

ДОГОВОР
аренды апартаментов № _____

г. Екатеринбург

«___» _____ 202__ г.

Гражданин РФ – _____, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», действующий как физическое лицо на основании паспорта: _____, выдан _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Огни Рент», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Хрущевой Марии Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

принимая во внимание что, Арендодатель является собственником объекта недвижимости, передаваемого по настоящему договору, что подтверждается Выпиской из ЕГРН, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, согласно которой _____ г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

В дополнение к иным терминам, используемым в настоящем договоре, и, если иное не вытекает из контекста, в настоящем договоре используются следующие определения:

I. «Арендная плата» - фиксированный платеж за пользование Апартаментами, который уплачивается Арендатором Арендодателю по настоящему договору.

II. «Здание Апартаментов» - комплекс нежилых помещений в виде помещений апартаментов, предназначенных для использования в качестве временного проживания, а также осуществления иной деятельности, незапрещенной действующим законодательством РФ, с помещениями общественно-бытового назначения, а также с встроенной в здание парковкой и с сетями инженерно-технического обеспечения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, улица _____, д. _____, здание «_____».

III. «Апартаменты» - нежилые помещения, предназначены для временного проживания третьих лиц, а также для осуществления иной предпринимательской деятельности, незапрещенной действующим законодательством РФ, имеющие отдельный вход и удобства внутри помещения (ванная комната с санузлом).

IV. «Имущество, находящееся в Апартаментах» - движимое имущество (мебель, бытовая техника, кухонные принадлежности и иные предметы, предназначенные для использования Апартаментов по их назначению), находящееся внутри Апартаментов, перечень которого согласуется Сторонами при передаче Апартаментов.

V. «Ремонтные работы» - комплекс работ, включающий в себя все работы, связанные с поддержанием и проведением в Апартаментах текущего, освежающего и косметического ремонта, необходимого для надлежащего использования помещения Апартаментов третьими лицами по назначению, а именно: проведение любых видов ремонтов, включая, но не ограничиваясь: покраска стен, замена плиток потолка, ремонт и замена розеток и иных осветительных приборов, ремонт санузлов, завоз/вывоз/замена оборудования и имущества Арендодателя в Помещения, обустройство мест общего пользования и т.д.

VI. «Правила пользования зданием Апартаментов» - документ, разработанный и утвержденный Арендодателем и/или Управляющей компанией, избранной собственниками здания, в котором определяется порядок пользования арендуемыми Апартаментами и парковочным местом, местами общего пользования Здания Апартаментов, прилегающей территорией. Правила пользования Апартаментами и зданием Апартаментов, а также все изменения и дополнения к ним обязательны для исполнения Арендатором, его сотрудниками и иными лицами, привлеченными Арендатором.

VII. «Естественный износ» – это естественное и ожидаемое уменьшение пригодности и стоимости Здания и Апартаментов, находящихся в нем, имущества, передаваемого одновременно с Апартаментами, а также отдельных элементов отделки Апартаментов и частей переданной мебели (оборудования) по сравнению с тем состоянием, в котором изначально были переданы Арендатору во временное пользование по Договору аренды в результате их износа (изменения параметров, формы, массы или состояния его поверхности вследствие остаточной деформации от постоянно действующих нагрузок или из-за разрушений поверхностного слоя под воздействием окружающей среды) и обычного воздействия на них окружающей среды. В целях настоящего Соглашения к естественному износу относятся уменьшение пригодности и стоимости Апартаментов и элементов их отделки, частей мебели (оборудования), возникшие в результате нецеленаправленной или неосторожной деятельности работников/гостей/посетителей Арендатора, в том числе, но не исключительно: деформация стен и иных элементов Апартаментов и имущества в результате механического воздействия на них (удары, сверление, наклеивание и т.п.) в

результате аккуратного обращения с жидкостями, смесями и иными возможными источниками загрязнения, и т.д.

Стороны договорились о том, что **к естественному износу будут приравняться нижеуказанные повреждения:**

Стены:

- повреждения структуры обоев, загрязнения, отслоение обоев от поверхности стен, выцветание обоев и краски.

Поверхность пола:

- потертости, потеря цвета полового покрытия, царапины по длине не более 200 мм и глубиной не более 2 мм, вздутие поверхности покрытия.

Дверные полотна:

- потертости поверхности дверей и фурнитуры, потеря красящего слоя, выцветание краски, царапины длиной до 100 мм и глубиной до 1 мм, отслоение фанеровки, трещины и сколы, площадью не более 5 кв. см., глубиной не более 1 мм.

Подоконники, окна:

- царапины длиной до 100 мм и глубиной до 1 мм, потертость фурнитуры.

Потолок:

- загрязнения потолочного полотна, диффузоров, светильников, приборов систем пожарной безопасности.

Имущество, находящееся в помещении Апартаментов:

- незначительные царапины на технике, не препятствующие использованию имущества по его целевому назначению;

- незначительные потертости поверхностей мебели: дивана, кровати.

Стороны договорились о том, что **к естественному износу не относятся повреждения:**

- повреждения обоев, такие, как: пятна от краски, кофе, чая, крови и проч.;

- повреждения полового покрытия в виде трещин, сколов, разрывов;

- повреждения дверного полотна и откосов в виде царапин длиной более 100 мм и глубиной более 1 мм, трещин и сколов площадью более 5 кв. см. и глубиной более 1 мм;

- повреждения подоконников в виде царапин длиной более 100 мм и глубиной более 1 мм, трещин, сколов;

- повреждения потолочного полотна в виде порезов, разрывов;

- механические повреждения приборов систем охранной и пожарной безопасности;

- повреждение мебели в виде порезов поверхности полотна;

- повреждение фурнитуры и иных частей мебели, препятствующих дальнейшему использованию мебели по ее назначению.

VI. «Ущерб, причиненный Апартаментам» - ущерб, причиненный Арендатором или третьим лицом (субарендатором Арендатора) во время пользования Апартаментами.

VII. «Документооборот Сторон» - согласованный и утвержденный Сторонами порядок обмена документами в рамках исполнения настоящего Договора.

Стороны договорились о том, что весь обмен документами осуществляется в электронной форме, а именно: все уведомления, письма, сообщения, претензии, счета, любого вида отчеты, акты оказанных услуг и иные документы, связанные с исполнением условий настоящего договора по системе электронного документооборота Сторонами, передаются только по электронной почте (далее по тексту – электронная почта) на следующие адреса Сторон:

Арендодатель - _____,

Арендатор – temirova.am@ogni.rent

Датой направления документа, уведомления, письма или сообщения считается дата в электронной почте, отраженная в сообщении Стороны, отправляющей документ.

Стороны признают, что все документы, направляемые во исполнении обязательств по настоящему пункту, являются действительными и обязательными для исполнения Сторонами, имеют юридическую силу и могут быть использованы, в том числе, при осуществлении защиты своих нарушенных прав в судебных и иных инстанциях при доказывании нарушения обязательств по настоящему договору.

Любая из Сторон вправе запросить любые документы на бумажном носителе, ранее направленные в электронном виде, при условии направления письменного запроса. Ответ на запрос направляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения, любым согласованным или указанным в запросе способом: через курьера (под роспись представителю Стороны) либо при помощи почтового отправления (ФГУП «Почта России» или иной службой доставки корреспонденции).

Специальное условие: Стороны договорились о том, что оригиналы документов, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, находятся на хранении у Арендатора, поэтому в случае, если у Арендодателя возникнет необходимость предоставления документов, Арендатор предоставляет в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование нежилое помещение (Апартаменты) № ____, площадью ____ кв.м., этаж № ____, кадастровый номер _____, а Арендатор обязуется своевременно вносить арендную плату за пользование Апартаментами, а также выполнять иные условия настоящего Договора.

Целевое назначение передаваемых в аренду Апартаментов - для передачи Апартаментов во временного пользование третьих лиц (субарендаторов) для дальнейшего их использования в качестве временного проживания третьих лиц и членов их семей либо для использования в качестве офисных помещений для ведения предпринимательской деятельности, незапрещенной действующим законодательством РФ.

Стороны согласовали, что для передачи Апартаментов (в том числе, имущества, находящегося внутри Апартаментов) третьим лицам, Арендатору не требуется какого-либо дополнительного согласования с Арендодателем.

Арендатору от имени Арендодателя предоставляются нижеуказанные исключительные права по пользованию Апартаментами, в том числе, но не ограничиваясь:

- производить поиск, проводить переговоры, согласовывать условия и заключать с любыми третьими лицами договоры субаренды для использования Апартаментов согласно вышеуказанному целевому назначению;
- осуществлять контроль за действиями третьих лиц, которым переданы Апартаменты во временное пользование;
- осуществлять любые действия, направленные на надлежащее поддержание состояния Апартаментов в надлежащем состоянии.

1.2. Расположение предоставляемых в аренду Апартаментов и их планировка обозначены на «Плане Апартаментов» (Приложение № 1), являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Апартаменты передаются Арендодателем Арендатору в состоянии, позволяющем их нормальную эксплуатацию, а именно: укомплектованы мебелью, бытовой техникой и аксессуарами, перечень которых указан в Приложении № 3 - «Опись передаваемого имущества», являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора. Опись имущества подписывается Сторонами одновременно с Актом приема-передачи Апартаментов по форме Приложения № 2 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

При составлении Акта приема-передачи Апартаментов Стороны обязуются произвести фотографирование Апартаментов в целях фиксации их фактического состояния. Указанные фотографии становятся неотъемлемой частью Акта приема-передачи Апартаментов.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент подписания Договора Апартаменты никому не отчуждены, не заложены, не являются предметом судебного разбирательства, в доверительное управление и/или в аренду третьим лицам не переданы.

1.5. Настоящий Договор заключается на неопределенный срок, начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Апартаментов.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

2.1. **Арендодатель обязуется:**

2.1.1. В срок не позднее «__» _____ 202__ года включительно передать Арендатору Апартаменты по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии, а также ключи от Апартаментов. Фактическая передача ключей (в том числе карт, брелока) фиксируется Сторонами в Акте с указанием количества переданных экземпляров.

2.1.2. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий немедленно принимать все необходимые меры к устранению причин и последствий этих событий. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению причин и последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.3. В присутствии Арендатора проверить исправность систем жизнеобеспечения (система пожаротушения, вентиляция и прочее при наличии) сдаваемых в аренду Апартаментов, а также ознакомить Арендатора с Правилами их эксплуатации либо (по собственному усмотрению) выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования Апартаментами и системами жизнеобеспечения.

2.1.4. Своими силами и за свой счет производить капитальный ремонт Апартаментов, а также принимать участие в проведении необходимых работ в здании Апартаментов, обслуживании инженерных систем здания Апартаментов, текущих ремонтах мест общего пользования здания Апартаментов и благоустройстве прилегающей территории здания Апартаментов.

В периоды выполнения таких работ Арендодатель обеспечивает альтернативный доступ в Апартаменты Арендатора и делает все возможное, чтобы эти работы не оказывали существенного влияния на деятельность Арендатора и третьих лиц (субарендаторов) в Апартаментах.

2.1.5. По согласованию с Арендатором, при возникновении необходимости, не реже, чем 1 (один) раз в 5 (пять) лет с момента передачи Апартаментов Арендодатель обязуется производить Ремонтные работы в Апартаментах с целью надлежащего содержания Апартаментов.

2.5.1.1. Перечень работ, объем, сроки, стоимость ремонтных работ согласовывается Сторонами путем подписания Дополнительного соглашения. По согласованию с Арендодателем Ремонтные работы в Апартаментах могут быть выполнены силами и за счет Арендатора, а расходы, связанные с проведением Ремонтных работ, Стороны вправе зачесть в счет будущих платежей по арендной платы, предусмотренной настоящим Договором.

2.5.1.2. Стороны договорились о том, что на весь период проведения Арендодателем или Арендатором (п. 2.5.1.1. договора) Ремонтных работ в Апартаментах, Арендатор освобождается от обязанности по внесению арендной платы и коммунальных услуг за переданные Апартаменты (Арендатору предоставляются «арендные каникулы»).

2.5.1.3. Стороны согласовали сроки максимально возможного использования (срока службы) имущества, находящегося внутри Апартаментов, при условии соблюдения Арендатором правил эксплуатации имущества:

- для мебели, установленной в Апартаментах, срок устанавливается – не менее 10 лет с момента приобретения мебели и фактического использования мебели по ее назначению в Апартаментах;

- для бытовой техники, установленной в Апартаментах, срок устанавливается – не менее 5 лет с момента приобретения техники и фактического использования техники по ее назначению в Апартаментах.

2.1.6. Обеспечить предоставление Арендатору комплекс коммунальных услуг, уборку мест общего пользования и прилегающей территории, вывоз ТБО с контейнерной площадки, чистку и мытье фасадов, круглосуточную охрану по периметру здания Апартаментов, а также целостность окон в Апартаментах Арендодателя.

2.1.7. В день передачи Апартаментов предоставить копии всех правоустанавливающих документов на Апартаменты, подтверждающие право собственности Арендодателя.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим договором.

2.2.2. Производить осмотр (проверку) Апартаментов в присутствии Арендатора или его представителя и фиксировать фактическое состояние путем составления Акта состояния Апартаментов, наличие фактов ненадлежащего использования Арендатором Апартамента и т.д. При отказе Арендатора или его представителя от подписи в Акте представитель Арендодателя отмечает данное обстоятельство в Акте.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. В срок, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора, принять от Арендодателя Апартаменты, а также имущество, находящееся внутри Апартаментов по Акту приема-передачи, подписать Акт приема-передачи и Опись передаваемого имущества, а также принять ключи от передаваемых Апартаментов.

2.3.2. В размере, в сроки и в порядке, предусмотренные разделом 3 настоящего договора, уплачивать Арендодателю арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.3. Содержать арендуемые Апартаменты в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными правилами, правилами охраны труда и электробезопасности, обеспечивать сохранность и комплектность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, смонтированных в Апартаментах.

2.3.4. Не производить перепланировок и переоборудования (неотделимых улучшений) арендуемых Апартаментов без письменного согласия Арендодателя.

2.3.5. При прекращении настоящего Договора передать Арендодателю все произведенные в Апартаментах неотделимые улучшения. Возмещение стоимости произведенных в Апартаментах неотделимых улучшений согласовывается Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору.

2.3.6. При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования немедленно (в течение 1 дня с момента обнаружения) сообщить об этом Арендодателю.

2.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемые Апартаменты представителя Арендодателя с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий пользования, а также технического обслуживания инженерных коммуникаций и устранения возможных аварий. Арендодатель извещает Арендатора о предстоящем осмотре Апартаментов за 5 (пять) дней до запланированной даты осмотра.

Арендодатель имеет право находиться в Апартаментах без согласования Арендатора лишь для устранения аварий, возникающих в отсутствие Арендатора, во избежание ущерба Апартаментам, а также зданию и соседним Апартаментам.

2.3.8. Возвратить Арендодателю Апартаменты по истечению срока аренды по Акту приема-передачи в состоянии на момент заключения Договора, с учетом естественного износа.

2.3.9. По согласованию с Арендодателем компенсировать ущерб, причиненный Апартаментам, в сроки и в порядке, предусмотренные п. 4.5. настоящего договора.

2.3.10. При прекращении срока действия Договора (как при его досрочном расторжении, так и при истечении срока действия) возвратить Апартаменты Арендатору по Акту возврата Апартаментов в последний день аренды.

2.3.11. Своими силами и за свой счет осуществлять уборку Апартаментов, складировать все образуемые хозяйственно-бытовые отходы в специальную мусорную камеру/площадку, расположенную на территории Здания Апартаментов.

Арендатору запрещается складировать строительный мусор в местах общего пользования Здания Апартаментов, а также на прилегающей территории, которая не оборудована специальными мусорными контейнерами.

2.3.12. Предоставить Арендодателю личные контакты (адрес электронной почты, номера телефонов и т.п.), а также контакты своих представителей (при наличии), либо назначить лицо (лиц), ответственное за взаимодействие с Арендодателем, в день подписания Акта приема-передачи Апартамента, необходимых для оперативной связи с Арендатором.

2.3.13. В течение срока аренды Арендатор не вправе передавать Апартаменты полностью или частично в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Апартаментах необходимое оборудование, любые приспособления, необходимые для использования Апартаментов по их назначению, системы и оборудование для охраны, и другую собственность. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Апартаментов и остается собственностью Арендатора. При этом, согласие Арендодателя не требуется.

2.4.2. Без согласия с Арендодателем размещать рекламные конструкции, вывески, указатели, таблички, любые иные рекламные и информационные материалы на любых конструктивных элементах Здания, в окнах Апартаментов, в местах общего пользования Здания и на прилегающей территории.

2.4.3. При наличии технической возможности заключить договор с оператором (провайдером) телекоммуникационных услуг по своему усмотрению, без дополнительного согласования с Арендодателем.

2.4.4. Без письменного согласования с Арендодателем использовать места общего пользования Здания Апартаментов и прилегающую к нему территорию в коммерческих целях, в том числе осуществлять маркетинговые и рекламные мероприятия.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, СРОК И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата по настоящему Договору начисляется Арендатору с даты подписания Акта приема-передачи Апартаментов и до даты возврата Апартаментов от Арендатора Арендодателю по акту приема-передачи.

В день фактической передачи Апартаментов и подписания Акта приема-передачи, Арендодатель обязан передать Арендатору копии документов (квитанций), подтверждающих оплату Арендодателем коммунальных услуг до момента передачи их Арендатору или справку из УК об отсутствии задолженности по коммунальным услугам на день передачи Апартаментов Арендатору.

3.2. Размер ежемесячной арендной платы за Апартаменты составляет:

№ объекта	Площадь, кв.м.	№ этажа	Арендная плата по договору, руб.

*ООО «Огни Рент» является налоговым агентом, удерживает и перечисляет в бюджет сумму НДФЛ 13% с суммы арендной платы, указанной в настоящем договоре, а также с суммы части расходов, указанных в п. 3.2.3. настоящего Договора, а именно: с суммы постоянной части расходов, указанных в разделах квитанций «содержание комплекса» и «прочие услуги». Оплата налога производится на следующий день, за днем перечисления арендной платы Арендодателю.

3.2.1. Первый ежемесячный платеж по арендной плате уплачивается Арендатором в срок не позднее первых 5 (пяти) рабочих дней месяца, следующего за месяцем, в котором переданы Апартаменты и подписаны акты приема-передачи Апартаментов.

3.2.2. В дальнейшем платежи по арендной плате уплачиваются Арендатором ежемесячно в срок не позднее первых 5 (пяти) рабочих дней месяца, следующих за отчетным месяцем.

3.2.3. Стороны договорились о том, что Арендатор несет расходы и оплату коммунальных услуг (расходы, связанные техническим обслуживанием и эксплуатацией Апартаментов, т.е. расходы на вывоз твердых бытовых отходов, охрану Здания и прочие затраты, связанные с содержанием Апартаментов, ПДК (предельно-допустимый концентрат), стоимость затрат на коммунальные услуги, потребляемые в

Апартаментах и местах общего пользования, включая потребление электрической энергии, тепловой энергии, холодной и горячей воды, канализации, которые определяются исходя из показаний приборов учёта, установленных в Апартаментах и местах общего пользования), выставляемых Арендодателю управляющей компанией, осуществляющей управление Апартаментами и зданием. Оплата коммунальных услуг осуществляется за счет Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Апартаментов. Если Апартаменты переданы в неполном месяце, то размер коммунальных услуг рассчитываются за неполный месяц исходя из фактического количества дней пользования Апартаментами в неполном месяце.

Арендодатель несет ответственность и обязанность по оплате кап. ремонта, но Арендатор вправе производить оплату расходов Арендодателя, связанных с оплатой капитального ремонта, на основании счетов, выставляемых Управляющей компанией, согласовав оплату с Арендодателем. Оплаченные Арендатором расходы по оплате капитального ремонта удерживаются из вышеуказанной суммы арендной платы

3.3. Расходы на услуги связи, интернет телекоммуникационные услуги несет и оплачивает Арендатором в сроки, предусмотренные договором, заключенным с провайдером напрямую, или заключенных действующих от Арендодателя.

3.4. Внесение Арендатором платежей, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется согласно календарным месяцам в сроки, предусмотренные настоящим договором.

Если месяц неполный, то размер платежа по настоящему договору за неполный месяц производится исходя из фактического количества дней в неполном месяце.

3.5. Все суммы, подлежащие выплате Арендодателю, перечисляются на его расчетный счет, указанный в разделе 11 настоящего договора, если иной расчетный счет не указан Арендодателем, либо иными способами, незапрещенными действующим законодательством РФ.

3.6. Обязательства Арендатора по уплате всех платежей по настоящему договору считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя либо составления иного документа, подтверждающего взаимное прекращение обязательств Сторон по оплате.

3.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке производить увеличение размера арендной платы по настоящему договору не более чем на 10 % от установленного размера арендной платы не чаще 1 раза в год.

О пересмотре размера арендной платы Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору в срок не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты введения изменений в силу.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае несвоевременного перечисления Арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени в размере 0,01 % от суммы, подлежащей оплате, за каждый календарный день просрочки, но не более 10 % от суммы общей ежемесячной арендной платы, согласованной сторонами на момент заключения настоящего Договора.

4.3. Уплата пеней, штрафов и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

4.4. Арендодатель отвечает за недостатки переданных в аренду Апартаментов, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 Гражданского Кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, если эти недостатки были им оговорены при заключении Договора аренды и были заранее известны Арендатору и отражены в Акте приема-передачи Апартаментов.

4.5. Стороны согласовали, что причиненный Апартаментам ущерб, местам общего пользования Здания и (или) прилегающей к нему территории в результате виновных действий (бездействий) Арендатора возмещается в следующих случаях и в порядке:

4.5.1. В случае, если ущерб обнаружен Арендодателем:

Факт причиненного ущерба подтверждается путем составления акта по форме Приложения № 4 к настоящему Договору в присутствии представителей Арендатора (в случае отказа Арендатора от участия в составлении акта и (или) от его подписания в акте делается соответствующая отметка), в котором описываются все обнаруженные недостатки, повреждения. На основании данных, указанных в Акте, Стороны согласовывают сроки и размер суммы ущерба, которая подлежит выплате Арендодателю.

В случае, если Сторонами не будет достигнута договоренность по компенсации причиненного ущерба, Арендодатель направляет Арендатору претензию с требованием выплаты суммы ущерба с аргументацией расчета суммы ущерба и приложением счета на оплату. В случае если от Арендатора не поступят мотивированные возражения и счет не будет оплачен Арендатором в установленные претензией сроки, Арендодатель вправе обратиться за взысканием в судебном порядке.

4.5.2. В случае, если ущерб обнаружен Арендатором:

Факт причиненного ущерба подтверждается Актом, составленным между Арендатором и третьими лицом (субарендатором), в котором описываются все обнаруженные недостатки, повреждения в Апартаментах.

Арендатор письменно уведомляет Арендодателя об обнаружении ущерба, причиненного третьим лицом (субарендатором), и на основании Акта, составленного с субарендатором, Арендодатель совместно с Арендатором согласовывают сроки, порядок выплаты ущерба или сроки и порядок устранения выявленных повреждений в Апартаментах.

4.6. Стороны согласовали порядок действий в случае выявления Арендатором невозможности использования Апартаментов, имущества, находящегося в Апартаментах, по их целевому назначению:

4.6.1. Арендатор в порядке, предусмотренном настоящим договором, письменно уведомляет Арендодателя о выявленных фактах повреждений Апартаментов, имущества, в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента их обнаружения.

4.6.2. Арендодатель обязуется в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения уведомления от Арендатора согласовать дату и время выезда или направить своего представителя для осмотра и составления документов, необходимых для дальнейшего решения вопросов, касающихся устранения повреждений Апартаментов, имущества.

4.6.3. Действия Арендатора при явке Арендодателя (или его представителя) на осмотр Апартаментов, имущества:

4.6.3.1. Арендатор совместно с Арендодателем (или его представителем) проводят визуальный осмотр Апартаментов, имущества фиксируют выявленные повреждения фото-видео съемкой, составляют соответствующие документы, подтверждающие повреждения.

4.6.3.2. В течение 3 (трех) рабочих дней после совместного осмотра Апартаментов, имущества, Стороны утверждают перечень подрядчиков/поставщиков, сроки и смету стоимость выполняемых работ/поставляемых товаров.

4.6.3.3. Стороны вправе предусмотреть распределение расходов, связанных с устранением выявленных повреждений, указав порядок дальнейшей компенсации и/или зачета понесенных расходов в счет будущих арендных платежей или платежей за коммунальные услуги Арендатора.

4.6.3.4. В случае отсутствия от Арендодателя (или его представителя) какой-либо ответной информации (сообщения) и согласования перечня подрядчиков/поставщиков, сроков и смет стоимости выполняемых работ/поставляемых товаров (п. 4.6.3.3. договора), Арендатор вправе самостоятельно (на свое усмотрение) составить (выбрать) перечень подрядчиков/поставщиков для дальнейшего устранения выявленных повреждений в целях приведения Апартаментов, имущества, соответствующих их целевому назначению. Выбранный перечень подрядчиков/поставщиков направляется Арендодателю на согласование с приложением смет на выполнение работ/стоимости имущества.

4.6.4. Действия Арендатора при отсутствии Арендодателя (или его представителя) на осмотре Апартаментов, имущества:

4.6.4.1. В случае отсутствия от Арендодателя (или его представителя) какой-либо информации о согласовании даты и времени встречи для осмотра повреждений, Арендатор вправе в одностороннем порядке составить соответствующие акты и направить скан-копии Арендодателю по электронной почте.

4.6.4.2. В случае отсутствия от Арендодателя (или его представителя) в течение 2 (двух) рабочих дней с момента направления документов какой-либо ответной информации (сообщения), Арендатор вправе самостоятельно (на свое усмотрение) составить (выбрать) перечень подрядчиков/поставщиков для дальнейшего устранения выявленных повреждений в целях приведения Апартаментов, имущества и парковочного места, соответствующих их целевому назначению. Выбранный перечень подрядчиков/поставщиков направляется Арендодателю на согласование с приложением смет на выполнение работ/стоимости имущества.

4.6.5. В случае отсутствия со стороны Арендодателя ответа в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения перечня подрядчиков/поставщиков (п. 4.6.3.4. и п. 4.6.4.2. договора), выбранных Арендатором, указанные Арендатором подрядчики/поставщики, сроки и стоимость работ считаются согласованными с Арендодателем, после чего Арендатор привлекает указанных им подрядчиков/поставщиков для дальнейшего устранения выявленных повреждений в целях приведения Апартаментов, имущества и парковочного места, соответствующих их целевому назначению.

В дальнейшем со стороны Арендодателя претензии относительно выбранных подрядчиков/поставщиков, сроков и стоимости произведенных работ, не принимаются, а все понесенные Арендатором расходы, связанные с устранением повреждений, засчитываются в счет будущих арендных платежей и коммунальных платежей, подлежащих уплате по условиям настоящего Договора.

4.6.6. Стороны договорились о том, что за период устранения повреждений в Апартаментах, Арендатор освобождается от обязанности по оплате арендной платы и коммунальных услуг. Освобождение от оплаты арендной платы и коммунальных услуг исчисляется с момента направления Арендатором уведомления,

указанного в п. 4.6.1. настоящего Договора, до момента полного устранения нарушений, что должно быть зафиксировано Сторонами соответствующим актом.

4.6.7. Стороны согласовали, что Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем за ущерб, причиненный Апартаментам и/или имуществу, расположенному внутри Апартаментов, в случае, если ущерб причинен в результате обстоятельств, на которые Арендатор не мог повлиять или предсказать, а именно: ущерб является последствием каких-либо аварийных ситуаций, происходящих в здании Апартаментов, ущерб является результатом перебоев (внезапных скачков) в электроснабжении в здании Апартаментов, ущерб является результатом иных технических нарушений инженерных систем, установленных в здании Апартаментов, вызывающих неподконтрольные нарушения систем и сетей, к которым подключены Апартаменты.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий договор может быть изменен или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия Сторон.

5.2. Любые соглашения Сторон по изменению или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями сторон договора, скреплены печатями Сторон и направлены Сторонам с учетом положений п. 1.7. настоящего Договора.

5.3. Все предварительные договоренности Сторон, в том числе оформленные в виде протоколов, предварительных договоров и т.п., теряют свою силу с момента подписания настоящего договора.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора в случаях невыполнения, либо ненадлежащего выполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.2, 2.3.3., 2.3.4., 2.3.6, 2.3.7, 2.3.11., 2.3.13. настоящего Договора.

6.2. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в случае, если Апартаменты в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии не пригодном для использования.

6.3. При прекращении настоящего Договора Арендатор обязан подготовить Апартаменты к возврату Арендодателю и вернуть Апартаменты Арендодателю по Акту возврата.

6.4. Любая из сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть настоящий договор, предварительно уведомив другую Сторону, не менее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты прекращения действия договора.

6.5. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон.

Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из его сторон допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключаящих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки (за исключением забастовок трудовых коллективов сторон договора), организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

7.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3 (Трех) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств и подтвердить документами, выдаваемыми компетентными органами.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Любой спор или разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с настоящим договором, подлежат урегулированию путем переговоров. Сторона, считающая, что ее права нарушены либо иным образом затронуты ее интересы, передает другой стороне письменную претензию с изложением фактических обстоятельств и требований. Претензия должна быть передана способом, позволяющим с точностью установить факт и дату ее передачи другой стороне.

8.2. При отсутствии ответа от стороны, получившей претензию, в течение десяти календарных дней с момента ее передачи либо в случае, если данный ответ не удовлетворил сторону, направившую претензию, споры могут быть переданы в суд на рассмотрение в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Арендатор и Арендодатель совершили все действия и выполнили все формальности, необходимые в соответствии с их учредительными документами и законодательством Российской Федерации для заключения настоящего договора (в том числе в части, касающейся одобрения крупных сделок).

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.3. Если Стороны изменят свой адрес (место нахождения, указанное в учредительных документах), банковские и иные реквизиты, то они обязаны информировать об этом друг друга в письменной форме (в том числе по факсимильной связи или электронной почте) не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента фактического изменения. Все риски и убытки Сторон, связанные с неисполнением указанного обязательства возлагаются на сторону, не исполнившую обязательство.

9.4. Настоящий договор, включая все Приложения и дополнения к нему, составляет один единый договор между Арендатором и Арендодателем, который заменяет все другие предварительные соглашения, договоренности и другие отношения, письменные или устные, между Сторонами, имеющие отношение к предмету настоящего договора.

9.5. Если какое-либо из положений договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений. В этом случае Стороны, насколько это допустимо в правовом отношении, в возможно более короткий срок договариваются о замене недействительного положения положением, сохраняющим взаимные интересы Сторон.

9.6. Наименования разделов договора приведены исключительно для удобства восприятия текста договора и не могут быть использованы при толковании его условий.

9.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.8. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.9. Ни одна из сторон не вправе передавать третьей стороне свои права и обязанности, возникающие в рамках исполнения настоящего договора, без получения письменного согласия другой стороны.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

10.1. Приложение № 1 – План Апартаментов.

10.2. Приложение № 2 – Акт приема-передачи Апартаментов.

10.3. Приложение № 3 – Описание передаваемого имущества.

10.4. Приложение № 4 – Форма Акта причиненного ущерба.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Арендатор: ООО «Огни Рент»	Арендодатель:
Юридический и фактический адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 42а, офис 319 ОГРН 1176658103192 ИНН 6671079994 КПП 667101001 Р/с 40702810662690000581 в ПАО КБ «Уральский банк реконструкции и развития», К/с 30101810900000000795, БИК 046577795	Дата рождения: _____ г. Место рождения: _____ Паспорт: _____, _____ Код подразделения: _____ Зарегистрирован: _____ г. _____, ул. _____, д. ____, кв. ____ Дата рождения: _____ Место рождения: _____ Счет получателя: _____ в _____ к/с _____ БИК _____ Тел.: _____
Директор _____/Хрущева М.Г./ м.п.	 _____/_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору аренды апартаментов № _____
от «__» _____ 202_ г.

ПЛАН АПАРТАМЕНТОВ

Арендатор:
ООО «Огни Рент»
Директор

_____/Хрущева М.Г./

Арендодатель:

_____/_____/

Акт приема-передачи Апартаментов

г. Екатеринбург

«___» _____ 202__ г.

Гражданин РФ - _____, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», действующий как физическое лицо на основании паспорта: _____, выдан _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Огни Рент», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Хрущевой Марии Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

во исполнении Договора аренды апартаментов № _____ от «___» _____ 202__ г., подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение (Апартаменты) № ____, площадью ____ кв.м., этаж № ____, кадастровый номер № _____, расположенное в здании апартаментов «_____» по адресу: г. Екатеринбург, ул. _____, д. _____.

2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает ключи от входной двери помещения № ____ в количестве – ____ шт.

3. На момент передачи Апартаментов Стороны фиксируют следующие показания приборов учета коммунальных услуг:

Помещение № _____

Электроэнергия	Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Отопление
Счетчик № _____	Счетчик № _____	Счетчик № _____	Счетчик № _____
Показания: _____	Показания: _____	Показания: _____	Показания: _____

На момент подписания настоящего Акта приема-передачи, Арендодатель подтверждает, что по коммунальным услугам отсутствует/имеется задолженность, что подтверждается справкой из УК.

4. Апартаменты осмотрены Арендатором и обнаружены следующие недостатки (повреждения):

5. Апартаменты находятся в состоянии, позволяющем их использование по назначению.

6. Внутренняя отделка Апартаментов соответствует договоренностям Сторон.

7. С даты подписания настоящего акта Арендатор не вправе предъявлять претензии в отношении состояния Апартаментов.

Арендатор:
ООО «Огни Рент»
Директор

Арендодатель:

_____/Хрущева М.Г./

_____/_____/

Опись передаваемого имущества

г. Екатеринбург

«___» _____ 202__ г.

Гражданин РФ - _____, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», действующий как физическое лицо на основании паспорта: _____, выдан _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Огни Рент», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Хрущевой Марии Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

во исполнении Договора аренды апартаментов № _____ от «___» _____ 202__ г. Стороны составили настоящий акт о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование за плату имущество, находящееся в нежилом помещении (Апартаментах) № ____, согласно следующему списку:

Имущество находится в состоянии, позволяющем его использование по назначению.

С даты подписания настоящего акта Арендатор не вправе предъявлять претензии в отношении указанного имущества.

Арендатор:
ООО «Огни Рент»
Директор

Арендодатель:

_____/Хрущева М.Г./

_____/_____/

*****НАЧАЛО ФОРМЫ*****

Акт причиненного ущерба

Место составления: здание Апартаментов «_____», г. Екатеринбург, ул. _____, д. ____,
помещение № _____.

Дата составления: «__» _____ 20__ года.

Время составления: _____ часов _____ минут.

Основание: _____

Составлен комиссией в лице:

1. _____ (Председатель комиссии)

2. _____

3. _____

Настоящий акт составлен о том, что :

«__» _____ 20__ года в помещении _____, площадью _____ кв.м., было обнаружено
(описание):

Что подтверждается (фото-видеосъемкой, свидетелями и т. д.):

Общий размер ущерба на момент причинения ущерба составляет (в рублях):
_____ (_____) рублей _____ копеек.

С расчетом согласен: _____ (ФИО, подпись)

Указанные денежные средства в счет возмещения причиненного ущерба обязуюсь оплатить в срок до
«__» _____ 20__ г.

_____ (ФИО, подпись)

Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах.

Подписи членов комиссии:

1. Председатель: _____ / _____ /

2. _____ / _____ /

3. _____ / _____ /

4. _____ / _____ /

С актом ознакомлен и согласен: _____ (ФИО, подпись)

(Указывается, какие дополнительные акты были составлены, объяснения лица, причинившего вред, пояснения и т. д.)

*****КОНЕЦ ФОРМЫ*****

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Арендатор:
ООО «Огни Рент»
Директор

Арендодатель:

_____/Хрущева М.Г./

_____/_____/