

Пис-почтой

ОСНОВНОЙ ДОГОВОР НАЙМА  
жилого помещения (квартиры)

г. г. Ижевск 21 08 2023 г.

Мы, нижеподписавшиеся:  
Тимофеев Светлана Борисовна,  
именуемый(ая) в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и  
Терехинский Александр Сергеевич,  
именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,  
заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во временное владение и пользование (найм) жилое помещение-квартиру, площадью 47,4 кв. м., состоящую из 2 комнат, кухня + коридор расположенную на 8 этаже 14 этажного жилого дома по адресу: г. Ижевск, ул. Марта, дом 18/1 кв 464, (далее - Квартира) в состоянии, позволяющем эксплуатировать её для проживания.

1.2. Квартира предоставляется Нанимателю с целью проживания в ней Нанимателя.  
1.3. Вселение граждан, не указанных в п. 9. Договора с целью их постоянного или временного проживания в Квартире не допускается.

1.4. Наймодатель гарантирует, что:  
1.4.1. Распоряжается квартирой на основании следующих документов: Выписка из ЕГРН от 21.09.2022, доверенность.

1.4.2. На момент заключения Договора Квартира не продана, не подарена, не заложена;  
1.4.3. Квартира сдается с согласия всех собственников.

1.5. При передаче Квартиры Наймодателем и ее принятии Нанимателем, Стороны подписывают Акт приема-передачи Квартиры, а также составляют опись находящегося в Квартире и подлежащего передаче Нанимателю имущества и оборудования с указанием технического состояния квартиры, наличия вспомогательного оборудования, коммуникаций и иной информации, характеризующей квартиру на момент сдачи её в найм.

2. Порядок расчетов

2.1. Плата за Квартиру согласована Сторонами в размере 37000 (тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек в месяц.

2.2. Наймодатель в течение срока действия Договора не вправе в одностороннем порядке изменить установленный в п. 2.1. Договора размер платы за Квартиру.

2.3. Наймодатель вправе заявить Нанимателю требование об изменении платы за Квартиру и размера обеспечительного платежа в следующих случаях:

2.3.1. При изменении состава или количества граждан, совместно проживающих с Нанимателем, указанных в п. 9. Договора без предварительного письменного согласования с Наймодателем;  
2.3.2. При нарушении Нанимателем и совместно проживающими с ним лицами обязанностей, установленных в п. 4.3.9, 4.3.9.1, 4.3.10 Договора.

2.4. Плата за Квартиру вносится Нанимателем в рублях наличными денежными средствами в следующие сроки: - за первый месяц - в день подписания Договора; - за второй и последующие месяцы - не позднее 20 числа каждого месяца. Нарушение сроков внесения платы за Квартиру не допускается.

2.5. Услуги Интернет-провайдера и услуги телефонной связи (междугородние и международные переговоры) в размер платы за Квартиру не включены и оплачиваются Нанимателем отдельно на основании квитанций.

2.6. Все расходы по содержанию Квартиры по платежным документам (квитанциям) оплачивает Наниматель. Показания электрического счетчика 3048 / 400 и показания водомеров (счетчиков воды) ГВС 39 ХВС 06.

2.7. Показания счетчиков учета потребленной электроэнергии, воды, отопления Наниматель передает Наймодателю в срок с 15 по 17 число ежемесячно посредством сообщения СМС или Ватсап (WhatsApp, Telegram) на номер, указанный в Договоре.

2.8. Платежи, не включенные в плату за Квартиру, производятся Нанимателем в строго установленные для них сроки оплаты.

3. Обеспечительный платеж

3.1. В качестве гарантии сохранности Квартиры, находящегося в ней имущества и оборудования, а также соблюдения Нанимателем и совместно проживающими с ним гражданами условий Договора Наниматель передает Наймодателю обеспечительный платеж в размере 37000 (тридцать семь тысяч) рублей.

Наймодатель Тимофеев Светлана Борисовна Наниматель Терехинский Александр Сергеевич



Сорок три тысячи рублей евро

3.1.1. В случае раннего расторжения договора найма квартиры (до 90 дней) Наймода́тель имеет право использовать обеспечительный платеж в качестве штрафа.

3.2. Обеспечительный платеж передается Наймода́телю в следующем порядке (нужное заполнить): в размере 100% не позднее «27» 08 2023 г. или \_\_\_\_\_

3.3. В случае неисполнения Нанимателем обязательства по полной или частичной передаче обеспечительного платежа Наймода́тель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор, при этом ранее внесенные Нанимателем суммы не возвращаются.

3.4. Обеспечительный платеж не может быть использован в качестве платы за Квартиру без письменного согласия на это Наймода́теля.

3.5. В случае отказа Нанимателя от внесения платы за последний месяц найма Квартиры, Наймода́тель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор. При этом сумма обеспечительного платежа Нанимателю не возвращается.

3.6. Обеспечительный платеж устанавливается пополняемым т.е. в случаях его полного или частичного использования Наниматель должен пополнить его в течение 1 (одного) дня после предъявления такого требования Наймода́телем.

3.7. Ущерб, превышающий сумму Обеспечительного платежа должен быть возмещен в течение 1 (одного) дня с момента предъявления такого требования Нанимателю от Наймода́теля.

#### 4. Права и обязанности сторон

##### 4.1. Наймода́тель вправе:

4.1.1. Проверять состояние Квартиры и соблюдение Нанимателем условий Договора.

4.1.2. Находиться в Квартире без согласования с Нанимателем для устранения аварийных ситуаций и вызванных ими последствий, возникших в период отсутствия Нанимателя в Квартире, во избежание или уменьшения ущерба Квартире и находящемуся в ней имуществу, а также соседним жилым помещениям.

4.1.3. В течение последнего месяца срока действия Договора осуществлять показы Квартиры. Присутствие на показах Нанимателя и/или его представителя обязательно. Время показов устанавливается Сторонами по взаимному согласованию в период с 09:00 часов до 23:00 часов.

##### 4.2. Наймода́тель обязан:

4.2.1. Не позднее начала срока найма передать Нанимателю свободную Квартиру в состоянии, пригодном для проживания.

4.2.2. За свой счет своевременно осуществлять все необходимые платежи за Квартиру, за исключением платежей, обязанность по уплате которых возложена на Нанимателя.

4.2.3. В случае несоответствия действительности сведений, указанных в п. 1.4. Договора, вернуть Нанимателю полученный от него обеспечительный платеж, деньги за непрожитые дни, а также выплатить неустойку в размере месячной платы за Квартиру.

##### 4.3. Наниматель обязан:

4.3.1. Не нарушать установленные действующим законодательством РФ правила пользования Квартирой и общим имуществом жилого дома, в котором она расположена.

4.3.2. Использовать Квартиру исключительно для проживания в ней, предоставлять действительные сведения, документы и справки о проживающих лицах в течение двух рабочих дней.

4.3.3. Обеспечивать сохранность Квартиры и поддерживать ее в надлежащем состоянии, соблюдать чистоту и порядок в Квартире.

4.3.4. Следить за технической исправностью и рабочим состоянием, включая, но не ограничиваясь источниками электропитания, инженерными системами водоснабжения и водоотведения, разморозкой отопительных систем, сантехническим оборудованием, плитой, стиральной машиной, бытовой техникой и прочим используемым имуществом, и оборудованием, находящимся в Квартире. В случае выхода 1 единицы из строя или повреждения по вине Нанимателя, ремонт или замену, а также доставку, транспортировку, подъем в квартиру поврежденного имущества осуществляет Наниматель за свой счет незамедлительно в течение не более трёх дней после возникновения такого случая. Наниматель обязан известить Наймода́теля о таких случаях в течение одних суток с момента возникновения такого случая, включая, но не ограничиваясь поломками, неисправностями, повреждениями электропитания, инженерных систем водоснабжения и водоотведения, сантехнического оборудования, плиты, стиральной машины и прочего используемого имущества и оборудования, бытовой техники, затоплением горячей, холодной водой, канализацией, пожарами, возгораниями, обрушением, разрушением, порчей имущества в Квартире.

4.3.5. Соблюдать установленные в Договоре сроки внесения платы за Квартиру, иных платежей и штрафов.

Наймо́да́тель

Иванов Иван Иванович

Наниматель

Петров Петр Петрович



- 4.3.6. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных Нанимателю по Основному договору, в частности, переход их к иному лицу (включая, но не ограничиваясь договорами залога, субаренды, поднайма и т.д. и т.п.).
- 4.3.7. Проводить переоборудование, переустройство Квартиры, ремонтные работы или осуществлять какие-либо изменения в Квартире только с письменного разрешения Наймодателя. К изменениям относятся: осознанные или случайные, требующие для их устранения (восстановления начального вида) замены элементов отделки. Не менять местоположение и ориентацию мебели или бытовой техники с мест, в которых они были расположены Наймодателем по Квартире. Неотделимые улучшения, произведенные в Квартире и не вызывающие претензий у Наймодателя, переходят в собственность Наймодателя без возмещения их стоимости. Отделимые улучшения, повлекшие утрату собственности Наймодателя без возмещения их стоимости. Наниматель обязуется оплатить Наймодателю штраф в размере 50,000 (пятидесяти тысяч) рублей в день обнаружения Наймодателем таких нарушений.
- 4.3.8. Не производить смену замков и/или личинок замков дверей без письменного разрешения Наймодателя.
- 4.3.9. Не курить сигареты, не хранить и не употреблять запрещенные на территории Российской Федерации вещества, включая, но не ограничиваясь наркотическими веществами, оружием, взрывчатыми веществами и т.д. и т.п. в Квартире, на балконе, в подъезде, на общем балконе в подъезде. Наниматель обязуется оплатить Наймодателю штраф в размере 10,000 (десяти тысяч) рублей в день обнаружения Наймодателем таких нарушений.
- 4.3.9.1. Не курить электронные сигареты в Квартире, на балконе, в подъезде, на общем балконе в подъезде. Наниматель обязуется оплатить Наймодателю штраф в размере 10,000 (десяти тысяч) рублей в день обнаружения Наймодателем таких нарушений.
- 4.3.10. Содержать в Квартире животных только с письменного разрешения со стороны Наймодателя. Наниматель несёт полную ответственность за ущерб, причиненный животными в Квартире, элементам ее обстановки и интерьера, находящимся в Квартире имуществу и оборудованию. К ущербу относятся: повреждения имущества и оборудования; сильный, стойкий запах; грязь в Квартире; испражнения животных; шум от животных. Наниматель обязуется оплатить Наймодателю штраф в размере 50,000 (пятидесяти тысяч) рублей в день обнаружения Наймодателем такого нарушения.
- 4.3.11. По окончании срока найма вернуть Квартиру Наймодателю по Акту приема-возврата в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом естественного износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями и исправно работающими инженерными сетями, бытовыми приборами и техникой, а также освободить Квартиру от всех личных вещей.
- 4.3.12. Наниматель обязуется при выезде произвести генеральную уборку Квартиры, помыть бытовую технику, плиту, духовку, микроволновую печь, помыть и разморозить холодильник или оплатить стоимость генеральной уборки Квартиры в размере 10000 (Десять тысяч) рублей 00 коп.
- 4.3.13. В течение 3 (трёх) календарных дней включительно с момента подписания акта приёма-передачи квартиры принять меры для выявления недостатков квартиры, которые нельзя или сложно было выявить на момент приемки квартиры, в том числе проверить состояние мебели, работоспособность бытовой техники, инженерных сетей, коммуникаций, оборудования квартиры и в случае выявления недостатков немедленно о них сообщить Наймодателю в письменной форме в мессенджере WhatsApp, Telegram, по электронной почте.
- 4.3.14. В день заключения настоящего Договора найма Наниматель должен оплатить Наймодателю ~~3000 (три тысячи рублей) 00 коп.~~ за смену замка во входной двери.

#### 5. Ответственность сторон

- 5.1. В случаях, не предусмотренных Договором, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.1.1. В случаях аварий, затоплений, пожаров, включая, но не ограничиваясь указанными случаями, за причиненный ущерб третьим лицам имуществу Нанимателя Наймодатель не несет ответственности. Наниматель решает возникшие споры с виновной стороной своими силами.
- 5.1.2. Если Наниматель нанесет ущерб третьим лицам включая, но не ограничиваясь случаями аварий, затоплений, пожаров, Наниматель решает возникшие споры своими силами и несет ответственность единолично перед третьими лицами. Наймодатель не несет ответственности перед третьими лицами за действия Нанимателя.
- 5.2. Ответственность Нанимателя:
- 5.2.1. Наниматель несет ответственность за нарушение совместно проживающими с ним в Квартире гражданами и животными условий Договора.
- 5.2.2. Наймодатель имеет право удержать 100% (сто процентов) суммы обеспечительного платежа,

Наймодатель:

Александр Александрович

Наниматель:

Александр Александрович / Александр Александрович



а также взыскивать штрафы, указанные в соответствующих пунктах, за следующие нарушения условий Договора:

- нарушение Нанимателем и/или проживающими с ним гражданами установленных в Договоре сроков внесения платы за Квартиру и иных платежей;
- нарушение Нанимателем и/или проживающими с ним гражданами правил пользования Квартирой, использование Квартиры не по назначению или ухудшение ее состояния и/или порча имущества, находящегося в ней;
- нарушение Нанимателем и/или совместно проживающими с ним гражданами п. 4.1.3;
- нарушение Нанимателем и/или совместно проживающими с ним гражданами иных обязательств, установленных в п. 4.3. Договора, если он в срок 1 (один) день не исправил нарушение.
- нарушение Нанимателем и/или проживающими с ним гражданами процедуры досрочного расторжения договора, установленной в п. 6.5.

5.3. При просрочке платежей по Договору Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 5% (пять процентов), но не менее 500 (пятисот) рублей от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.3.1. В случае досрочного расторжения Основного договора по инициативе Нанимателя и/или не соблюдении п. 5.2.2, п. 6.5., п. 9., но при соблюдении Наймодателем всех его обязательств, авансируемая плата за найм и плата за ЖКУ за непрожитые предоплаченные дни не возвращается Нанимателю.

5.3.2. В случае досрочного (менее 90 дней) расторжения основного Договора найма по инициативе Нанимателя, но при соблюдении Наймодателем всех его обязательств, Наниматель должен оплатить Наймодателю плату за найм за 3 месяца вперед в течение 1 (одного) календарного дня с момента предъявления такого требования Наймодателем Нанимателю в письменной форме.

5.3.3. В случае досрочного (до 90 дней) расторжения основного Договора найма по инициативе Нанимателя, но при соблюдении Наймодателем всех его обязательств, Наниматель должен оплатить Наймодателю штраф за досрочный выезд из квартиры в размере 50000 руб. в течение 1 (одного) календарного дня с момента предъявления такого требования Наймодателем Нанимателю в письменной форме.

#### 5.4. Ответственность Наймодателя:

5.4.1. В случае нарушения Наймодателем установленного в Договоре срока передачи Квартиры Нанимателю, он уплачивает Нанимателю штраф в размере 7% от месячного размера платы за Квартиру за каждый день просрочки.

#### 6. Срок действия договора, прекращение и изменение договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до окончания срока найма Квартиры.

6.2. Срок найма Квартиры: с «21» 08 2023 г. по «20» 07 2024 г.

6.3. При окончании срока действия Договора Наниматель и Наймодатель могут заключить новый договор на новый срок.

6.4. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

6.5. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, письменно предупредив об этом другую Сторону за 90 (девяносто) календарных дней до даты расторжения.

6.6. Сумма обеспечительного платежа подлежит возврату Нанимателю в течение 3 (трех) календарных дней с момента расторжения договора.

6.7. Наймодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, предупредив об этом Нанимателя за 1 (один) календарный день до даты расторжения, в следующих случаях:

- нарушение Нанимателем установленных в договоре сроков внесения платы за Квартиру и иных платежей;
- нарушение Нанимателем и проживающими с ним гражданами правил пользования Квартирой, использование Квартиры не по назначению или ухудшение состояния квартиры и/или порча имущества, находящегося в ней;
- если после предупреждения Нанимателя о необходимости устранения нарушения, Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, продолжают использовать Квартиру не по назначению или нарушать права и интересы своих соседей;
- при отказе Нанимателя от пересмотра размера платы за Квартиру и размера обеспечительного платежа в случаях, предусмотренных п.2.3. договора.

6.8. Во всех случаях расторжения договора Наниматель и другие граждане, проживающие в Квартире к моменту его расторжения, подлежат выселению из нее. Наймодатель имеет право сменить замки либо ограничить доступ Нанимателя в Квартиру. За оставленные в Квартире вещи Нанимателя и/или других лиц, Наймодатель ответственности не несет. Если после расторжения настоящего Договора найма Наймодателем Наниматель и/или другие граждане, проживающие с Нанимателем, не выезжают из квартиры и остаются в ней проживать, то плата за найм квартиры

Наймодатель

*Михаил Александрович*

Наниматель

*Александр Сергеевич*



устанавливается по цене посуточной аренды 2500 рублей в сутки. Количество суток обговаривается между Наймодателем и Нанимателем по взаимному согласию.  
 6.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменном виде и считаются действительными с момента их подписания Сторонами.

**7. Заключительные положения**

- 7.1. При заключении Договора, Стороны подтверждают, что: - они действуют добровольно, и отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данную сделку под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной Стороны с другой Стороной, признаки кабальной сделки отсутствуют; - понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки; - не лишены и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать значение совершаемых действий и обстоятельства заключения Договора; - иные обстоятельства, препятствующие заключению Договора, отсутствуют, все необходимые разрешения и согласия получены.
- 7.2. Все споры и разногласия, возникающие при выполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае невозможности решить споры мирным путем, они разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.3. Все судебные споры решаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения Квартиры.
- 7.4. Все приложения к Договору с момента их подписания Сторонами являются его неотъемлемой частью.
- 7.5. Любые договоренности между сторонами, которые в дальнейшем будут порождать для них взаимные права и обязанности, должны быть достигнуты путем обмена электронными сообщениями по указанным в п. 11. адресам электронной почты. Заявления, уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые документы направляются сторонами на адреса электронной почты или по адресам постоянной регистрации.
- 7.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**8. Форс-мажор**

- 8.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договорам, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств.
- 8.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 8.1 Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.
- 8.3. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 8.1 Договора, и их последствия продолжают действовать более 10 (десяти) дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

**9. Дополнительные условия**

1) Турецкие номера и номерная табличка №2) будет закрыта на замок с выключенным сигнализацией.  
 3) Плакат на стене Чистяковской кухни не имеет права вносить изменения.  
 4) Какое-то земельное с/подделкой, которое в мет не имеет для нас более.

| Дата       | Назначение                          | Сумма | Подпись Нанимателя | Подпись Наймодателя |
|------------|-------------------------------------|-------|--------------------|---------------------|
| 21.08.2023 | Плата за месяц 21.08.23 - 20.09.23. | 37000 |                    | Тлендер             |
| 21.08.2023 | Одеснейевская плата                 | 43000 |                    | Тлендер             |
| 21.08.2023 | Аванс за псу                        | 5000  |                    | Тлендер             |
|            |                                     |       |                    |                     |
|            |                                     |       |                    |                     |

Наймодатель Денис Тлендер Наниматель Тлендер Денис