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР оплачивает расходы по прочистке из расчета 300 рублей за час работы сантехника и другие расходы, связанные с прочисткой канализации.

**ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Плата за наем "**Объекта**" указана в утверждённом на момент заселения прайс-листе.

* + 1. 4.1.1. Плата за парковку легкового автомобиля в месяц составляет 2000 тысячи рублей (при наличии автомобиля).
    2. 4.1.2. Плата производится внесением наличных в кассу или перечислением на банковский счет **АРЕНДОДАТЕЛЯ.**
    3. 4.2. Плата за наем «Объекта» производится ежемесячно, не позднее 30 числа за месяц вперед.
    4. 4.3. При заселении уплачивается страховой депозит, равный 1 месячной стоимости. Депозит не возвращается Арендатору, и зачитывается в счет оплаты за последний месяц проживания или в счет оплаты штрафа и возмещения ущерба, нанесенного АРЕНДАТОРУ. При отсутствии оплаты депозита АРЕНДОДАТЕЛЬ рассматривает это как намерение АРЕНДАТОРА расторгнуть настоящий договор по окончании оплаченного месяца Аренды и имеет право по окончании оплаченного АРЕНДАТОРОМ месяца считать настоящий Договор расторгнутым и сдавать эту комнату в аренду другим лицам. При этом, АРЕНДАТОР соглашается, что претензий к АРЕНДОДАТЕЛЮ в такой ситуации иметь не будет и освободит комнату до окончания оплаченного им срока.
    5. 4.4. **При задержке ежемесячной оплаты Аренды (до 1 числа, месяца Аренды) и оплаты депозита АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе выставить пени — 2% от задержанной суммы за каждый день задержки.**

4.5. Установленная плата за аренду "**Объекта**" не подлежит изменению в течение всего срока настоящего договора, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

4.6. Оплату коммунальных услуг согласно тарифам соответствующих организаций осуществляет **АРЕНДОДАТЕЛЬ** по индивидуальному счетчику.

4.7. При наличии на момент уведомления АРЕНДАТОРОМ о намерении закончить аренду (за месяц до окончания Аренды), любые задолженности **АРЕНДАТОРА** и/или неоплаченные услуги, штрафы, обязанность погашения/оплаты которых в соответствии с Договором возложена на **АРЕНДАТОРА**, соответствующие денежные суммы подлежат удержанию **АРЕНДОДАТЕЛЕМ** из суммы страхового депозита (п. 4.3. настоящего Договора). Если сумма депозита не покрывает суммы задолженности, АРЕНДАТОР обязуется оплатить эти суммы до окончания Аренды. В случае, если АРЕНДАТОР не оплатил эти суммы, он обязан оплатить пени в размере 2% за каждый день задержки от задержанной суммы.

4.8. При наличии повреждения имущества по вине АРЕНДАТОРА, на момент выезда АРЕНДАТОРА, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе удержать из суммы депозита стоимость поврежденного имущества или стоимость его ремонта. При утере ключей, полученных АРЕНДАТОРОМ, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе удержать по 1000 рублей за каждый ключ. При утрате АРЕНДАТОРОМ полученного им пульта ДУ от въездных ворот, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе удержать 5000 рублей за каждый пульт.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Досрочное прекращение Договора возможно вследствие его досрочного расторжения по Соглашению Сторон или вследствие одностороннего отказа любой из Сторон от его исполнения по основаниям, указанным в настоящем Договоре.

5.2. Односторонний отказ от исполнения Договора до истечения срока, указанного в пункте 1.6. Договора, может быть произведен любой Стороной при систематическом нарушении другой Стороной условий настоящего Договора. Одностороннее прекращение Договора АРЕНДОДАТЕЛЕМ возможно при любом нарушении АРЕНДАТОРОМ пунктов 3.2.1 — 3.2.7.

5.3. Расторжение настоящего Договора в порядке одностороннего отказа, производится посредством направления одной из Сторон Договора другой Стороне, соответствующего письменного уведомления, отправленного по СМС на номер мобильного телефона Арендатора с указанием причины отказа, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты расторжения Договора.

5.3.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе **АРЕНДАТОРА**, при соблюдении **АРЕНДОДАТЕЛЕМ** условий настоящего Договора, возврат АРЕНДАТОРУ части денег, пропорциональной неиспользованному сроку найма **АРЕНДОДАТЕЛЕМ** не производится.

5.3.2. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе **АРЕНДОДАТЕЛЯ**, при соблюдении **АРЕНДАТОРОМ** условий настоящего Договора, **АРЕНДОДАТЕЛЬ** возвращает АРЕНДАТОРУ уплаченную **АРЕНДАТОРОМ** часть суммы за неиспользованный срок аренды.

5.4. При не внесении **АРЕНДАТОРОМ** платы за наем "**Объекта**" в течение одного месяца, настоящий Договор считается расторгнутым.

5.5. **АРЕНДАТОР** несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный "Объекту" и /или имуществу **АРЕНДАТОРА**, за вред, причиненный владельцам прилегающих помещений, независимо от того является ли этот ущерб результатом умышленных действий или результатом неосторожности **АРЕНДАТОРА** и/или лиц, с ним проживающих.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы и/или факторы, не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти Сторон: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по Договору обязательств.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации (ГК РФ), в случае принятия изложенных ниже условий и оплаты аренды жилья (по договору - “Объект”) юридическое или физическое лицо, производящее акцепт этой оферты, становится АРЕНДАТОРОМ (в соответствии с пунктом 3 статьи 438 ГК РФ акцепт оферты равносилен заключению Договора на условиях, изложенных в оферте).

6.2. Моментом полного и безоговорочного принятия АРЕНДАТОРОМ предложения АРЕНДОДАТЕЛЯ

заключить Договор оферты (акцептом оферты) считается **момент оплаты АРЕНДЫ.**

6.3. Осуществляя акцепт Договора в порядке, определенном п. 6.2 Договора, АРЕНДАТОР подтверждает, что он ознакомлен, согласен, полностью и безоговорочно принимает все условия Договора в том виде, в каком они изложены в тексте Договора, в том числе в приложениях к Договору, являющихся его неотъемлемой частью.

6.4. АРЕНДАТОР согласен, что акцепт Договора в порядке, указанном в п. 6.1 Договора является заключением Договора на условиях, изложенных в нем.

6.5. Договор не может быть отозван.

6.6. Договор не требует скрепления печатями и/или подписания АРЕНДАТОРОМ и АРЕНДОДАТЕЛЕМ и сохраняет при этом юридическую силу.

6.7. АРЕНДОДАТЕЛЬ оставляет за собой право изменять или дополнять любые из условий настоящего Договора в любое время, опубликовывая все изменения на своем сайте.

6.4. При возникновении споров, Стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке.

6.5. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**7. РЕКВИЗИТЫ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

Индивидуальный предприниматель Турсков Павел Юрьевич,

ОГРНИП 315500100000725, ИНН 504500384934,

зарегистрирован: Москва, ул. Судостроительная, д.3, кор.2, кв.260

р/с 40802810140000033889 в ПАО «СБЕРБАНК», БИК 044525225, Кор.сч.30101810400000000225

Контактный телефон 8(985) 191-85-24,