

Договор найма/аренды помещения для проживания №

АРЕНДОДАТЕЛЬ _____ года рождения,
паспорт: _____, выдан _____, код
подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____,
ИНН/ОГРНИП _____ в лице Гражданина Российской Федерации
_____, _____ года рождения, место
рождения: _____, паспорт: серия _____ номер _____,
выдан _____ года,
код подразделения: _____ - _____, действующего на основании доверенности от _____ года,
удостоверенной нотариусом города _____ — _____, номер в реестре нотариуса

И

АРЕНДАТОР _____ года рождения,
паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____,
код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____

Термины и Определения

Арендная плата – сумма за аренду одного расчетного периода, оплачиваемая Арендатором Арендодателю, без учета размера компенсации коммунальных и иных услуг.

Дата оплаты – день и время внесения Арендатором Арендной платы, Установленные Договором.

Документ/Документы – Договор, Опись имущества и иной документ, который формируется и подписывается Сторонами.

Объект – помещение (квартира или апартаменты), которое Арендодатель передает Арендатору для проживания за плату во временное владение и пользование (аренду).

Опись имущества – перечень имущества, находящегося в Объекте, с приложением фотографий, подтверждающих состояние и дефекты этого имущества.

Расчётный период – период равный месяцу и исчисляемый с _____ числа одного месяца до _____ числа следующего месяца. В случае, если число месяца начала и/или конца Расчётного периода отсутствует в соответствующем календаре, то число начала и/или конца Расчётного периода сдвигаются на следующий календарный день.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает в аренду Объект для проживания без права его передачи в субаренду, находящееся по адресу: _____

1.2. Срок аренды: 11 (одиннадцать) месяцев начиная с «_____» _____ 20____ г.

1.3. Дата передачи ключей арендатору: _____ кол-во экз. _____

1.4. Вместе с **Арендатором** в Объекте могут проживать следующие лица:

а также _____ детей. Лица, проживающие вместе с **Арендатором**, имеют равные с ним права по пользованию Объектом. За все действия вышеуказанных лиц, причинивших ущерб Объекту либо иным образом нарушивших права и законные интересы третьих лиц (соседи, ТСЖ, снабжающие организации и т.д.), ответственность перед **Арендодателем**, а также третьими лицами несет **Арендатор**.

2. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор заключается с использованием Сервиса. «SmartArenda» не выступает представителем ни одной из сторон по Договору.
- 2.2. Договор формируется Менеджером «SmartArenda» и подписывается Собственноручными подписями сторон.
- 2.3. Стороны пришли к соглашению, что оплата **Арендатором** Арендной платы за первый Расчетный период является существенным условием, необходимым для заключения Договора. В случае несовершения **Арендатором** оплаты в срок, установленный пунктом 4.4. Договора, Договор не считается заключенным.
- 2.4. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента подписания Договора обеими Сторонами и совершением **Арендатором** оплаты за первый Расчетный период, в срок, установленный пунктом 4.4. Договора, при этом датой заключения Договора считается дата совершения **Арендатором** оплаты Арендной платы за первый Расчетный период.
- 2.5. Объект считается переданным **Арендодателем Арендатору** в первый день Срока аренды, указанный в пункте 1.2. Договора. Договор одновременно является и Актом приема-передачи Объекта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор обязан:

1. в течение 24 (двадцати четырех) часов с Даты передачи ключей, указанной в пункте 1.3., проверить Опись имущества, и заявить свои возражения. При отсутствии возражений в указанный срок Опись имущества считается согласованной **Арендатором**.
2. После заключения Договора осуществлять с «SmartArenda» всю коммуникацию и обмен информацией по вопросам, связанным с арендой Объекта.
3. Использовать Объект в соответствии с условиями Договора и по прямому назначению.
4. Содержать Объект в технически исправном, надлежащем санитарном и соответствующем противопожарному состоянию.
5. Не курить на территории Объекта и соблюдать права соседей, в том числе права на тишину.
6. Не содержать на территории Объекта животных, без предварительного согласования с **Арендодателем**.
7. Не осуществлять ремонт Объекта (включая перенос инженерных сетей и коммуникаций, сверление отверстий в стенах и т.д.), а также любые перепланировки или переустановки без предварительного письменного согласия **Арендодателя**.
8. Письменно сообщить **Арендодателю** (не позднее, чем за 30 календарных дней) о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием Срока аренды, так и при досрочном освобождении, и передать Объект **Арендодателю** (или его представителю) в исправном техническом и санитарном состоянии (чистым, свободным от мусора и т.д.).
9. Ежемесячно в соответствии с условиями, предусмотренными Договором и согласованными Сторонами, вносить показания счетчиков, присылать фото квитанций, подтверждение оплаты

коммунальных и иных услуг в мессенджер Арендодателя, а также оплачивать счета за коммунальные и иные услуги, если эти обязательства лежат на **Арендаторе**.

10. Допускать в Объект **Арендодателя** (или его представителей) для контроля соблюдения условий Договора, при условии соблюдения срока предупреждения **Арендодателем**, установленного в п. 3.4.2 Договора.

11. В трехдневный срок сообщить **Арендодателю** и «SmartArenda» свои новые реквизиты, а также контактные данные в случае их изменения.

12. При прекращении Договора по любым основаниям вернуть Объект **Арендодателю** в том состоянии, в котором он его получил с учетом естественного износа и предусмотренных Договором изменений.

13. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

3.2. **Арендодатель** обязан:

1. Передать во временное владение и пользование Объект на условиях, определенных Договором, в состоянии, соответствующем условиям Договора.

2. В случае аварии отопления, водоснабжения, электроснабжения, кровли и иных экстренных ситуациях, произошедших не по вине **Арендатора**, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению и минимизации ущерба, осуществлять взаимодействие с государственными и муниципальными органами и предпринимать все иные требующиеся от него действия.

3. Оказывать **Арендатору**, посредством «SmartArenda», консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Объекта.

4. В трехдневный срок сообщить **Арендатору** и «SmartArenda» свои новые реквизиты, а также контактные данные в случае их изменения.

5. По истечении Срока аренды или в случае досрочного прекращения Договора принять Объект от **Арендатора**.

6. Проверять показания счетчиков, представленных **Арендатором** не позднее месяца, следующего за Расчетным периодом, рассчитывать сумму для возмещения коммунальных услуг и направлять их **Арендатору**.

7. Своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги и иные услуги, в соответствии с пунктом 5 Договора.

3.3. **Арендатор** имеет право:

1. проживать в Объекте в течение всего Срока аренды, вместе с лицами, указанными в пункте 1.4. Договора в соответствии с условиями Договора.

2. пользоваться Объектом и всем имуществом, находящимся в Объекте в соответствии с условиями Договора.

3. получать от **Арендодателя** информацию относительно Объекта и имущества, находящегося в Объекте.

4. запросить у **Арендодателя** правоустанавливающие документы на Объект, дающие право **Арендодателю** сдавать Объект в аренду согласно Договору.

3.4. **Арендодатель** имеет право:

1. досрочно отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с предварительным уведомлением **Арендатора** за 3 (три) дня, в случаях:

- не перечисления **Арендатором** платежей, предусмотренных п. 4.1 и 5.1 Договора в течение _____ и более календарных дней с момента наступления сроков оплаты, предусмотренных Договором;
- причинения вреда Объекту **Арендатором** и/или лицами, за действия которых он отвечает;
- неоднократных (более ____ раз) жалоб от соседей.
- иных случаях нарушения или не исполнения **Арендатором** условий Договора, а также не

устранения нарушения в течение _____ дней с даты получения соответствующего уведомления о нарушении.

2. Не чаще одного раза в месяц в присутствии **Арендатора** самостоятельно либо через представителя проверять состояние Объекта с предварительным уведомлением **Арендатора** за 3 (три) дня до планируемого визита и с согласованием с **Арендатором** даты и времени проверки Объекта.

3. Доступа в Объект в любое время без уведомления **Арендатора** в случае аварии, пожара, затоплений, несанкционированного доступа третьих лиц, иных случаях, угрожающих ущербом Объекту, имуществу **Арендодателя** и/или **Арендатора**, жизни и здоровью людей или в случае угрозы их возникновения, а также в случае, если **Арендатор** не вносит Арендную плату и иные платежи более _____ дней и при этом не отвечает на уведомления, сообщения, звонки от **Арендодателя** и/или Смарт в течение 2 (двух) дней с момента поступления таких уведомлений/сообщений/звонков.

4. Не возмещать **Арендатору** расходы по улучшению объекта, если эти улучшения являются неотделимыми без ущерба для объекта и осуществлены **Арендатором** без письменного согласия **Арендодателя**.

5. Проверять показания счетчиков, присланные **Арендатором** в мессенджер **Арендодателя**.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. **Арендная** плата за первый Расчетный период (месяц) составляет _____ рублей.

Арендная плата за _____ и последующие Расчетные периоды составляет _____ рублей.

Залоговый (обеспечительный) платеж составляет _____ рублей.

4.2. **Арендатор** перечисляет **Арендодателю** Арендную плату за соответствующий Расчетный период путем предоплаты не позднее Даты оплаты, установленной в пункте 4.3. Договора, и Даты оплаты, установленной пунктом 4.4. Договора.

4.3. Стороны установили следующую Дату оплаты за второй и последующие Расчетные периоды: до 18-00. _____

4.4. Арендная плата за первый Расчетный период, а также залоговый (обеспечительный) платеж в размере суммы первого расчетного периода должна быть совершена сразу после подписания Договора.

5. КОММУНАЛЬНЫЕ И ИНЫЕ УСЛУГИ

5.1. Конкретный перечень коммунальных и иных услуг, порядок несения расходов по их оплате, а также порядок предоставления квитанций и документов, подтверждающих оплату коммунальных и иных услуг, определяется **Арендодателем** и согласовывается с **Арендатором** до подписания Договора Сторонами.

2. В случае, если **Арендатор** не предоставляет показания счетчиков в срок, согласованный с Арендатором, **Арендодатель** вправе произвести расчёт по среднемесячным значениям потребления.

3. **Арендатор** обязуется оплачивать коммунальные услуги и иные услуги, расходы по которым несет самостоятельно, в срок не позднее _____ календарных дней после получения соответствующих квитанций.

4. **Арендатор** обязуется возмещать **Арендодателю** расходы на коммунальные и иные услуги, в срок не позднее _____ календарных дней после выставления счета от **Арендодателя**.

5. Если Стороны согласовали, что **Арендатор** обязуется ежемесячно направлять фотографии квитанций по коммунальным услугам и/или иным услугам и/или подтверждение оплаты квитанций **Арендодателю**, то срок предоставления – не позднее _____ календарных дней после получения квитанции и/или оплаты.

6. Показания счетчиков на момент передачи Объекта указаны в настоящем Договоре.

Показание счётчика электроэнергии _____

Показания счётчиков воды:

Кухня: холодная _____ горячая _____

С/узел: холодная _____ горячая _____

Арендатор в течение 24 часов с Даты передачи ключей **Арендатору** имеет право внести изменения в указанные показания счетчиков в случае, если показания счетчиков, отличаются от показаний на Дату передачи ключей **Арендатору**.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Оформление **Арендатором** и лицами, проживающими в Объекте вместе с **Арендатором**, временной государственной регистрации по месту пребывания, в случае если в Объекте возможно оформление временной государственной регистрации, осуществляется только с письменного согласия **Арендодателя** и в установленном законом порядке.

6.2. **Арендодатель** с помощью «SmartArenda» организует страхование имущества и финансовых рисков в свою пользу с привлечением Страховщика в качестве эмитента страхового полиса в соответствии с Правилами страхования и Правилами страхования финансовых рисков, размещенными на сайте Страховщика по адресу: <https://sberbankins.ru/products/home-insurance-online/>

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения в Договор осуществляются путем подписания дополнительных соглашений к Договору обеими Сторонами с обязательным уведомлением «SmartArenda» по e-mail: info@smartarenda24.ru

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

7.3. Каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, при условии предварительного письменного уведомления другой Стороны и «SmartArenda» за 30 календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора.

7.4. В случае досрочного отказа **Арендатора** от Договора, не связанного с нарушениями Договора **Арендодателем**, **Арендодатель** имеет право требовать, а **Арендатор** обязан выплатить Арендодателю неустойку (штраф) в следующем размере:

№ месяца с момента заселения	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 и более
Размер штрафа в % от арендной платы	100	90	80	70	50	25	15	10	10	0

7.5. Условие о неустойке (п.7.4) не применяется в случаях, когда досрочный отказ **Арендатора** от Договора произошел в течение первых 30 календарных дней после заселения в квартиру в связи с неустранимыми недостатками, препятствующими проживанию в Объекте.

7.6. Договор автоматически продлевается на тех же условиях на следующие 11 (одиннадцать) месяцев, если ни одна из Сторон за 1 (один) календарный месяц до окончания Срока аренды, не предупредит другую Сторону путем письменного уведомления о желании прекратить Договор по окончании срока аренды.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. При заключении Договора Стороны подтверждают, что:

- они понимают юридические последствия Договора;
- они не лишены, не ограничены в дееспособности и правоспособности;
- отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях (сделка не является для них кабальной).

8.3. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов все споры по Договору или в связи с ним подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта.

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора будет признано недействительным, то это не влечет недействительности всего Договора.

9. ОПИСЬ ИМУЩЕСТВА

Опись имущества в виде фотографий Объекта направляется **Арендодателем** в мессенджер **Арендатора** с целью фото фиксации внутреннего состояния Объекта на момент его передачи арендатору.

Акт приёма-передачи описи имущества

Мессенджер Арендодателя: WhatsApp № _____

Дата и время передачи фото описи имущества: _____ подпись _____

Мессенджер Арендатора: WhatsApp № _____

Дата и время приёма фото описи имущества: _____ подпись _____

Арендатор:

опись сделана при мне, подтверждаю _____ (подпись)

опись сделана заранее, беру 24 часа на подтверждение _____ (подпись)

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ФИО

Паспортные данные

Адрес места жительства:

Телефон:

/

ФИО

Паспортные данные:

Адрес места жительства:

Телефон:

/