

ДОГОВОР № _____
найма жилого помещения

г. _____

«__» _____ 202__ года

АО «Ипотечное агентство Югры», именуемое в дальнейшем «Наймодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гр. _____, именуем _____ в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, (совместно именуемые – Стороны) заключили настоящий договор найма жилого помещения (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения о договоре

1.1. Настоящий Договор как единое целое состоит из его текста и Правил проживания в жилых помещениях по договорам найма, утвержденных Наймодателем (далее – Правила проживания).

1.2. Полные наименования, адреса и реквизиты Сторон, а также существенные условия настоящего Договора, указаны в его тексте.

1.3. Общие положения о правах и обязанностях сторон по настоящему Договору определяются Правилами проживания, которые с момента подписания настоящего Договора применяются к правоотношениям по нему, и являются обязательными для исполнения и соблюдения обеими сторонами.

1.4. Подписывая настоящий Договор, стороны со дня его подписания принимают на себя права и обязательства, определенные как в тексте настоящего Договора, так и в Правилах проживания.

1.5. Правила проживания, являясь частью настоящего Договора, доводятся до Нанимателя и разъясняются ему до подписания настоящего Договора. Указанные документы размещаются Наймодателем на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://prostodomugra.ru/khanty-mansiysk/#info>, информационной доске Наемного дома, в офисе Наемного дома.

1.6. Термины и определения:

«Акт приема-передачи жилого помещения и имущества» - документ, которым оформляется передача Наймодателем Нанимателю Жилого помещения и находящегося в нём имущества, подписываемый Наймодателем и Нанимателем.

«Акт возврата жилого помещения и имущества» - документ, которым оформляется возврат Нанимателем Наймодателю Жилого помещения и имущества, подписываемый Наймодателем и Нанимателем.

«Авансовый платеж» - внесение денежных средств, осуществление платежа осуществляемое до окончания расчетного периода.

«Многоквартирный жилой дом» - здание, все помещения в котором принадлежат на праве собственности Агентству или его дочернему обществу все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания.

«Жильцы» - физические лица, проживающие в Жилом помещении совместно с Нанимателем на основании Договора найма.

«Гости» - любых гостей Нанимателя и Жильцов, включая временных жильцов в соответствии со ст. 680 ГК РФ, личных гостей, обслуживающий персонал, врачей и курьеров.

«Дата выезда» - дата фактического освобождения Жилого помещения Нанимателем и Жильцами, которая должна состояться не позднее Даты окончания срока действия Договора найма.

«Дата окончания Договора» - дата истечения срока найма по Договору, или дата, в которую Договор считается расторгнутым или прекращенным в случае его досрочного расторжения или прекращения.

«Дата передачи Жилого помещения и имущества» - дата, в которую Наймодатель передает, а Наниматель принимает Жилое помещение, Имущество и ключи от Жилого помещения, и Стороны подписывают Акт приема-передачи Жилого помещения и имущества.

«Дата возврата Жилого помещения и имущества» - дата, в которую Наниматель передает, а Наймодатель принимает Жилое помещение, Имущество и ключи от Жилого помещения, и Стороны подписывают Акт возврата Жилого помещения и имущества.

«Обеспечительный взнос» - обеспечительный платеж, уплачиваемый Нанимателем Наймодателю в соответствии с условиями Договора найма. Обеспечительный взнос является обеспечительным платежом по смыслу ст. 381.1 ГК РФ и уплачивается Наймодателю в качестве обеспечения исполнения Нанимателем всех своих обязательств по Договору, в том числе обязательств по возмещению Наймодателю ущерба, причиненного Жилому помещению и имуществу или МОП, любой неполученной суммы, в случае любого полного или частичного неисполнения либо несвоевременного исполнения любого денежного обязательства Нанимателя по Договору.

«Договор найма жилого помещения» - Договор найма, включая все его неотъемлемые части, в том числе Правила проживания и Приложения.

«Индивидуальные приборы учета» - приборы учета коммунальных услуг, установленные Наймодателем в Жилом помещении, которые не являются приборами учета РСО, но соединены с центральными приборами учета коммунальных услуг, которые фиксируют потребление коммунальных услуг в Жилом помещении для расчета и начисления платы коммунальные услуги.

«Коммунальные услуги» - оказываемые ресурсоснабжающими организациями услуги по обеспечению предоставления горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, водоотведения, электроэнергии, и иные услуги, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

«Места общего пользования, МОП» - места общего пользования, расположенные в зданиях, строениях, сооружениях и на территории, входящих в Многоквартирный жилой дом.

«Арендная плата» - ежемесячная фиксированная плата за пользование Жилым помещением и имуществом.

«Управляющая организация» - организация, уполномоченная Наймодателем осуществлять управление Многоквартирным жилым домом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения Нанимателей жилищно-коммунальными услугами.

«Сторона» - сторону по настоящему Договору найма.

«Управляющий Многоквартирным жилым домом/Управляющий» - официальный представитель Наймодателя, уполномоченный соответствующей доверенностью и выполняющий функции по заселению граждан в Жилые помещения многоквартирного жилого дома, приему и передаче в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета в Жилом помещении, с правом подписания Договора найма, документов, связанных с постановкой на регистрационный учет в Жилом помещении; администрирования заявок, запросов и обращений при взаимодействии с Нанимателями.

«Жилое помещение» - расположенное в многоквартирном жилом доме жилое помещение, предоставляемое во временное владение и пользование Нанимателю для проживания Нанимателя и Жильцов в соответствии с Договором найма жилого помещения.

«Имущество» - движимое имущество, находящееся в Жилом помещении и передаваемое Наймодателем Нанимателю во временное владение и пользование вместе с Жилым помещением.

«Заявка» - обращение Нанимателя и Жильцов к Наймодателю, совершенное в письменной или электронной форме, зарегистрированное в Журнале регистрации обращений граждан.

«Уведомление» - извещение Наймодателя к Нанимателю и/или Жильцам, совершенное в письменной или электронной форме, направляемое посредством электронной почты, SMS сообщения, сообщения в мессенджерах: WhatsApp, Viber, Telegram, почтового отправления либо вручения нарочно.

«Правила проживания» - локальный нормативный акт, утвержденный приказом Наймодателя, регулирующий отношения сторон по договору найма жилого помещения, заключенному между Наймодателем и Нанимателем, содержащий в себе обязательные к исполнению и соблюдению правила поведения сторон.

2. Предмет и срок найма

2.1. По настоящему Договору Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю за плату во владение и пользование на срок, определенный п. 2.7 настоящего Договора, жилое помещение: _____ комнатную квартиру/студию/комнату, расположенную в многоквартирном жилом доме по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город _____, улица _____, жилой дом № ____, квартира № ____ (далее – **Жилое помещение**), а Наниматель обязуется принять Жилое помещение и уплачивать Наймодателю плату за Жилое помещение.

2.2. Жилое помещение имеет следующие характеристики:

- общая площадь, без учета лоджий и балконов - _____ кв. м;

- жилая площадь - _____ кв. м;

- этаж _____

- тип _____.

2.3. На момент заключения настоящего Договора жилое помещение, сдаваемое в наем, принадлежит Наймодателю на праве собственности, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

2.4. Передаваемое в наем жилое помещение находится в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям, используемым для целей проживания, в соответствии с назначением жилого дома.

2.5. Жилое помещение передается Нанимателю для целей временного проживания.

2.6. Вместе с Нанимателем в жилом помещении имеют право проживания следующие члены его семьи (далее – Жильцы):

- _____ (Ф.И.О.)
(документ, удостоверяющий личность _____ серия _____ номер _____),
выдан _____
«__» _____ г.;

- _____ (Ф.И.О.)
(документ, удостоверяющий личность _____ серия _____ номер _____),
выдан _____
«__» _____ г.;

- _____ (Ф.И.О.)
(документ, удостоверяющий личность _____ серия _____ номер _____),
выдан _____
«__» _____ г.

В соответствии со ст. 679 ГК РФ Наниматель с согласия Наймодателя и лиц, вселенных с ним в Жилое помещение, вправе вселить в Жилое помещение других лиц, не указанных в настоящем пункте. В этом случае, Наниматель направляет в адрес Наймодателя соответствующее заявление и предоставляет в отношении новых

Жильцов документы, перечисленные в п. 5.1.10, 6.1.4 настоящего Договора, письменные согласия лиц, вселенных с Нанимателем в жилое помещение, на вселение новых Жильцов, а также, если это применимо, иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Наймодатель имеет право без обоснования и указания причин отказать Нанимателю во вселении новых Жильцов. В течение 3 (трех) Рабочих дней с даты получения такого заявления и документов, указанных в настоящем пункте, Наймодатель:

- уведомляет Нанимателя о своем согласии на вселение в Жилое помещение новых Жильцов путем направления соответствующего дополнительного соглашения к Договору найма. Со дня заключения указанного дополнительного соглашения к Договору найма лица, указанные в нем, могут быть вселены в Жилое помещение;

- отказывает Нанимателю в заселении других Жильцов путем направления соответствующего уведомления.

2.7. Срок найма: со дня подписания обеими сторонами Акта приема-передачи жилого помещения и имущества по «___» _____ 202__ года включительно.

2.8. Настоящий Договор является основанием для регистрации Нанимателя и Жильцов по месту _____ (пребывания/жительства).

Наймодатель самостоятельно осуществляет прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации.

Лицом, ответственным со стороны Наймодателя за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в Жилом помещении, является Управляющий многоквартирным жилым домом, на которого приказом Наймодателя возложены обязанности по контролю за использованием жилых помещений.

2.9. Передача Жилого помещения Нанимателю производится по Акту приема-передачи жилого помещения и имущества после уплаты платежей в порядке, определенном статьей 3, 4 настоящего Договора.

2.10. Одновременно с жилым помещением во временное владение и пользование Нанимателю передается движимое имущество Наймодателя (далее – Имущество), отраженным в Акте приема-передачи жилого помещения и имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.11. Жилое помещение, принадлежит Наймодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним № _____ от «___» _____ 20__ года.

2.12. Наличие у Нанимателя и Жильцов домашних животных (при наличии указать вид и породу) _____.

Не допускается нахождение/проживание домашнего животного в Жилом помещении при отсутствии письменного согласия Наймодателя.

С согласия Наймодателя в Жилом помещении допускается нахождение/проживание следующих домашних животных: собаки, кошки, черепахи; декоративные кролики, хомяки, морские свинки, крысы, и другие декоративные грызуны; попугаи и другие декоративные птицы; аквариумные рыбки.

При этом запрещается нахождение/проживание в многоквартирном жилом доме животных, включенных в перечни, утвержденные постановлениями Правительства Российской Федерации от 29.07.2019 № 974 «Об утверждении перечня потенциально опасных собак» и от 22.06.2019 № 795 «Об утверждении перечня животных, запрещенных к содержанию». Животных разрешается содержать при соблюдении условий, исключающих беспокойство других лиц, находящихся на территории многоквартирного жилого дома.

3. Плата за Жилое помещение

3.1. Плата за Жилое помещение (далее – арендная плата) включает в себя плату за временное владение и пользование Жилым помещением и плату за пользование находящимся в нем имуществом Наймодателя.

3.2. Арендная плата по настоящему Договору не включает в себя плату за потребляемые Нанимателем коммунальные услуги (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление, вывоз мусора, интернет и др.), плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме (далее – услуги управления); расходы по текущему и восстановительному ремонту Жилого помещения и Имущества Наймодателя.

3.2.1. Указанные платежи Наниматель ежемесячно уплачивает самостоятельно на основании договоров на предоставление соответствующих услуг, заключенными Нанимателем с управляющей организацией, в соответствии с показаниями приборов учета и такими договорами.

3.2.2. В случае, если договор ресурсоснабжения заключен Наймодателем, Наниматель компенсирует Наймодателю расходы по оплате потребленных коммунальных ресурсов в полном объеме в срок не позднее 10 числа второго месяца, следующего за расчетным.

3.3. Арендная плата устанавливается в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается) за 1 (один) календарный месяц.

В случае, если Наниматель содержит домашних животных в Жилом помещении, размер арендной платы увеличивается на 5 (пять) процентов, начиная с месяца, с которого содержится домашнее животное.

В случае, если Наниматель содержит домашних животных в Жилом помещении, Наниматель уплачивает Наймодателю единовременный безвозвратный платеж в размере, равном арендной плате за один календарный месяц (далее - платеж за содержание домашних животных).

3.4. Арендная плата и другие платежи начисляются со дня передачи Жилого помещения Нанимателю по Акту приема-передачи жилого помещения и имущества по день фактической передачи (возврата) Наймодателю Жилого помещения по Акту возврата жилого помещения и Имущества, а Наниматель несет обязанности по их оплате.

3.5. Арендная плата за неполный месяц срока найма рассчитывается пропорционально количеству дней найма в соответствующем месяце, включая день приемки/возврата Жилого помещения.

Неиспользование Нанимателем Жилого помещения не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы в полном объеме и внесению других платежей, начисленных в течение срока найма.

3.6. Арендная плата за первый месяц срока найма уплачивается Нанимателем не позднее дня подписания настоящего Договора. Если дата подписания настоящего Договора приходится после 25 числа текущего месяца, арендная плата за следующий месяц найма подлежит уплате одновременно с уплатой арендной платы за первый (текущий) месяц.

В случае, если Наниматель содержит домашних животных в Жилом помещении, Наниматель уплачивает Наймодателю платеж за содержание домашних животных не позднее дня подписания настоящего Договора либо, если Наниматель начал содержать домашнее животное позднее дня подписания настоящего Договора, - не позднее дня начала содержания домашнего животного.

3.7. Платежи по арендной плате за последующие месяцы осуществляются Нанимателем ежемесячно уплатой авансового платежа в срок не позднее 15-го числа расчетного месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя в соответствии с реквизитами Наймодателя, указанными в п. 3.8 настоящего Договора.

3.8. Арендная плата и иные платежи в соответствии с настоящим Договором уплачиваются Нанимателем по следующим банковским реквизитам Наймодателя:

Наименование Наймодателя: _____
ИНН _____, КПП _____,
ОГРН _____, р/с _____ в _____
БИК _____, к/с _____

Все банковские комиссии и сборы, подлежащие оплате в связи с внесением денежных средств на реквизиты Наймодателя, оплачиваются Нанимателем самостоятельно.

3.9. Датой исполнения Нанимателем обязанности по внесению арендной платы и иных платежей в соответствии с настоящим Договором, считается день поступления денежных средств на расчетный счет Наймодателя.

3.10. Наймодатель вправе в течение календарного года в одностороннем порядке увеличить (проиндексировать) размер арендной платы, письменно уведомив об этом Нанимателя (посредством электронной почты, SMS сообщения, сообщения в мессенджерах: WhatsApp, Viber, Telegram, почтового отправления либо вручения нарочно по адресам и номерам телефонов, указанных в разделе 14 настоящего Договора) не менее чем за 21 (двадцать один) календарный день, с которого размер арендной платы подлежит изменению.

4. Обеспечительный взнос

4.1. Наниматель обязан предоставить Наймодателю обеспечительный взнос в сумме, равной арендной плате за один календарный месяц, действующей на дату внесения обеспечительного взноса, в порядке предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя, указанный в п. 3.8 настоящего Договора.

4.2. Обеспечительный взнос уплачивается Нанимателем в обеспечение исполнения своих обязательств по настоящему Договору, и удерживается Наймодателем в течение срока действия Договора.

Разница между уплаченным обеспечительным взносом и проиндексированной в соответствии с п. 3.10 настоящего Договора суммой арендной платы, подлежит оплате (доплате) Нанимателем не позднее 15-го числа месяца, с которого арендная плата считается проиндексированной.

4.3. Сумма обеспечительного взноса подлежит внесению в следующем порядке:

- 50 % суммы обеспечительного взноса - не позднее дня подписания настоящего Договора;
- 50 % суммы обеспечительного взноса - не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

4.4. В случае, если Наниматель допускает просрочку внесения арендной платы, платы за коммунальные услуги и управление, имеет задолженность по уплате неустойки либо причиняет Наймодателю убытки, Наймодатель вправе произвести удержание соответствующих сумм из суммы обеспечительного взноса, уведомив об этом Нанимателя (посредством электронной почты, SMS сообщения, сообщения в мессенджерах: WhatsApp, Viber, Telegram, почтового отправления либо вручения нарочно по адресам и номерам телефонов, указанных в разделе 14 настоящего Договора).

Наймодатель производит удержание сумм задолженности по истечению 10 (десяти) дней со дня направления Нанимателю соответствующего уведомления при условии, если в тот же срок образованная задолженность не погашена Нанимателем.

При этом, погашение задолженности Нанимателя путем удержания денежных средств из суммы обеспечительного взноса производится в следующем порядке:

- в первую погашается сумма задолженности по арендной плате;
- во вторую очередь погашается сумма задолженности по возмещению расходов и убытков Наймодателя, связанных с оплатой потребленных Нанимателем коммунальных ресурсов (в случае, определенном п. 3.2.2 настоящего Договора) и (или) ненадлежащим исполнением Нанимателем обязанностей по настоящему Договору;
- в третью очередь погашается сумма задолженности по уплате неустойки;

- в четвертую очередь погашается сумма задолженности за коммунальные услуги и управление (в случае, определенном п. 3.2.1 настоящего Договора).

Подписывая настоящий Договор, Наниматель подтверждает свое согласие на безакцептное списание Наймодателем в одностороннем порядке из средств обеспечительного платежа на цели, определенные п. 5.4 настоящего Договора.

4.5. Наниматель в течение всего срока действия настоящего Договора обязан обеспечивать соответствие размера обеспечительного взноса, предоставленного Наймодателю, размеру действующей арендной платы, в т.ч. в случае удержаний, произведенных в соответствии с п. 4.4 настоящего Договора, путем доведения соответствующей суммы обеспечительного взноса в течение 10 дней со дня образования разницы между суммой внесенного обеспечительного платежа и размера действующей арендной платы.

Наймодатель вправе сообщить Нанимателю об образованной задолженности по сумме обеспечительного взноса посредством электронной почты, SMS сообщения, сообщения в мессенджерах: WhatsApp, Viber, Telegram, почтового отправления либо вручения нарочно по адресам и номерам телефонов, указанных в разделе 14 настоящего Договора.

4.6. Если общая задолженность Нанимателя по арендной плате за и/или иным платежам по Договору найма превышает размер обеспечительного взноса, или если Наниматель более двух раз подряд допускает просрочку по внесению арендной платы более, чем на 5 (пять) рабочих дней, то размер обеспечительного взноса подлежит увеличению на размер такой просроченной задолженности. Наниматель обязуется довести дополнительную сумму обеспечительного взноса в течение 10 дней со дня предъявления Наймодателем соответствующего требования.

4.7. Обеспечительный взнос подлежит возврату Нанимателю за вычетом суммы задолженности Нанимателя по арендной плате, плате за коммунальные услуги и управление, уплате неустойки либо возмещению причиненных Наймодателю убытков.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Наниматель обязан:

5.1.1. Принять Жилое помещение и Имущество в порядке и на условиях, определенных статьями 6 настоящего Договора.

5.1.2. Вернуть Наймодателю Жилое помещение и Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального (естественного) износа и согласованных Наймодателем изменений, произведенных Нанимателем. 5.1.3. Уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, определенных статьями 3 настоящего Договора.

5.1.4. Уплачивать обеспечительный взнос и обеспечивать его доведение в порядке и на условиях, определенных п. 4 настоящего Договора.

5.1.5. Использовать Жилое помещение исключительно для проживания в нем.

5.1.6. Обеспечивать сохранность Жилого помещения и Имущества, поддерживать их в исправном состоянии, пригодном для использования.

При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Жилом помещении, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них Наймодателю, в Управляющую организацию, обслуживающую многоквартирный жилой дом, в котором находится Жилое помещение, и в соответствующие аварийные службы.

В случае аварий и повреждений, произошедших в течение срока найма, принимать все необходимые меры к их устранению, а в случае аварии, произошедшей по вине Нанимателя, устранить за свой счет последствия таких аварий и повреждений.

5.1.7. За свой счет осуществлять выполнение текущего и восстановительного ремонта и обслуживания Жилого помещения и Имущества, а также инженерно-технического оборудования, находящегося в Жилом помещении в порядке и на условиях, определенных статьями 7 настоящего Договора.

При прекращении настоящего Договора перед освобождением Жилого помещения произвести текущий и восстановительный ремонт Жилого помещения и Имущества.

5.1.8. Не позднее дня подписания настоящего Договора и Акта приема-передачи Жилого помещения и имущества заключить договор на оказание коммунальных услуг и управления с управляющей компанией, обслуживающей многоквартирный жилой дом, в котором находится жилое помещение и иные услуги (работы), определенные настоящим Договором.

Подключение к телекоммуникационной сети интернет осуществляется за счет Нанимателя и допускается только провайдером, с которым у Наймодателя заключен агентский договор, иным провайдером, согласованным с Наймодателем в письменной форме.

5.1.9. Своевременно и в полном объеме оплачивать все фактически потребленные коммунальные услуги и услуги управления в соответствии с условиями договоров на предоставление соответствующих услуг.

5.1.10. Соблюдать и исполнять требования настоящего Договора, в том числе Правила проживания, а также иные правила поведения, установленные действующим законодательством Российской Федерации, и обеспечивать их соблюдение и исполнение всеми Жильцами и Гостями.

5.1.11. В целях постановки на регистрационный учет в соответствии с п. 2.8 настоящего Договора не позднее дня его заключения представить Наймодателю:

- документ, удостоверяющий личность;
- заявление установленной формы о регистрации по месту жительства/пребывания Нанимателя Жильцов.

В случае, если Наниматель и/или Жилец является иностранным гражданином, Наниматель не позднее дня заключения настоящего Договора обязан представить Наймодателю все документы, необходимые для постановки такого Нанимателя и/или Жильца на учет по месту пребывания в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а в случае непредставления указанных документов или их предоставления с нарушением установленного в настоящем пункте срока возместить Наймодателю все документально подтвержденные штрафы/убытки и т.д., понесенные Наймодателем в связи с непредставлением Нанимателем и/или Жильцом таких документов.

Ко дню прекращения настоящего Договора обязан обеспечить снятие Нанимателя и Жильцов с регистрационного учета по месту жительства/пребывания.

5.1.12. По уведомлению Наймодателя (посредством электронной почты, SMS сообщения, сообщения в мессенджерах: WhatsApp, Viber, Telegram, почтового отправления либо вручения нарочно по адресам и номерам телефонов, указанных в разделе 14 настоящего Договора) допускать его в жилое помещение в срок, указанный в таком уведомлении, для осмотра технического и санитарного состояния Жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования и Имущества находящегося в нем, проверки наличия в Жилом помещении посторонних лиц и соблюдения условий настоящего Договора, снятия показаний приборов учета, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения Договора и в других необходимых случаях.

5.1.13. В случае, если Наниматель и/или Жилец является иностранным гражданином, уведомлять Наймодателя о выезде Нанимателя и/или Жильца за пределы Российской Федерации и/или въезде на территорию Российской Федерации; возместить Наймодателю все штрафы/убытки и т.д., понесенные им вследствие нарушения законодательства Российской Федерации, включая миграционное законодательство, по вине Нанимателя и/или Жильцов.

5.1.14. Возмещать Наймодателю и третьим лицам любые убытки, причиненные Нанимателем, Жильцами и иными лицами, за действия которых он отвечает, ненадлежащим исполнением требований настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

5.1.15. Содержать Жилое помещение и использовать его Имущество в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в том числе требованиями в сфере пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия и т.д.

Своими силами и за свой счет содержать в надлежащем санитарном состоянии, в чистоте и порядке Жилое помещение, не повреждать, не загрязнять и не засорять общее имущество в многоквартирном жилом доме, в котором находится Жилое помещение, в том числе объекты благоустройства.

5.1.16. Уплачивать Наймодателю неустойку за нарушение обязательств, определенных настоящим Договором, а также возмещать расходы и убытки, причиненные Наймодателю ненадлежащим исполнением Нанимателем требований действующего законодательства РФ и настоящего Договора, в том числе суммы расходов Наймодателя и наложенных на него в установленном порядке штрафов.

5.1.17. При прекращении настоящего Договора передать Наймодателю Жилое помещение и Имущество в порядке и на условиях, определенных п. 6 настоящего Договора.

5.1.18. Содержать домашних животных в Жилом помещении с предварительного письменного согласия Наймодателя, а также с соблюдением всех установленных норм и правил.

5.1.19. При определении (выявлении) Наймодателем факта содержания в Жилом помещении домашних животных в период действия настоящего Договора, за свой счет проводить дезинфекцию и дезинсекцию Жилого помещения, не позднее дня подписания Акта возврата жилого помещения и Имущества при прекращении настоящего Договора, предоставив Наймодателю Акт выполненных работ по дезинфекции и дезинсекции специализированной организацией. В случае неисполнения указанной обязанности, сумма расходов на проведение дезинфекции и дезинсекции подлежит удержанию из суммы обеспечительного взноса.

5.1.20. Соблюдать Правила проживания, утвержденные соответствующим Приказом Наймодателя, Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 2 (ред. от 30.12.2022) «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

5.1.21. При временном выезде из Жилого помещения обеспечить сохранность Жилого помещения и Имущества.

5.1.22. Информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению настоящего Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

5.1.23. Не производить неотделимых улучшений, не осуществлять переустройство, реконструкцию, перепланировку Жилого помещения и какой-либо ремонт в Жилом помещении и местах общего пользования без письменного согласия Наймодателя.

5.1.24. Производить любые действия, связанные с художественным оформлением Жилого помещения, установкой дополнительных декоративных элементов, картин, приборов, оборудования и механизмов только с предварительного письменного согласия Наймодателя.

5.1.25. Самостоятельно не заменять запорные механизмы в Жилом помещении и не устанавливать дополнительные запирающие устройства без письменного разрешения Наймодателя.

Уведомлять Наймодателя в письменной форме о потере ключа от входной двери жилого помещения, устройства отпирающего от входной двери в подъезд (домофон), а также почтового ящика, подробно описав причины и обстоятельства произошедшего.

Письменно уведомить Наймодателя о желании изготовить дубликаты ключа от входной двери жилого помещения, устройства отпираания от входной двери в подъезд (домофон), а также почтового ящика с указанием количества копий данных ключей (изготовление ключей осуществляется за счет Нанимателя).

5.1.26. Не передавать Жилое помещение и(или) Имущество третьим лицам, в том числе по договорам найма, поднайма, договорам аренды, субаренды.

5.1.27. Не размещать самостоятельно или через третьих лиц в сети Интернет, в каких-либо СМИ и/или на любых иных ресурсах объявления о сдаче Жилого помещения в аренду/субаренду/поднаём/наём или совершении в отношении Жилого помещения иных сделок от своего имени, имени Наймодателя и (или) третьих лиц.

5.1.28. Не размещать и не хранить имущество в местах общего пользования многоквартирного жилого дома, в котором находится Жилое помещение.

5.1.29. Без письменного согласия Наймодателя не устанавливать и не использовать в Жилом помещении встраиваемые предметы мебели, предметы интерьера и оборудование; предметы мебели, предметы интерьера и оборудование, установка и/или использование которых влечет перепланировку Жилого помещения или внесение изменений в конструктивные параметры Жилого помещения и/или архитектурно-планировочные решения.

5.1.30. Не устанавливать дополнительное оборудование в Жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализации и охранных систем, оборудования для подключения сети Интернет, оборудования для IP телевидения и т.д.), а также замену дверей, , сантехнического оборудования без письменного согласия Наймодателя. При этом, определение поставщика услуг связи также согласовывается с Наймодателем.

5.1.31. Не размещать свое имущество в местах общего пользования, не сорить, не выбрасывать мусор в неустановленных местах.

5.1.32. Устанавливать электрические камины, электропечи, не сертифицированное электрооборудование, кондиционеры настенные, оконные, переносные и другие электрические приборы без письменного согласия Наймодателя.

5.1.33. Не употреблять табак и иные курительные смеси/вещества, никотинсодержащую продукцию, и не использовать кальян в Жилом помещении и/или местах общего пользования многоквартирного дома.

5.1.34. Не создавать препятствий для обеспечения надлежащей эксплуатации многоквартирного жилого дома и проживания граждан, в том числе не создавать затруднения доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

5.1.35. Не устанавливать отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

5.1.36. Не ликвидировать, не уменьшать сечения каналов естественной вентиляции многоквартирного жилого дома.

5.1.37. Не увеличивать нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в жилых помещениях.

5.1.38. Не переносить радиаторы отопления, подключенные к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления на лоджии и балконы.

5.1.39. Не производить установку пола с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления, и (или) электроснабжения.

5.1.40. Не нарушать требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности многоквартирных жилых домов.

5.1.41. Не производить устройство проемов, вырубку ниш, пробивку отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

Не производить без письменного согласования Наймодателя сверление, штробление стен, потолков и полов в Жилом помещении и местах общего пользования в многоквартирном жилом доме.

5.1.42. Не производить проведение работ, затрагивающих внешний облик многоквартирного жилого дома, а также изменения габаритов Жилого помещения.

5.1.43. Самостоятельно знакомить Жильцов с условиями настоящего Договора, дополнительными соглашениями и приложениями к нему, Правилами проживания, изменениями и приложениями к ним, а также содержанием иных документов, определяющих обязанности Нанимателя и Жильцов, а также самостоятельно и за свой счет нести все риски, связанные с неисполнением указанной обязанности.

Наниматель подтверждает, что все Жильцы, указанные в п. 2.6 настоящего Договора, до его подписания ознакомлены с содержанием указанных документов, в т.ч. условиями настоящего Договора.

Жильцы несут обязательства Нанимателя в полном объеме.

5.2. Наниматель имеет право:

5.2.1. Пользоваться Жилым помещением в период действия настоящего Договора для проживания в нем.

5.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома, не причиняя вреда этому имуществу, не загрязняя и не засоряя его.

5.2.3. До прекращения настоящего Договора сохранить права на Жилое помещение, предусмотренные настоящим Договором, в случаях временного отсутствия в Жилом помещении Нанимателя и Жильцов.

5.3. Наймодатель обязан:

5.3.1. Передать Нанимателю Жилое помещение в порядке и на условиях, определенных п. 6 настоящего Договора, пригодное для постоянного проживания в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

5.3.2. Осуществлять надлежащую эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором находится сдаваемое Жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление Нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в Жилом помещении..

5.3.3. Принять Жилое помещение у Нанимателя в порядке и на условиях, определенных статьями 6 настоящего Договора.

5.3.4. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя.

5.3.5. Произвести возврат обеспечительного взноса Нанимателю в порядке и на условиях, определенных п. 4 настоящего Договора.

5.4. Наймодатель вправе:

5.4.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения всех платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.4.2. Ежегодно индексировать размер арендной платы согласно п. 3.10 настоящего Договора.

5.4.3. Предварительно уведомив Нанимателя, посещать Жилое помещение с составлением Акта обследования состояния жилого помещения.

5.4.4. Ограничить Нанимателю доступ к коммунальным услугам в случае наличия задолженности Нанимателя перед Наймодателем, управляющей организацией и (или) поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

5.4.5. В одностороннем порядке вносить изменения в Правила проживания в порядке, определенном п. 10.2 настоящего Договора.

5.4.7. Запретить вселение в Жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем.

5.4.8. Запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

5.4.9. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4.10. Требовать от Нанимателя возмещения расходов Наймодателя и убытков, причиненных Наймодателю ненадлежащим исполнением Нанимателем обязательств по настоящему Договору и (или) требований действующего законодательства Российской Федерации.

6. Порядок передачи Жилого помещения Нанимателю и возврата Жилого помещения Наймодателю

6.1. Порядок передачи Жилого помещения Нанимателю:

6.1.1. Наймодатель обязуется передать Нанимателю Жилое помещение и Имущество в течение 1 (одного) рабочего дня со дня уплаты Наймодателю арендной платы и обеспечительного взноса в порядке и на условиях, определенных статьями 3, 4 настоящего Договора, при одновременном соблюдении Нанимателем следующих условий:

- заключение Нанимателем с управляющей организацией договора на коммунальные услуги и управление в установленные настоящим Договором сроки;

- предоставление Наймодателю в установленные сроки документов, определенных п. 5.1.11, 6.1.4 настоящего Договора.

6.1.2. Одновременно с передачей Жилого помещения и Имущества Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в жилое помещение, ключ от почтового ящика и устройство отпираания от входной двери в подъезд (домофон).

6.1.3. Передача Жилого помещения и Имущества Нанимателю производится по Акту приема-передачи жилого помещения и имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору), с подписанием обеими сторонами которого обязательства сторон по передаче и приемке Жилого помещения и Имущества считаются исполненными полностью. При передаче Жилого помещения и имущества Нанимателю производится фото-, видеофиксация.

6.1.4. В день подписания настоящего Договора Наниматель предоставляет Наймодателю:

- анкету Нанимателя;
- копии паспортов Нанимателя и Жильцов, свидетельств о рождении несовершеннолетних Жильцов, иных документов, удостоверяющих личность;

- копии ветеринарных паспортов животных (при наличии животных);

- согласия Нанимателя и каждого Жильца на обработку персональных данных по форме, утвержденной Наймодателем;

- документы, определенные п. 5.1.11 настоящего Договора.

В случае непредоставления документов, указанных в настоящем пункте, Наймодатель вправе не передавать Жилое помещение Нанимателю до их предоставления.

6.2. Порядок возврата Жилого помещения Наймодателю:

6.2.1. При прекращении настоящего Договора Жилое помещение и Имущество подлежат возврату Наймодателю по Акту возврата жилого помещения и имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору), не позднее дня прекращения настоящего Договора, с использованием фото-, видеофиксации.

6.2.2. Не позднее дня прекращения настоящего Договора до 17:00 по местному времени Наниматель обязан:

- произвести текущий и восстановительный ремонт Жилого помещения и Имущества в порядке и на условиях, определенных статьями 7 настоящего Договора;

- освободить Жилое помещение от своего имущества, имущества Жильцов и третьих лиц;

- обеспечить проведение за свой счет уборки Жилого помещения;
- обеспечить проведение за свой счет химчистки Имуущества (в случае содержания животных в Жилом помещении);
- исполнить денежные обязательства по настоящему Договору, договору на коммунальные услуги и управление;
- вернуть Наймодателю все ключи от Жилого помещения, в том числе изготовленные дубликаты;
- вернуть Наймодателю Жилое помещение и Имуущество в исправном санитарно-техническом состоянии, пригодном для использования с учетом нормального (естественного) износа;
- предоставить Наймодателю копии документов, подтверждающих снятие Нанимателя и Жильцов с регистрационного учета по месту жительства/пребывания, а также отсутствие задолженности за коммунальные услуги и управление, в том числе копии платежных документов (документов об оплате);
- подписать Акт возврата жилого помещения и Имуущества.

6.2.3. При прекращении настоящего Договора в срок не позднее, чем за 10 дней до дня его прекращения, Наймодатель производит осмотр Жилого помещения и Имуущества на предмет выявления недостатков (повреждений/утраты), возникших в течение срока найма, а также определения перечня работ, необходимых для устранения таких недостатков, а Наниматель обеспечивает доступ Наймодателя к такому осмотру. По результатам осмотра сторонами составляется Акт осмотра жилого помещения, в котором указываются выявленные недостатки (повреждения/утрата) Жилого помещения и Имуущества, а также перечня работ, необходимых для устранения таких недостатков, и сроки их устранения. Указанный акт подписывается представителями обеих сторон. В случае отказа Нанимателя от подписания Акта осмотра жилого помещения, Наймодатель оставляет за собой право на его подписание в одностороннем порядке с последующим его направлением Наймодателю.

6.2.4. В случае, если в установленный Актом осмотра жилого помещения срок или ко дню прекращения настоящего Договора (в случае отсутствия Акта осмотра жилого помещения) Наниматель не исполнил обязательств по уборке Жилого помещения и (или) химчистке Имуущества на условиях настоящего Договора, устранению недостатков (устранению повреждений/восполнению утраты) Жилого помещения и Имуущества, произошедших по вине Нанимателя, за исключением нормального (естественного) износа, Наймодатель вправе требовать с Нанимателя возмещения соответствующих расходов, в т.ч. удерживать денежные средства в размере таких расходов из обеспечительного взноса. При этом расходы на текущий и восстановительный ремонт Жилого помещения и Имуущества, не произведенный Нанимателем, определяется по смете на выполнение соответствующих ремонтных работ, составленной в одностороннем порядке Наймодателем.

6.2.5. Наймодатель не несет ответственности за сохранность любого имущества Нанимателя, Жильцов и третьих лиц, оставленного в Жилом помещении после дня возврата Наймодателю Жилого помещения. Настоящим Стороны соглашаются с тем, что действия по оставлению любого имущества в Жилом помещении после дня его возврата Наймодателю являются отказом Нанимателя и Жильцов от права собственности на такое имущество в соответствии со ст. 236 ГК РФ, и такое имущество может быть обращено в собственность Наймодателя в порядке, предусмотренном ст. 226 ГК РФ.

6.2.6. В случае неисполнения Нанимателем обязательств, определенных п. 6.2.2 настоящего Договора, Наймодатель имеет право не принимать Жилое помещение до момента исполнения таких обязательств Нанимателем и (или) возмещения им соответствующих расходов (убытков) Наймодателя.

В этом случае, Жилое помещение и Имуущество должны быть приняты Наймодателем по Акту возврата Жилого помещения и Имуущества в течение 3 (трех) рабочих дней со дня исполнения указанных обязательств Нанимателем и (или) возмещения им соответствующих расходов (убытков) Наймодателя.

Арендная плата и другие платежи продолжают начисляться на условиях настоящего Договора по день фактического возврата Жилого помещения и Имуущества Наймодателю по Акту возврата Жилого помещения и Имуущества, а Наниматель несет обязанности по их оплате и иные обязательства в соответствии с настоящим Договором.

7. Ремонт Жилого помещения и Имуущества и мест общего пользования многоквартирного жилого дома

7.1. Текущий/ восстановительный ремонт Жилого помещения и Имуущества – комплекс работ по устранению недостатков Жилого помещения и Имуущества, возникших в течение срока найма по вине Нанимателя, в том числе в нарушении Правил проживания.

Текущий и восстановительный ремонт включает в себя: шпатлевку/окраску/оклейку требующих косметического ремонта стен, потолков, восстановление или замену поврежденного полового покрытия, восстановление или замену дверей, подоконников, оконных стекол и переплетов, радиаторов отопления, а также замена поврежденных оконных и дверных приборов и механизмов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

7.2. Текущий/восстановительный ремонт Жилого помещения и Имуущества Наймодателя, осуществляется за счет Нанимателя если повреждения возникли по вине Нанимателем и выходят за пределы нормального (естественного) износа.

7.3. Объем и стоимость работ по текущему/ восстановительному ремонту Жилого помещения и Имуущества в соответствии с абз. 2 п. 6.2.2, 6.2.3 настоящего Договора при его прекращении, а также сроки проведения соответствующих работ определяются Наймодателем.

В этом случае, стоимость работ по текущему и восстановительному ремонту Жилого помещения и Имущества направляется Нанимателю с уведомлением о необходимости проведения соответствующих работ, определенного Наймодателем для выполнения соответствующих работ.

7.4. Наймодатель в порядке, определенном п. 6.2.3, 7.3 настоящего Договора, вправе самостоятельно определять необходимость и требовать от Нанимателя проведения текущего и восстановительного ремонта Жилого помещения и Имущества Наймодателя, на основании мотивированного заключения Наймодателя о наличии соответствующей необходимости, в т.ч. нанесения Жилому помещению или Имуществу ущерба, требующего оперативного устранения.

7.5. При нормальном (естественном) износе Жилого помещения и Имущества, принадлежащего Наймодателю, переданного в наем Нанимателю, ремонт такого имущества производится за счет Наймодателя.

Под нормальным (естественным) износом стороны понимают незначительные изменения первоначальных характеристик Жилого помещения и Имущества, влекущие за собой уменьшения его цены без причинения вреда, при аккуратной эксплуатации по назначению, без наличия следов механического/физического/внешнего воздействия, которое не будет препятствовать дальнейшему использованию Жилого помещения и Имущества, без необходимости проведения текущего и восстановительного ремонта.

8. Порядок расторжения настоящего Договора

8.1. Наймодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем досудебном порядке при наступлении любого из следующих обстоятельств:

8.1.1. в случае однократной просрочки уплаты Нанимателем арендной платы на срок свыше 30 (тридцати) дней;

8.1.2. в случае просрочки уплаты Нанимателем арендной платы 2 (два) раза подряд или более независимо от срока просрочки;

8.1.3. в случае просрочки уплаты Нанимателем арендной платы 3 (три) раза или более;

8.1.4. в случае просрочки уплаты Нанимателем платы за коммунальные услуги и управление 3 (три) раза или более;

8.1.5. в случае нарушения Нанимателем сроков по оплате или доплате обеспечительного взноса;

8.1.6. в случае разрушения, повреждения или порчи Жилого помещения, Имущества, иных жилых помещений и (или) мест общего пользования многоквартирного жилого дома Нанимателем, Жильцами или другими гражданами, за действия которых отвечает Наниматель;

8.1.7. в случае использования Нанимателем или Жильцами Жилого помещения в иных целях, кроме проживания в нем;

8.1.8. если Наниматель признан несостоятельным (банкротом) или начата процедура признания Нанимателя несостоятельным (банкротом);

8.1.9. в случае систематического (2 и более фактов) нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в многоквартирном жилом доме;

8.1.10. в случае нарушения Нанимателем или Жильцами Правил проживания, а также требований настоящего Договора, действующего законодательства Российской Федерации, зафиксированных в Акте о нарушениях правил проживания;

8.1.11. в случае нарушения Нанимателем или Жильцами условий п. 5.1.26, 5.1.27 настоящего Договора.

8.2. Наймодатель вправе расторгнуть настоящий Договор на основании п. 8.1 путем направления Нанимателю письменного уведомления в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до дня его расторжения.

8.3. Наниматель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в любом из следующих случаев:

8.3.1. в любое время с согласия Жильцов с письменным предупреждением Наймодателя не менее чем за 1 (один) месяц до даты прекращения настоящего Договора найма. Договор найма в этом случае считается прекращенным через 1 (один) месяц со дня уведомления Наймодателя о расторжении настоящего Договора, или если более поздний срок, не указан в таком уведомлении, при условии представления Наймодателю согласия Жильцов на расторжение настоящего Договора в письменной форме;

8.3.2. в случае внесения Наймодателем в одностороннем порядке изменений в Правила проживания в Наемном доме, с условиями которых Наниматель не согласен, с письменным предупреждением о том Наймодателя в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней до дня расторжения настоящего Договора. Указанные правила применяются при условии, что заявление о расторжении настоящего Договора по основанию, определенному в настоящем пункте, заявлено Наймодателем в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня сообщения Наймодателем Нанимателю о соответствующих изменениях;

8.3.3. если по вине Наймодателя Жилое помещение разрушено и не восстановлено Наймодателем, или Наймодатель не предоставил Нанимателю для проживания жилое помещение аналогичной или большей площади;

8.3.4. если по вине Наймодателя Жилое помещение не обеспечивается электричеством, сезонным отоплением или холодным водоснабжением, за исключением п. 5.4.4 настоящего Договора;

8.3.5. если Жилое помещение по иным причинам становится полностью непригодным для проживания, и Наймодатель не устраняет это нарушение или не предоставляет Нанимателю для проживания Жилое помещение аналогичной или большей площади.

8.4. Наниматель вправе расторгнуть настоящий Договор на основании п. 8.3.3 – 8.3.5, путем направления Наймодателю письменного уведомления в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней до дня его расторжения.

8.5. Настоящий Договор в любое время может быть расторгнут по соглашению сторон.

8.6. В случае, если Наниматель выехал из Жилого помещения на другое место жительства, не расторгнув настоящий Договор в установленном порядке, предусматривается штраф, в соответствии с Правилами проживания. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым по инициативе Нанимателя с даты выявления Наймодателем факта выезда Нанимателя из Жилого помещения.

Факт выезда Нанимателя и Жильцов из Жилого помещения может подтверждаться следующими обстоятельствами (включая, но не ограничиваясь):

- Наниматель и Жильцы отсутствуют в Жилом помещении более 30 дней подряд без письменного предупреждения Наймодателя; не выходят на связь в течение того же срока;
- сообщение Нанимателем Наймодателю о выезде на другое место жительства, совершенное любым способом, в т.ч. но не ограничиваясь, посредством SMS -сообщения, сообщениях по электронной почте и мессенджерах: WhatsApp, Viber, Telegram по адресам и номерам телефонов, указанных в разделе 14 настоящего Договора);
- фиксация камерами наружного видеонаблюдения процесса выноса (вывоза) Нанимателем или Жильцами мебели, техники, личных вещей из Жилого помещения;
- опрос нанимателей соседних жилых помещений, по результатам которого установлен факт выезда Нанимателя и Жильцов из Жилого помещения на другое место жительства.

В данном случае Наниматель по умолчанию соглашается со всеми обнаруженными недостатками Жилого помещения и имущества Наймодателя, выявленными Наймодателем при осмотре Жилого помещения в присутствии представителей управляющей организации и/или Нанимателей соседних жилых помещений. Наниматель обязуется устранить недостатки за свой счет либо возместить причиненный ущерб Наймодателю. Наймодатель в этом случае также сохраняет за собой право на удержание сумм соответствующих расходов из обеспечительного взноса.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.

9.2. Наймодатель несет ответственность по Договору только за реальный ущерб, причиненный по вине Наймодателя.

9.3. В случае просрочки уплаты арендной платы Наниматель обязуется уплатить Наймодателю пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки по дату фактического исполнения нарушенных обязательств.

9.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 8.3.1, 8.3.2 настоящего Договора с нарушением срока уведомления о том Наймодателя, Наймодатель имеет право требовать от Нанимателя уплаты штрафа в размере арендной платы за 1 (один) календарный месяц.

9.5. В случае нарушения Нанимателем пункта 5.1.26, 5.1.27 настоящего Договора, Наймодатель вправе требовать от Нанимателя уплаты штрафа в размере арендной платы за 2 (два) календарных месяца.

9.6. За нарушение сроков внесения (довнесения) обеспечительного взноса, определенных статьей 4 настоящего Договора, Наниматель обязуется уплатить Наймодателю пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки по дату фактического исполнения нарушенных обязательств.

9.7. За нарушение сроков возврата Жилого помещения и Имущества, а также сроков исполнения иных обязанностей, определенных п. 6.2.2 настоящего Договора, Наймодатель имеет право требовать от Нанимателя уплаты штрафа в размере арендной платы за 1 (один) календарный месяц.

9.8. За иные нарушения условий настоящего Договора, в т.ч. Правил проживания, Наймодатель имеет право требовать от Нанимателя уплаты штрафа в размере арендной платы за 1 (один) календарный месяц.

9.9. Иные штрафные санкции за нарушение Нанимателем условий настоящего Договора предусмотрены Приложением № 3 к настоящему Договору, а также Правилами проживания.

9.10. Положения п. 9.3 – 9.9 настоящего Договора не применяются в случаях, если условиями Правил проживания предусмотрена иная мера ответственности за соответствующие нарушения; в этом случае применяются положения Правил проживания.

9.11. Наниматель производит уплату начисленных штрафов и пени в течении 10 (десяти) дней со дня предъявления Наймодателем соответствующего требования, либо Наймодатель удерживает указанные суммы из обеспечительного взноса.

9.12. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия/бездействие Жильцов и Гостей, нарушающие условия настоящего Договора.

9.13. Наймодатель не несет ответственности за сохранность личных вещей Нанимателя, Жильцов и их Гостей.

10. Изменение Договора

10.1. Все изменения и дополнения настоящего Договора принимаются сторонами путем заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору в письменной форме, за исключением изменения размера арендной платы, а также Правил проживания, порядок внесения изменений в которые определен п. 10.2 настоящего Договора.

10.2. Изменения в Правила проживания вносятся Наймодателем в одностороннем порядке путем утверждения Наймодателем соответствующих изменений или утверждения указанных документов в новой редакции.

Изменения в Правила проживания (редакции с учетом внесенных изменений) размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://prostodomugra.ru/khanty-mansiysk/#info>, а также на стендах в многоквартирных жилых домах, установленных Наймодателем в местах беспрепятственного доступа для ознакомления с ними Нанимателями и Жильцами.

Указанные изменения вступают в силу со дня согласно прямому на то указанию в тексте соответствующего документа, но не ранее дня, следующего за днем извещения Нанимателя о внесенных изменениях, содержащему информацию о месте и способе ознакомления с содержанием соответствующих изменений (посредством электронной почты, SMS сообщения, сообщения в мессенджерах: WhatsApp, Viber, Telegram, почтового отправления либо вручения нарочно по адресам и номерам телефонов, указанных в разделе 14 настоящего Договора).

10.3. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором, все уведомления (сообщения, требования) направляются сторонам почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении либо нарочно.

Датой получения уведомления является:

10.3.1. дата, указанная в расписке Нанимателя или любого из совершеннолетних Жильцов (расписка должна содержать дату получения соответствующего документа, ФИО и подпись лица, получившего данный документ);

10.3.2. дата вручения почтового или курьерского отправления Нанимателю или совершеннолетним Жильцам, содержащаяся в уведомлении о вручении почтового или курьерского отправления, направленного по адресу места жительства (пребывания) Нанимателя;

10.3.3. Наниматель также считается получившим уведомление если:

а. Наниматель отказался от получения почтового отправления, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или представителем Наймодателя – в день совершения такого отказа;

б. несмотря на почтовое извещение, Наниматель не явился за получением почтового отправления, направленного Наймодателем в установленном порядке, о чем организация почтовой связи представила информацию на своем официальном сайте либо известило Наймодателя путем проставления отметки на уведомлении, направленного в адрес Наймодателя – со дня, указанного в соответствующей информации или отметке;

с. почтовое отправление не вручено Нанимателю в связи с его отсутствием по указанному адресу, о чем организация почтовой связи представила информацию на своем официальном сайте, либо известило Наймодателя путем отметки на уведомлении, направленном в адрес Наймодателя – со дня первой попытки вручения;

д. почтовое отправление вручено представителю Нанимателя при условии представления им доверенности, включающей полномочия получения от имени Нанимателя корреспонденции и иных почтовых отправлений – со дня вручения;

е. если место нахождения или место жительства Нанимателя неизвестно, надлежащим считается направление почтового отправления по последнему известному месту нахождения или месту жительства Нанимателя – со дня поступления на указанный адрес.

11. Конфиденциальность и персональные данные

11.1. Настоящий Договор, а также любая информация и документы, передаваемые сторонами друг другу по настоящему Договору или в связи с ним, составляют конфиденциальную информацию, которая не должна раскрываться третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.2. Положения настоящего пункта о конфиденциальности не применяются к раскрытию информации компетентным государственным органам в соответствии с применимым законодательством, Жильцам, юридическим, налоговым и финансовым консультантам Наймодателя, и иным лицам по соглашению Сторон.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием воздействия на них обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства). К таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия (наводнения, пожары, землетрясения и др.), войны, забастовки, революции, террористические акты, действия и акты государственных и муниципальных органов, а также иные обстоятельства, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными средствами.

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

12.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы, если иное не вытекает из существа обязательства.

12.4. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана предпринять все разумно возможные меры для преодоления создавшегося положения и возобновления с наименьшей возможной задержкой исполнения обязательств по Договору.

12.5. В течение 3 (трех) рабочих дней после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, затронутая их действием, должна уведомить другую Сторону о таком прекращении и возобновить исполнение обязательств по настоящему Договору.

12.6. Если какое-либо обстоятельство непреодолимой силы продолжается в течение более чем 6 (шесть) месяцев, каждая из Сторон будет иметь право в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора при условии предварительного письменного уведомления другой Стороны за 10 (десять) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора. В данном случае Договор считается прекращенным в дату, которая наступает через 10 (десять) рабочих дней после даты получения Стороной соответствующего уведомления.

13. Прочие условия

13.1. Все споры и разногласия сторон, возникшие в связи с заключением или исполнением настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров.

В рамках внесудебного урегулирования стороны направляют друг другу соответствующие требования, срок ответа на которые составляет 10 (десять) рабочих дней со дня получения такого требования.

13.2. В случае, если стороны не придут к соглашению в досудебном порядке, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Наймодателя.

13.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими сторонами и действует до окончания срока найма, а в части обязательств, возникших, но неисполненных в течение такого срока, - до их полного исполнения.

13.4. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой.

13.5. В случае, если в соответствии с действующим законодательством ограничения (обременения) права собственности на Жилое помещение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости такая регистрация производится силами Нанимателя за счет обеих сторон в равных долях. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Нанимателя последний компенсирует Наймодателю расходы, связанные с государственной регистрацией ограничения (обременения) права собственности.

13.6. Подписывая настоящий Договор, Наниматель подтверждает, что:

- все его условия, в том числе Правила проживания и приложения к ним, прочитаны Нанимателем и Жильцами, его положения им разъяснены и понятны;

- Нанимателю перед заключением настоящего Договора разъяснено право на включение в него условий, отличных от положений, содержащихся в Правилах проживания.

Наниматель на момент заключения настоящего Договора имеет следующие предложения по изменению условий настоящего Договора, в том числе Правил проживания:

Подписывая настоящий Договор, Наниматель подтверждает, что ознакомился с ним в полном объеме, в т.ч. с Правилами проживания и понял его содержание и согласен с его условиями, уполномочен на его подписание, а также дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных Жильцов.

14. Подписи Сторон

Наймодатель:

Наниматель:

ФИО
Дата и место рождения
Паспортные данные
Адрес регистрации
ИНН
Банковские реквизиты:
Наименование банка
счет №
Корр. счет БИК
ИНН банка

Подпись _____
Печать _____

Подпись _____

Акт приема-передачи жилого помещения и имущества

г. (город) _____

«___» _____ 202__ года

АО «Ипотечное агентство Югры» (далее – «Наймодатель»), в лице _____ действующего на основании Доверенности № _____ от «___» _____ 202__ года, с одной стороны, и гр. _____ (далее – «Наниматель»), являясь Сторонами Договора найма жилого помещения № _____ от «___» _____ 202__ г. (далее – «Договор»), подписали настоящий Акт приема-передачи жилого помещения и имущества (далее – «Акт») о нижеследующем:

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

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял во временное владение и пользование для проживания Жилое помещение (квартиру) № _____, с кадастровым номером: _____, общей площадью _____, этаж _____, расположенный по адресу: _____ и имущество, перечень которого указан в приложении к настоящему Акту.

2. Наниматель настоящим подтверждает, что Жилое помещение и имущество получено в надлежащем состоянии, пригодном для проживания и использования в соответствии с Разрешенным использованием, и Наниматель не имеет претензий к состоянию и качеству Жилого помещения и имущества.

3. Наниматель имеет следующие замечания к качеству передаваемого Имущества/Жилого помещения: _____

4. При подписании настоящего Акта Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от входной двери в квартиру (___ шт.), ключ от подъезда многоквартирного жилого дома (___ шт.) и почтового ящика (___ шт.).

5. Показание электросчетчика на день подписания настоящего Акта составляют:

день _____, ночь _____;

Показание счетчиков на день подписания настоящего Акта составляют:

- расхода горячей воды (кухня) _____ куб.м (при наличии);

- расхода холодной воды (кухня) _____ куб.м (при наличии);

- расхода горячей воды (ванна, туалет) _____ куб.м;

- расхода холодной воды (ванна, туалет) _____ куб.м;

6. Претензий у Сторон по передаваемой Квартире не имеется.

7. Настоящий Акт составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8. Приложение: Перечень имущества Наймодателя, передаваемого во временное владение и пользование Нанимателю на _____ л., в том числе фото-, видеоматериалы, подтверждающие состояние передаваемого Жилого помещения и Имущества Нанимателю.

_____/_____/Подпись, ФИО/

Наймодатель:

Наниматель:

Подпись _____

Подпись _____

МП

Перечень имущества Наймодателя, передаваемого во временное владение и пользование Нанимателю

[illegible]

Наймодатель:

Наниматель:

Подпись _____

Подпись _____

МП

Акт возврата жилого помещения и имущества

г. (город)

« ____ » _____ 202__ года

АО «Ипотечное агентство Югры» (далее – «Наймодатель»), в лице _____ действующего на основании Доверенности № _____ от « ____ » _____ 202__ года, с одной стороны, и гр. _____ (далее – «Наниматель»), являясь Сторонами Договора найма № _____ от « ____ » _____ 202__ г. (далее – «Договор»), подписали настоящий Акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

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

1. (В связи с окончанием срока найма), (в связи с _____), (основание досрочного расторжения Договора) Наниматель передал, а Наймодатель принял Жилое помещение и имущество, перечень которого указан в приложении к настоящему Акту.

2. При подписании настоящего Акта Наниматель передал, а Наймодатель принял ключи от входной двери в квартиру (____ шт.), ключ от подъезда многоквартирного жилого дома (____ шт.) и почтового ящика (____ шт.).

3. Наймодатель настоящим подтверждает, что Жилое помещение возвращено в надлежащем состоянии, пригодном для проживания и использования по назначению, без обнаружения каких-либо видимых или скрытых дефектов либо недостатков / На дату возврата Нанимателем Наймодателю Жилого помещения и имущества Стороны зафиксировали обнаруженные дефекты, которые отсутствовали на Дату передачи Жилого помещения и имущества:

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

Наниматель, ознакомлен и согласен с расчетом стоимости работ по устранению повреждений в Жилом помещении № ____.

4. Дополнения и замечания к Акту не поступили/поступили: от Наймодателя/Нанимателя (указать ФИО) _____

5. Наймодатель/Наниматель по указанным в п. 4 настоящего Акта дополнениям и замечаниям пояснили:

(Вариант: отказался от дачи пояснений по данному вопросу).

6. Наниматель обязуется в течение 1 (одного) календарного дня уплатить общую сумму, указанную в п. 3 настоящего Акта.

7. Наймодатель возвращает Нанимателю Обеспечительный взнос за вычетом сумм, причитающихся Наймодателю, в том числе:

а. стоимости возмещения ущерба Жилому помещению и имуществу, МОП или смежным помещениям в размере _____ (СУММА);

б. неустойки, начисленной в соответствии с пунктом _____ Договора найма жилого помещения;

с. (СУММА) или Обеспечительный взнос не подлежит возврату Нанимателю согласно пункту _____ Договора найма жилого помещения.

8. Показание электросчетчика на день подписания настоящего Акта составляют:

день _____, ночь _____;

Показание счетчиков на день подписания настоящего Акта составляют:

- расхода горячей воды (кухня) _____ куб.м (при наличии);

- расхода холодной воды (кухня) _____ куб.м (при наличии);

- расхода горячей воды (ванна, туалет) _____ куб.м;

- расхода холодной воды (ванна, туалет) _____ куб.м;

9. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, (по одному экземпляру для каждой из Сторон.)

10. Приложение: Перечень имущества Наймодателя на _____ л., в том числе фото- и видеоматериалы возврата Жилого помещения и Имущества Наймодателю.

_____/_____/Подпись, ФИО/

Наймодатель:

Наниматель:

Подпись _____

Подпись _____

МП

Перечень имущества Наймодателя

[illegible]

Наймодатель:

Наниматель:

Подпись _____

Подпись _____

МП

Штрафные санкции за нарушение условий Договора найма жилого помещения

№ п/п	Вид нарушения	Ответственность
1	Нарушение правил пожарной безопасности	Штраф в размере 3000 рублей
2	Осуществление передачи Жилого помещения и(или) Имущества третьим лицам, в том числе по договорам найма, поднайма, договорам аренды, субаренды.	Штраф в размере арендной платы за 3 месяца
3	Ведение какой-либо производственной, коммерческой деятельности или другой профессиональной деятельности в области коммерции или религии, с целью получения прибыли или с некоммерческими целями на территории подъездов, лестничных клеток, черных проходах, чердаках.	Штраф в размере арендной платы за 1 месяц
4	Оставление жилого помещения без предварительного письменного уведомления Наймодателя	Штраф в размере арендной платы за 1 месяц
5	В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Нанимателя без предварительного письменного уведомления Наймодателя в установленный Договором найма жилого помещения срок	Штраф в размере 7000 рублей
6	Совершение действий, приводящих к разрушению, повреждению или порче Жилого помещения, Имущества, иных жилых помещений и (или) мест общего пользования многоквартирного жилого дома	Штраф в размере 5000 рублей
7	Нарушения Нанимателем или Жильцами запрета на перепланировку или переоборудование Жилого помещения, установленного настоящими Правилами и Договором найма жилого помещения	Штраф в размере 10000 рублей
8	Совершение действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания Нанимателей, Жильцов в других жилых помещениях	Штраф в размере 3000 рублей
9	Курение табака и иных курительных смесей/веществ, потребление никотинсодержащей продукции или использование кальянов в Жилом помещении и/или местах общего пользования многоквартирного дома	Штраф в размере 5000 рублей
10	Парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели, а также мытье транспортных средств и ремонт их на придомовой территории	Штраф в размере 5000 рублей
11	Хранение в жилых помещениях и иных помещениях в многоквартирном доме веществ, указанных в статье 11.5.2. Правил проживания.	Штраф в размере 5000 рублей
12	Выгул домашних животных на территории многоквартирного жилого дома и на газонах; - присутствие домашних животных, принадлежащих Нанимателю, Жильцам и/или их гостям, на детских площадках; - мытье домашних животных в душевых кабинах или ваннах Жилого помещения без специальных улавливающих фильтров-сеток для сливных отверстий; В случае если домашние животные оставили за собой на придомовой территории (МОП, детская площадка, крыльцо и	Штраф в размере 3000 рублей

№ п/п	Вид нарушения	Ответственность
	т.д.) продукты биологической жизнедеятельности предусмотрен штраф.	
13	Содержание на балконах и лоджиях, помещениях общего пользования животных, птиц и насекомых	Штраф в размере 3000 рублей
14	Оставление мусора и отходов на лестничных площадках или около подъездов многоквартирного жилого дома и придомовой территории	Штраф в размере 5000 рублей
15	Выбрасывание в сантехническое и канализационное оборудование мусора, спичек, тряпок и других несоответствующих предметов, а также сливание любых жидкостей, используемых при ремонте, смыв строительных смесей с инструментов	Штраф в размере 5000 рублей
16	Размещение объявлений на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. рисование на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов совместного пользования, мест общего пользования, фасад многоквартирного жилого дома и т.д.	Штраф в размере 3000 рублей
17	Развешивание веревок, установка сушилок для белья или других подобных устройств для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и балконов	Штраф в размере 3000 рублей
18	Установка дополнительных радио и телевизионных антенн, устройств для поддержания оптимальных климатических условий в жилом помещении, а также для очистки воздуха в помещении от нежелательных частиц (кондиционеры), рекламных и информационных табличек и щитов, а также другого навесного оборудования, изменяющего вид фасада дома, на кровле и фасаде дома, без согласования с Наймодателем	
19	Хранение в местах общего пользования, таких как, лестничные клетки, подъезды, чёрные ходы здания и т.п. детских колясок, самокатов, велосипедов, детских манежей, игрушек, скамеек, стульев и другого личного имущества	Штраф в размере 3000 рублей
20	Изготовление дубликатов ключей от входной двери жилого помещения, устройства отпирания от входной двери в подъезд (домофон), а также почтового ящика без письменного уведомления о том Наймодателя с указанием количества копий данных ключей; нарушение сроков возврата Наймодателю ключей от Жилого помещения, в том числе изготовленные дубликаты	Штраф в размере 3000 рублей
21	Неисполнение обязательств по обеспечению проведения уборки Жилого помещения лицом, согласованным Наймодателем в письменной форме	Штраф в размере 3000 рублей
22	Неисполнение обязательств по обеспечению проведения химчистки Имущества (в случае содержания животных в Жилом помещении) лицом, согласованным Наймодателем в письменной форме	Штраф в размере 3000 рублей

Наймодатель:

Наниматель:

Подпись _____

Подпись _____

МП