**Договор коммерческого найма Комнаты.**

г. Москва. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_г.

 Мы нижеподписавшиеся, г-н (жа)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**НАЙМОДАТЕЛЬ**», с одной стороны и г-н (жа) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**НАНИМАТЕЛЬ**» с другой стороны (далее именуемые «Стороны»), подписали настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет Договора и срок пользования Комнатой.**

**1.1.** **Наймодатель** предоставляет в пользование **Нанимателю** комнату (далее по тексту «Комната»), находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью\_\_\_\_\_\_ кв. м., на условиях, в соответствии с настоящим Договором, сроком с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_г. по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_г.

Срок пользования Комнатой по настоящему Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Договора найма Комнаты.

При соблюдении всех условий настоящего Договора найма **Наниматель** имеет преимущественное право заключить Договор найма на новый срок при условии, что:

 **·** При реализации такого права ставка платы за наем во вновь заключаемом Договоре найма подлежит согласованию между **Наймодателем** и **Нанимателем**, как указано ниже;

 **· Наниматель** не позднее, чем за 2 (две) недели до истечения срока найма сообщит **Наймодателю** о своем намерении заключить Договор найма на новый срок.

После уведомления **Наймодателя** не позднее срока, установленного настоящим пунктом (за 2 недели до истечения срока найма), **Наймодатель** и **Наниматель** должны путем переговоров согласовать новый размер платы за наем, а также срок действия нового Договора найма.

Если **Наймодатель** и **Наниматель** не смогут прийти к соглашению относительно размера платы за наем на срок действия нового Договора найма и срока его действия до даты, наступающей за 7 (семь) дней до истечения срока найма, то преимущественное право продления, прекращается, настоящий Договор найма прекращается (за исключением неисполненных обязательств Сторон на момент прекращения Договора) по истечении срока найма и **Наниматель** обязан возвратить Комнату в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**1.2.** Если **Наймодатель** и **Наниматель** согласуют размер платы за наем на срок действия нового Договора найма и срок его действия до даты, наступающей за 7 (семь) дней до истечения срока найма, то Стороны обязуются подписать новый Договор найма на согласованный срок на условиях настоящего Договора найма, за исключением:

**·** Ставки платы за наем, согласованной Сторонами на срок действия нового Договора найма;

**·** Гарантийного платежа, размер которого должен быть приведен в соответствие с новым размером платы за наем;

**·** Срока найма по новому Договору найма, согласованному Сторонами.

При неоднократном существенном нарушении условий настоящего Договора в течение срока его действия **Наниматель** теряет преимущественное право на заключение Договора найма на новый срок.

**1.3.** Комната принадлежит гр. (Ф.И.О.)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на основании (документ о праве) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* 1. **Наймодатель** подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанная Комната никому не продана,

не подарена, не обременена другими договорами найма/аренды на срок по настоящему Договору.

1. **Порядок передачи Комнаты.**

**2.1.** Комната предоставляется **Нанимателю** исключительно для использования по целевому назначению. Использование Комнаты по целевому назначению соответствует правилам использования Комнаты и функционирования многоквартирного жилого дома, установленным государственными и муниципальными властями.

**2.2.** Комната должна быть передана **Нанимателю** в состоянии, позволяющем использовать Комнату по ее целевому назначению.

**2.3.** **Наймодатель** уведомил **Нанимателя** обо всех имеющихся в Комнате недостатках. **Наниматель**  имел возможность до заключения настоящего Договора осмотреть Комнату с целью проверки ее состояния и исправности находящегося в ней оборудования.

**2.4.** **Наймодатель** вместе с Комнатой также передает в пользование все имущество, находящееся в Комнате на весь срок найма по настоящему Договору**.**

Имущество передается по подписанному Сторонами, рукописному Акту передачи имущества, отражающему реальное состояние/естественный износ и стоимость вещей/бытовых приборов/мебели/аксессуаров, представляющих значительную ценность для **Наймодателя.**

По окончании действия настоящего Договора (по любой из причин), Стороны подписывают рукописный Акт возврата имущества, который является основанием для возврата **Наймодателем** **Нанимателю** страхового депозита**.** Данный пункт Договора Стороны считают существенным.

**3.Плата за наем и другие платежи. Порядок расчетов.**

**3.1.** За пользование Комнатой устанавливается плата за наем в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей РФ в месяц.

**3.2.** Первая плата за наем вносится «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_202\_ г. в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей РФ.

**3.3.** Плата за наем Комнаты производится ежемесячно не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ числа текущего месяца за 1 (один) месяц вперед.

* 1. При подписании настоящего Договора **Наниматель** передает **Наймодателю** для гарантии оплаты платежей,

предусмотренных настоящим Договором, и возмещения возможного имущественного вреда (ущерба) сумму

 (страховой депозит) в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей РФ.

* 1. **Наймодатель** будет удерживать страховой депозит у себя в течение всего срока действия Договора и вправе,

погашать из страхового депозита следующие суммы:

**·** Расходы, надлежащим образом понесенные **Наймодателем** в результате нарушения **Нанимателем** своих обязательств

по настоящему Договору;

**·** Суммы, причитающиеся **Наймодателю** по условиям настоящего Договора, срок уплаты которых наступил,

 но которые остаются неуплаченными, для ликвидации просрочки платежа;

**·** Суммы возмещения убытков, причиненных виновными действиями **Нанимателя** третьим лицам и имуществу **Наймодателя**;

Удержание из сумм страхового депозита производится **Наймодателем** в одностороннем безусловном порядке.

В случае, если суммы страхового депозита будет недостаточно для погашения из него всех сумм, причитающихся **Наймодателю**, **Наниматель** обязуется оплатить такую задолженность не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней после возврата Комнаты **Нанимателем** по Акту возврата имущества.

* 1. При фактическом оставлении Комнаты **Нанимателем** – съезде, Сторонами составляется Акт возврата имущества.

Согласование и подписание обеими Сторонами Акта возврата имущества является основанием для возврата депозита,

 если таковой был удержан **Наймодателем** до окончания действия настоящего Договора.

**3.7.** По согласованию Сторон страховой депозит может быть использован в качестве оплаты за соразмерный ему период пользования, но только перед непосредственным оставлением Комнаты **Нанимателем** – съездом.

**3.8.** Установленная плата за наем Комнаты не подлежит изменению в течение всего срока пользования, если иное не будет предусмотрено дополнительными соглашениями Сторон.

Плата за наем за неполные календарные месяцы пользования рассчитывается пропорционально количеству календарных дней пользования в указанных месяцах. День передачи и день возврата Комнаты включаются в период, за который начисляется плата за наем.

В соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ по соглашению Сторон, размер платы за наем может ежегодно изменяться в сторону увеличения платы за пользование не более чем на 10 % и 1 (один) раз в год, начиная с даты окончания данного Договора.

**3.9.** Оплату коммунальных платежей, (абонентская плата за интернет и цифровое ТВ оплачивается любой из Сторон по устной договоренности) осуществляет **Наймодатель.**

**3.10.** Оплату услуг согласно счетам и потребляемой электроэнергии и воды (при наличии счетчиков) согласно счетчикам осуществляет **Наниматель**.

**3.11.** Показания счетчиков на момент подписания Договора: электричество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

горячая вода \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, холодная вода \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**4.Права и обязанности Сторон**.

**4.1.** **Наймодатель** обязан:

**4.1.1.** В течение срока пользования не препятствовать доступу в Комнату **Нанимателя** /**СубНанимателя**, их работников и посетителей.

**4.1.2.** Проводить капитальный ремонт Комнаты.

**4.1.2.1.** Стороны определили, что капитальным ремонтом является – ремонт Комнаты с целью восстановления ее ресурса при физическом износе или разрушении, а также при необходимости замены конструктивных элементов Комнаты.

Стороны договорились, что в целях настоящего пункта конструктивными элементами Комнаты являются:

- Напольные покрытия.

- Стены.

- Отдельные опоры – стойки (столбы или колонны), предназначенные для поддержания перекрытий, крыши, стен и передачи нагрузки от них непосредственно на фундамент.

- Перекрытия – конструкции, разделяющие внутреннее пространство здания на этажи, ограничивающие этажи и расположенные в них квартиры сверху и снизу (ограждающие функции) и несущие, кроме собственного веса, полезную нагрузку, т.е. вес людей, оборудования и предметов, находящихся в квартирах (несущие функции).

- Двери, включая межкомнатные.

- Окна.

- Инженерные коммуникации, включая транзитные.

- Электропроводка.

- Санузлы и ванные.

- Водонапорная арматура и водоотвод.

**4.1.3.** Осуществлять надлежащую эксплуатацию инженерных сетей здания (в том числе транзитных, т.е. обеспечивающих более одной Комнаты в здании), находящихся в зоне эксплуатационной ответственности **Наймодателя** (п. **4.1.2.1.** Договора).

Осуществлять профилактические работы на инженерных системах и коммуникациях здания; подготовку к отопительному сезону и сдачу отопительной системы представителям тепло сетевой компании, необходимые для надлежащей эксплуатации и содержания общего имущества в здании.

Предоставить **Нанимателю** возможность пользоваться санузлом, закрепленным за Комнатой.

**4.1.4.** Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине **Нанимателя**, своими силами.

**4.1.5.** Возвратить **Нанимателю** страховой депозит за сохранность имущества, переданного в пользование, при выезде **Нанимателя** из Комнаты, в случае отсутствия задолженности по оплате счетов и нанесения ущерба имуществу.

**4.2.** **Наймодатель** ввправе:

**4.2.1.** **Наймодатель** или его доверенное лицо имеет право в любое удобное для **Нанимателя** и **Наймодателя** время осуществлять проверку целевого использования **Нанимателем** Комнаты в соответствии с условиями настоящего Договора, а также обследования технического состояния Комнаты и находящихся в ней инженерного оборудования и инженерных систем, переданных в наем в соответствие с настоящим Договором. Проверка осуществляется только в присутствии представителя **Нанимателя**.

**4.2.2.** Давать обязательные для исполнения письменные указания об устранении нарушений условий настоящего Договора, с указанием сроков устранения таких нарушений, которые должны неукоснительно соблюдаться **Нанимателем**.

**4.2.3.** Расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**4.2.3.1.** **Наймодатель** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке (без обращения в суд) на основании ст. 450.1. ГК РФ в любое время и без объяснения причин, при условии уведомления **Нанимателя** о таком расторжении за один месяц. Реализация права на односторонний отказ от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом осуществляется путем направления **Наймодателем** **Нанимателю** соответствующего письменного уведомления об отказе от исполнения Договора на адрес по месту нахождения Комнаты, с почтового отделения (ФГУП Почта России), обслуживающего адрес Комнаты по территориальной принадлежности.

При этом Договор будет считаться расторгнут, а **Наниматель** уведомленным, по истечении одного месяца, исчисляемого с даты, следующей за датой отправки **Наймодателем** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, независимо было или нет вручено письменное уведомление лично **Нанимателю** или его представителю.

**4.2.4.** Требовать от **Нанимателя** возмещения убытков, причиненных Комнате по вине **Нанимателя**.

**4.2.5.** Осуществлять все иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

**4.3. Наниматель** ввправе:

**4.3.1.** С письменного согласия **Наймодателя** производить отделимые и неотделимые улучшения Комнаты. Под неотделимыми улучшениями Стороны понимают работы **Нанимателя**, затрагивающие несущие конструкции здания, Комнаты, а также любые работы связанные с инженерными сетями и/или работы, которые могут повлиять на работу инженерных сетей, которые могут быть произведены **Нанимателем** в Комнате в течение срока пользования исключительно с согласия **Наймодателя** и не могут быть отделены от Комнаты без вреда для Комнаты (независимо от размера такого вреда).

**4.3.2.** С письменного согласия **Наймодателя Наниматель** вправе устанавливать или использовать дополнительные потребители в пределах допустимых по настоящему Договору мощностей. Все устанавливаемые **Нанимателем** потребители должны быть сертифицированы в установленном порядке.

**4.3.3.** Самостоятельно заключать договоры на уборку Комнаты с клининговыми компаниями  на свой выбор и телефонными компаниями в целях телефонизации Комнаты, с предварительным согласованием с **Наймодателем** проведения работ связанных с прокладкой сетей в Комнате, либо здании.

**4.4.** **Наниматель** обязан:

**4.4.1.** Использовать Комнату в соответствии с целевым назначением. Не использовать Комнату:

- в противоречии с целевым назначением;

- способом, при котором значительно увеличивается уровень шума в Комнате или в здании в целом;

- способом, который может причинить физический ущерб зданию или третьим лицам, находящимся в здании;

- способом или в целях, не соответствующих требованиям законодательства РФ;

- способом, который включает использование каких-либо опасных или загрязняющих веществ;

- способом, который влечет перегрузку полов или потолков Комнаты, или несущих конструкций здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Комнату или здание; или способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы вентиляции, охранной или других систем Комнаты или здания.

**4.4.2.** Своевременно уплачивать плату за наем, установленную настоящим Договором.

**4.4.3.** Незамедлительно информировать **Наймодателя** о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Комнаты и/или здания.

**4.4.4.** По истечении срока пользования или в случае досрочного расторжения Договора, возвратить Комнату **Наймодателю** по Акту возврата имущества в исправном и пригодном к эксплуатации состоянии с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, произведенных с согласия **Наймодателя** с согласованием всех изменений, произведенных в Комнате (переустройство, переоборудование, перепланировка) в уполномоченных государственных и муниципальных

органах и организациях (Государственных органах). В случае, если **Наниматель**, произвел какие либо работы связанные с

перепланировкой и/или переоборудованием Комнаты, и к моменту передачи Комнаты **Наймодателю** по Акту возврата имущества не согласовал такие работы в Государственных органах,  **Наниматель** обязан, по письменному требованию **Наймодателя**, устранить перепланировки и/или переоборудования, не зарегистрированные в установленном порядке к моменту возврата Комнаты, и привести Комнату в состояние, соответствующее оформленным и зарегистрированным произведенным изменениям в Комнате.

**4.4.5.** Не допускать захламления бытовым и строительным мусором Комнаты, коридоров, переходов, холлов, основного и запасного выходов и иных помещений общего пользования, содержать Комнату в надлежащем санитарном и техническом состоянии, обеспечивать ее противопожарную безопасность.

**4.4.6.** В целях выполнения требований Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Постановления Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 года «О противопожарном режиме», и/или иных норм, правил, требований, законов, регулирующих общественные отношения в сфере пожарной безопасности, **Наниматель** обязан обеспечить выполнение вышеуказанных документов, в том числе:

- Не загромождать пути эвакуации людей при возникновении пожара;

- Категорически исключить курение в Комнате;

- Согласовывать с **Наймодателем** и организовывать согласно требованиям ППР проведение огневых, сварочных работ, а также:

**·** Запретить использование в Комнате бенгальских огней, фейерверков, салютов и других пиротехнических изделий, способных повлечь за собой пожар и причинение вреда здоровью людей различной степени тяжести;

**·** Запретить использование в Комнате источников открытого огня, факелов, свечей, каминов, газовых горелок и подогревателей.

- Выполнять  предписания  надзорных  органов в части,  касающейся соблюдения противопожарного режима.

**4.4.7.** За нарушения правил пожарной безопасности при эксплуатации Комнаты ответственность в полном объеме несет **Наниматель**.

**4.4.8.** При обнаружении аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования своевременно поставить в известность **Наймодателя** и принять меры к устранению данных неисправностей.

**4.4.9.** Не производить никаких прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, инженерных сетей, улучшений, перепланировок и переоборудования Комнаты, вызываемых потребностями **Нанимателя**, без письменного разрешения **Наймодателя**, а в случаях, требующих предварительного согласования в  соответствующих Государственных органах, без разрешения и согласования таких работ.

В случае, если **Наниматель** намерен произвести перепланировку Комнаты, он обязан согласовать данную перепланировку с **Наймодателем** и произвести перепланировку в соответствии с требованиями законодательства РФ и нормативных актов, регламентирующих данную деятельность, и несет всю ответственность за их соблюдение. **Наниматель** производит данные работы, включая получение разрешений, согласований, документов БТИ и документов Государственного кадастра недвижимости, за свой счет.

В случае обнаружения **Наймодателем** самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок инженерных сетей, искажающих первоначальный вид Комнаты, таковые должны быть ликвидированы **Нанимателем**, а Комната приведена в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием **Наймодателя**.

**4.4.10.** Содержать Комнату в надлежащем состоянии и при объективной необходимости осуществлять надлежащий текущий ремонт Комнаты своими силами и за свой счет. При этом стороны согласовали, что текущий ремонт это - любые ремонтные работы в Комнате не связанные с капитальным ремонтом (п. **4.1.2.1.** настоящего Договора). Текущий ремонт Комнаты (в случае возникновения необходимости в его проведении) производится с устного согласия **Наймодателя**.

**4.4.11.** **Наниматель** обязан осуществлять уборку Комнаты. Обеспечить своевременный вывоз ТБО и ЖБО, образующихся в период пользования Комнаты.

Не допускать в процессе использования причинение вреда Комнате (включая отопительную систему, противопожарное оборудование и системы пожаротушения, электрическую и водопроводную системы, санузлы, другие инженерные сети, проходящие в Комнате, а также приборы учета).

**4.4.12.** В полном объеме возместить **Наймодателю** убытки, если при возврате Комнаты будут обнаружены недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния Комнаты, не связанные с нормальным износом.

**4.4.13.** Беспрепятственно допускать представителей **Наймодателя** и/или представителей эксплуатирующей организации, а также работников специализированных ремонтно-строительных служб для производства работ, осуществления контрольных осмотров и технических обследований Комнаты.

**4.4.14.** В случае аварий, произошедших в здании и приведших к ухудшению состояния Комнаты, незамедлительно информировать **Наймодателя** и принимать меры к устранению последствий аварии до момента прибытия **Наймодателя**.  В случае, если авария произошла не по вине **Наймодателя** (по вине третьих лиц), **Наниматель** имеет право, действуя от своего имени, взыскать с виновной стороны компенсацию за причиненные убытки в размере понесенных затрат на ликвидацию последствий аварии.

**4.4.15.** Обеспечить сохранность и исправность имущества, принятого **Нанимателем** от **Наймодателя** в соответствии с Актом передачи имущества, и возвратить **Наймодателю** указанное имущество по окончании настоящего Договора в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа.

**Наниматель** несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, полученного от **Наймодателя** в

соответствии с Актом передачи имущества.

Вред, причиненный имуществу, подлежит возмещению, а последствия вреда – устранению **Нанимателем** в сроки, согласованные с **Наймодателем**, либо в сроки, определяемые односторонним предписанием **Наймодателя**. В том случае, если вред, причиненный оборудованию, не будет возмещен, а его последствия – устранены в согласованные с **Наймодателем** или установленные **Наймодателем** сроки, **Наймодатель** вправе самостоятельно возместить вред (устранить последствия вреда) с отнесением затрат на **Нанимателя**.

**4.4.16**. Не препятствовать доступу к местам общего пользования.

**4.4.17.** Не препятствовать доступу и проживанию других арендаторов и собственников комнат многоквартирного жилого дома.

**4.4.18.** Не препятствовать **Наймодателю** при осуществлении последним какого-либо из прав **Наймодателя** по настоящему Договору найма.

**4.4.19.** Не направлять заявления с целью получения какого-либо согласия Государственных органов в отношении Комнаты (или ее использования) без предварительного согласия **Наймодателя**.

**4.4.20.** **Наниматель** обязан получить все разрешения, согласования и заключения Государственных органов и контролирующих инстанций, необходимые для ведения деятельности, связанной с передачей Комнаты в Поднайм третьим лицам в соответствии с целевым назначением данной Комнаты. Копии этих документов **Наниматель** должен предоставлять **Наймодателю** сразу после их получения или продления. При  отсутствии  у **Нанимателя** необходимых, по действующему Законодательству,  разрешительных документов **Наниматель**, в случае предъявления Государственными органами (инспекциями, ведомствами и организациями) соответствующих требований к **Наймодателю** об уплате соответствующих штрафов, обязан в течение 3 (трех) рабочих дней возместить сумму денежного штрафа, наложенного на **Наймодателя**, либо стоимость иных, связанных с данными обстоятельствами, расходов **Наймодателя**.

Ответственность за неполучение или нарушение таких разрешений, согласований и заключений **Наниматель** несет самостоятельно и за свой счет.

**4.4.21.** **Наниматель** обязуется не использовать труд иностранных работников, не имея разрешения на привлечение и использование иностранных работников, также обязуется не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение (такие разрешения) требуется в соответствии с Федеральным законом. Всю ответственность за нарушение трудового и миграционного законодательства, за нарушение правил привлечения или фактического использования труда вышеуказанных лиц, несет **Наниматель**. Стороны признают этот пункт существенным условием Договора.

**4.4.22.** Соблюдать установленные законодательством и иными нормативными актами требования по охране окружающей среды и утилизации отходов.

Осуществлять накопление ТБО, образовавшегося в результате деятельности **Нанимателя/СубНанимателя** в строго отведенных для этого местах.

**4.4.23.** Осуществлять за свой счет охрану Комнаты.

**4.4.24.** Нести в полном объеме ответственность за деятельность **СубНанимателей** в границах данной Комнаты.

**4.4.25. Наниматель** обязан в течении 1 (одного) месяца возместить убытки по наложенным на **Наймодателя** (или собственника Комнаты) штрафа и постановлениям, за несоблюдение **Нанимателем** или **СубНанимателями** и их гостями «закона о тишине» в течении срока действия настоящего Договора, начиная с момента его подписания Сторонами. Стороны считают данный пункт Договора существенным.

**4.4.26.**Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

**5.Ответственность Сторон.**

**5.1.** В случае досрочного расторжения настоящего Договора каждая из Сторон обязуется предупредить другую Сторону не менее чем за 30 (тридцать) дней.

**5.2.** В случае нарушения срока и суммы платежа, предусмотренных настоящим Договором по вине **Нанимателя**, последний обязан освободить Комнату с соблюдением всех условий настоящего Договора.

**5.3.** Стороны вправе по взаимному согласию досрочно прекратить действие настоящего Договора.

**5.4. Наймодатель** не несет ответственности за причинение вреда здоровью различной степени тяжести жильцам, посетителям или работникам и их последствиям от действия третьих лиц, находящихся в Комнате с целевым назначением (жилое), при проживании или в ходе ведения **Нанимателем** деятельности, по передаче Комнаты в Поднайм, в рамках настоящего Договора. Всю ответственность за противоправные действия третьих лиц в отношении проживающих, клиентов/посетителей или работников несет **Наниматель**. Стороны признают этот пункт Существенным условием Договора.

**5.5.**Ни одна из Сторон не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

**5.6. Наниматель** возмещает в полном объеме сверх неустойки (штрафов и пени) убытки, причиненные **Наймодателю** и третьим лицам ненадлежащей эксплуатацией инженерных сетей, а также несоблюдением правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и экологических требований, в том числе компенсирует сумму штрафов и иных санкций со стороны соответствующих инстанций, возложенных на **Наймодателя** по вине **Нанимателя**.

Возмещение убытков: **Наймодатель** не несет ответственности за какие-либо убытки **Нанимателя** в связи с: (а) сбоями в предоставлении любых телекоммуникационных услуг; (б) любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на прилегающей к зданию территории или в Комнате, (в) любыми сбоями в предоставлении коммунальных и иных услуг, произошедшими по вине поставщиков коммунальных и иных услуг; (г) любой упущенной выгодой или иными косвенными убытками **Нанимателя**, понесенными по причине не связанной с виновными действиями (бездействием) **Наймодателя**.

**6.Возврат Комнаты**.

 **6.1.** При прекращении Договора все неотделимые улучшения Комнаты, произведенные **Нанимателем** в течение срока действия Договора, осуществление которых или отделение которых от Комнаты невозможно без физического вреда для Комнаты (независимо от размера такого вреда), переходят в собственность **Наймодателя**, если иное не согласовано Сторонами отдельным письменным соглашением.

**6.2. Наниматель** не вправе требовать возмещения **Наймодателем** стоимости всех и любых отделимых, а равно неотделимых улучшений Комнаты, произведенных **Нанимателем** в течение срока действия Договора, осуществление которых или отделение которых от Комнаты невозможно без физического вреда для Комнаты (независимо от размера такого вреда), если иное не согласовано Сторонами отдельным соглашением.

**6.3.** Для целей настоящего Договора к отделимым, а равно неотделимым улучшениям не относится любое офисное, технологическое оборудование, мебель, посуда, белье, размещенное **Нанимателем** в Комнате в течение периода времени с момента передачи Комнаты **Нанимателю** до момента возврата Комнаты **Наймодателю** по Акту возврата имущества.

**6.4.** **Наниматель** обязан непосредственно перед прекращением настоящего Договора найма (вне зависимости от причин прекращения настоящего Договора найма):

**·** Возвратить **Наймодателю** Комнату в отделанном и отремонтированном состоянии с планировкой Комнаты в соответствии с документами БТИ на дату заключения настоящего Договора, с учетом изменений такой планировки, предварительно согласованных **Наймодателем**, а также с учетом нормального износа, и иным образом соответствующим обязательствам **Нанимателя** по настоящему Договору найма, если иное не предусмотрено настоящим Договором;

**·** Заменить любое поврежденное или пропавшее имущество **Наймодателя** (за исключением нормального износа, кроме имущества, уничтоженного с согласия **Наймодателя** в ходе работ **Нанимателя**, согласованных с **Наймодателем**) имуществом аналогичного качества (которым имущество обладало до того момента, когда оно было повреждено или пропало).

**6.5.** В случае просрочки **Нанимателем** сроков возврата Комнаты по окончании или прекращении Договора найма, или незаконного удержания Комнаты в пользовании по окончании или прекращении Договора найма, **Наймодатель** вправе начислить **Нанимателю** плату за наем за этот период по ставке, действующей в месяце, когда произошло расторжение/ прекращение Договора найма, а также неустойку за каждый день просрочки или незаконного удержания в размере 1/10 (одной десятой) ежемесячной платы за наем. Указанные финансовые требования **Наймодатель** вправе удержать из суммы внесенного страхового депозита.

**7.Условия действия настоящего Договора.**

**7.1.** Все спорные вопросы решаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия – в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7.2.** Дополнительные условия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**8. Адреса и подписи Сторон.**

**8.1.**  **Наймодатель** **Наниматель** паспорт \_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г паспорт \_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место пост. регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место пост. регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ контактный телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ контактный телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**8.2.** Со всеми пунктами настоящего договора ознакомлен, возражений не имею, один экземпляр Договора

получил \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Наймодатель**.

**8.3.** Со всеми пунктами настоящего Договора ознакомлен (а), возражений не имею, сдаваемую мне в найм Комнату и имущество, согласно описи осмотрел (а), претензий не имею, один экземпляр Договора

получил (а)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Наниматель**.