

**Договор
краткосрочного найма жилого помещения
(в многоквартирном жилом доме)**

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Веста», далее именуемое Наймодатель, с одной стороны и Наниматель с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель представляет Нанимателю право пользования изолированным помещением (далее - Квартира) с индивидуальными характеристиками, оговоренным в заявке на размещение (по телефону или в письменных сообщениях) (далее - Квартира). Право пользования Квартирой регулируется настоящим Договором и действующими нормативно-правовыми актами, в том числе (если применимо) Приказом Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

Стороны признают, что договор регулирует исключительно предоставление права пользования жилым помещением, не предусматривает выполнение работ и оказание услуг, продажу товаров Сторонами. Наймодатель не оказывает гостиничные услуги. Квартира не является средством размещения.

1.2. Квартира передается для использования в качестве жилого помещения для проживания. С нанимателем в Квартире вправе проживать Жильцы, согласованные сторонами и указанные в Заявке на размещение.

1.3. Наниматель несет ответственность за действия Жильцов как свои собственные.

1.4. Срок найма жилого помещения, время передачи и возврата Квартиры оговариваются в заявке о найме или ином документе. Расчетное время передачи квартиры во владение и пользование: в 15:00. Возврат квартиры Наймодателю: до 12:00. Иное время передачи и возврата квартиры могут быть изменены соглашением сторон.

1.5. Имущество, принадлежности, оборудование в Квартире отражаются в Приложении №1 к Договору. Под термином Квартира по тексту Договора понимается сам переданный и согласованный сторонами объект недвижимости (жилое помещение/нежилое помещение), имущество, принадлежности, оборудования, инженерные сети и коммуникации, расположенные в границах Квартиры.

1.6. Наниматель обеспечивает ознакомление с настоящим Договором лиц, имеющих право проживать с Нанимателем (Жильцов) в переданной в найм квартире в течение всего срока действия настоящего Договора. Наниматель обеспечивает соблюдение лицами, имеющими право проживания с ним в переданной в найм квартире, правил пользования жилым помещением, настоящего договора, установленных законом правил и норм.

1.7. С момента передачи и принятия Квартиры в пользование, Наниматель и Жильцы самостоятельно вступают в правоотношения с лицами, управляющими жилыми помещениями и местами общего пользования в МКД (в части права пользования), с поставщиками коммунальных услуг (в части потребления коммунальных услуг).

1.8. Термины и определения:

1.8.1. Наймодатель: собственник или уполномоченное лицо на предоставление права пользования помещением, пригодным для временного или постоянно проживания, в зависимости от действующего законодательства.

1.8.2. Квартира: жилое помещение или апартаменты (нежилое помещение), пригодное для временного или постоянного проживания, в зависимости от действующего законодательства. Тип помещения (жилая квартира или апартаменты) определяются соглашением Наймодателя и Нанимателя)

1.8.3. Бронирование: соглашение сторон об условиях настоящего договора и согласование условий оплаты задатка за проживание.

1.8.4. Пользование Квартирой: использование Квартиры по назначению в течение двух и более часов.

2. Обязанности и права сторон

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Нанимателю согласованное изолированное жилое помещение в надлежащем и пригодном состоянии для использования по назначению на согласованный Сторонами срок;

2.1.2. Нести расходы по содержанию Квартиры, мест общего пользования в МКД и оплаты коммунальных услуг, потребленных Нанимателем и Жильцами. Если иное не установлено соглашением Сторон, стоимость коммунальных услуг включено в стоимость проживания.

2.1.3. Обеспечить исправную (штатную) работу принадлежностей Квартиры, оборудования, техники и инженерных сетей, расположенных в границах Квартиры.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. Требовать расторжения Договора досрочно, (без возврата внесенной Нанимателем платы за проживание) в случаях:

- если Наниматель использует переданное жилое помещение не по назначению;
- если Наниматель умышленно ухудшает переданное жилое помещение;
- если Наниматель нарушает права и интересы соседей МКД;
- в случае нарушения п.1.2. Настоящего договора и превышения кол-ва проживающих без предварительного согласования;

- в случае жалоб соседей на нарушение закона о тишине в период с 22.00 до 08.00;
 - в других случаях, установленных настоящим Договором и законодательством РФ;
- 2.2.2. Наниматель имеет право производить осмотр переданного в наем жилого помещения и имущества на предмет сохранности и санитарного состояния, предварительно уведомив и согласовав время визита с Нанимателем, а в случае поступивших жалоб или аварий (ЧП) в любое время без уведомления.
- 2.2.3. Не продлевать срок проживания по Договору на новый срок.
- 2.2.4. Изменить стоимость Договора в случае изменения срока пользования Квартирой.
- 2.2.5 В случае невозможности по уважительным причинам предоставить Нанимателю согласованное жилое помещение, Наймодатель вправе предоставить Нанимателю другое аналогичное жилое помещение, такого же или более высокого класса.

2.3. Наниматель обязуется:

- 2.3.1. Оплатить стоимость проживания в переданной квартире соответственно своему сроку проживания в данной квартире.
- 2.3.2. Внести обеспечительный платеж за сохранность квартиры и имущества, в ней находящегося.
- 2.3.3. Использовать сданную ему по договору найма квартиру по назначению, то есть для проживания лиц, в количестве, указанном в Договоре и иных соглашениях сторон. Наниматель обязуется не сдавать жилое помещение в субнайм (третьим лицам) и не использовать жилое помещение для проведения праздников, вечеринок и других видов коллективных собраний.
- 2.3.4. Принять от Наймодателя жилое помещение, указанное в Договоре и все его оборудование, оснащение и элементы интерьера в технически исправном состоянии, и без наружных повреждений. В течение 1 часа с момента въезда в квартиру уведомить Наймодателя об обнаруженных повреждениях или технической неисправности приборов. В противном случае претензии по наличию вины при причинении ущерба не принимаются.
- 2.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ.
- 2.3.6. Бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечить их сохранность и правильную эксплуатацию. При поломке оборудования, инженерных сетей и коммуникации немедленно совершить меры по предотвращению причинения ущерба, обеспечить фиксацию события ЧП (аварии) путём фото-видео фиксации и вызова специалистов (инженеров МКД, управляющей компании) и уведомить Наймодателя.
- 2.3.7. Содержать в чистоте и порядке жилое и подсобное помещения, балконы, лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы, оставленные после своего проживания в переданной в найм квартире, в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
- 2.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами.
- 2.3.9. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного санитарно-технического оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателя или лиц, совместно с ним проживающих. Либо компенсировать Наймодателю соответствующие расходы.
- 2.3.10. Незамедлительно сообщать Наймодателю о неисправностях элементов, оборудования и оснащения квартиры и дома.
- 2.3.11. Допускать в дневное время, а при авариях или иных форс мажорных обстоятельствах и в ночное время, в переданную в найм квартиру работников Наймодателя или самого Наймодателя, а также представителей предприятий по обслуживанию и ремонту жилья для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств квартиры (по согласованию сторон).
- 2.3.12. Освободить переданную в найм квартиру в срок, указанный в Договоре и п. 1.4. Договора.
- 2.3.13. В случае нарушения п.2.2.1 настоящего договора освободить квартиру по требованию Наймодателя незамедлительно, без возврата стоимости Найма и обеспечительного платежа.
- 2.3.14. Предупредить о изменении срока проживания за 3 дня до новой даты выезда. При продлении срока проживания у Нанимателя нет преимущественного права заключения нового договора на новый срок. Срок проживания может быть продлен только при наличии свободных дат у Наймодателя.

2.4. Наниматель имеет право:

- 2.4.1. Пользоваться сданным жилым помещением, дополнительными услугами, включенными в плату за найм (Интернет, телевидение, постельное белье (кол-во комплектов по кол-ву проживающих, указанном в Договоре и соглашениях сторон).
- 2.4.2. Наймодатель не оказывает услуг и не выполняет работ. Настоящий договор регулирует правоотношения по пользованию жилым помещением.
- 2.4.3. Иметь свободный доступ в жилое помещение круглосуточно, в течение срока действия Настоящего договора.

3. Ответственность сторон

3.1. Ответственность Наймодателя:

- 3.1.1. Материальная ответственность Наймодателя перед Нанимателем во всех случаях ограничена реальным ущербом и суммой Общей платы за найм, указанной в Договоре, превышать которую сумма ответственности Наймодателя не может.

3.1.2. Наймодатель не несет ответственности за сохранность вещей, ценностей и документов Нанимателя, оставленных в жилом помещении, равно как авто и других видов транспорта Нанимателя, паркуемых вблизи жилого помещения.

3.1.3. Наймодатель не несет ответственность за вред, причиненный Нанимателю и Жильцам в местах общего пользования МКД при отсутствии вины Наймодателя.

3.2. Ответственность Нанимателя:

3.2.1. Наниматель возмещает материальный ущерб, причиненный Квартире, жилому помещению, имуществу Наймодателя, соседей МКД и местам общего пользования.

3.2.2. При заключении договора Наниматель обязуется незамедлительно проверить исправность и наличие техники, мебели, качество постельного белья и иных принадлежностей квартиры. Зафиксировать на фото или видео, выявленные дефекты квартиры (не относящиеся к естественному износу и препятствующие в пользовании Квартирой по назначению) и прислать сообщение о них персональному менеджеру в мессенджер Ватсап, Телеграмм или по электронной почте (info@arenda-vesta.ru). При неисполнении положений настоящего пункта Наниматель в дальнейшем не имеет право ссылаться на дефекты квартиры (включая технику, принадлежности) при разрешении спора о возмещении ущерба правам и имуществу Наймодателя и квартире.

3.2.3. В случае нарушения срока оплаты проживания в квартире Наниматель оплачивает неустойку в размере 2000 рублей за каждый день просрочки.

3.2.4. За утерю ключей или несвоевременный возврат ключа с Нанимателя удерживается полная стоимость обеспечительного платежа.

3.2.5. Запрещается курить в жилом помещении, на балконе квартиры, местах общего пользования (в т.ч. на лестничной клетке подъезда). В случае курения в квартире Наниматель оплачивает в пользу Наймодателя неустойку в виде штрафа в размере 10000 руб.

3.2.6. Наниматель отвечает и несет ответственность за действия лиц, имеющих право проживать с ним в переданной в найм квартире как за свои собственные.

3.2.7. За передачу Нанимателем права пользования квартирой третьим лицам, не согласованным с Наймодателем, Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в виде штрафа в сумме 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за каждый факт передачи права пользования квартирой за каждое неправомерно пользующиеся Квартирой лицо.

4. Условия оплаты

4.1. Оплата найма Квартиры производится одновременно за весь срок проживания не позднее дня и времени передачи квартиры, указанного в Договоре и соглашении сторон. При отказе произвести оплату в вышеуказанный срок настоящий договор найма признается не заключенным, если иное не установлено соглашением сторон.

4.2. При съезде Нанимателем вносится в пользу Наймодателя обеспечительный платёж (за потерю ключей и/или ущерб имуществу) 5000 (пять тысяч) руб., который возвращается Нанимателю при соблюдении Нанимателем условий Договора. В случае проживания с животными, обеспечительный платеж составляет 15000 (пятнадцать тысяч) рублей.

4.3. Обеспечительный платёж возвращается в течение суток после выезда Нанимателя, после приемки и уборки квартиры банковским переводом. По согласованию с Наймодателем обеспечительный платёж может быть возвращен наличными при проверке квартиры в момент выезда.

4.4. Оплата производится посредством внесения наличных денежных средств Наймодателю, или посредством безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя по согласованию сторон.

4.5. После согласования сторонами Договора сроков и условий найма квартиры Нанимателем вносится предоплата в согласованном сторонами размере.

4.6. Сумма предоплаты, указанная в п.4.5. является задатком и правоотношения в этой части договора регулируются статьей 381 Гражданского кодекса РФ.

4.7. При досрочном изменении договора стоимость суток может быть пересчитана в сторону увеличения в соответствии с тарифами Наймодателя.

4.8. При уведомлении Наймодателя о досрочном расторжении договора менее, чем за 3 (трое) суток до новой даты выезда, Наймодатель вправе удержать всю сумму, указанную в документе бронирования в качестве отступного за досрочное расторжение договора.

4.9. В течение оплаченного периода проживания квартиры Наниматель вправе въехать в квартиру в рабочее время Наймодателя (09:00 – 18:00).

4.10. Наниматель возмещает расходы Наймодателя по устранению неисправностей или восстановлению Квартиры (включая оборудования: стиральной машины, бытовой техники, ТВ и т.д.) при наличии вины Нанимателя в возникновении неисправности или гибели такого имущества.

5. Иные условия

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон при наличии условий и в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ, за исключением условий, указанных в самом договоре.

5.2. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке. Срок рассмотрения претензии составляет 10 дней.

5.3. Договор вступает в силу с момента полной оплаты Нанимателем всей суммы стоимости Найма и обеспечительного платежа. Согласование сторонами жилого помещения (квартиры), оплата стоимости

обеспечительного платежа или найма и/или заезд в жилое помещение означает принятие Нанимателем условий настоящего Договора, а, так же, правил проживания в квартире.

5.4. Заключение договора возможно дистанционным путем, через обмен сообщениями по электронной почте. В случае дистанционного обмена данными данный договор приобретает силу оферты, акцептом которой со стороны Нанимателем является оплата найма и/или обеспечительного платежа наличными или банковским переводом.

5.5. Условия настоящего договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора.

5.6. В случае неурегулирования спора в досудебном порядке, спор между сторонами, вытекающий из возмездного найма жилого помещения, подлежит разрешению судом по месту нахождения Наймодателя (в т.ч. о взыскании платы за найм, о возмещении ущерба правам и имуществу Наймодателю, ущерб жилому помещению и т.д.).

5.7. Возмещению подлежит ущерб Квартире без подтверждения несения Нанимателем расходов по устранению ущерба или восстановления такого имущества. Для требования Наймодателя к Нанимателю о возмещении ущерба\убытков достаточно доказать факт нанесения ущерба Квартире и имуществу.

5.8. Наниматель обязуется возместить в полном объеме все документально подтвержденные суммы штрафов/убытков или иных санкций, предъявленных Наймодателю вследствие действий и/или бездействия Нанимателя и/или проживающих с ним лиц, повлекших последствия для Наймодателя, вследствие нарушения Нанимателем и/или проживающих с ним лиц законодательства РФ, Разрешенного использования, Правил проживания, проживания Нанимателя без регистрации, а также за нарушение правил регистрации Жильцов и иных физических лиц, постоянно проживающих с Нанимателем в Помещении, в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты формирования такого счета и/или письменного требования Наймодателя

6. Соглашение об обработке персональных данных

6.1. Наниматель обязуется предоставить согласие или отказ от обработки персональных данных Жильцов до начала пользования квартирой Жильцами. Непредоставление согласия на обработку персональных данных Жильцов является основанием для приостановления исполнения настоящего Договора.

7. Досрочное прекращение Договора и порядок возврата Предмета найма

7.1. Стороны соглашаются, что Договор считается автоматически расторгнутым по соглашению Сторон (в результате названных конклюдентных действий) при наступлении любого из следующих обстоятельств:

7.1.1. В случае, если Наниматель не оплатил найм и/или обеспечительный платеж до момента передачи Квартиры. Если Наниматель передал право пользования квартирой в пользу не согласованного с Наймодателем третьему лицу (лицам).

7.1.2. В случае разрушения, повреждения или порчи Квартиры и место общего пользования Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, на сумму, более 5 000 рублей.

7.1.3. В случае нарушения Нанимателем или Жильцами обязательства по использованию Помещения в соответствии с Разрешенным использованием – с даты, следующей за датой получения Нанимателем составленного Наймодателем акта осмотра Помещения, подтверждающего факт использования Помещения не по назначению.

7.1.4. В случае непредоставления согласия на обработку персональных данных Жильцов.

7.1.5. В случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в МКД;

7.2. Достигнутое в пункте 7.1 Договора соглашение об автоматическом расторжении Договора вступает в силу с момента совершения Нанимателем и Жильцами согласованных действий, и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений или уведомлений.

7.3. Уведомления считаются доставленными:

7.3.1. В расписке Нанимателя или любого из совершеннолетних Жильцов указана дата получения соответствующего документа Нанимателем (Ф.И.О. и подпись лица, получившего данный документ).

7.3.2. В почтовом или курьерском отправлении Нанимателю указана дата вручения, содержащаяся в уведомлении о вручении почтового или курьерского отправления, направленного по адресу регистрации Нанимателя;

7.3.3. Получен ответ Нанимателя по электронной почте на Уведомление Наймодателя, отправленного по электронной почте.

7.3.4. Наниматель также считается получившим документы и уведомления, если:

а) Наниматель отказался от получения почтового отправления, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

б) несмотря на почтовое извещение, Наниматель не явился за получением почтового отправления, направленного Наймодателем в установленном порядке, о чем организация почтовой связи представила информацию на своем официальном сайте, либо известило Наймодателя путем отметки на уведомлении, направленном в адрес Наймодателя;

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

г) почтовое отправление вручено представителю Нанимателя при условии представления им доверенности, включающей полномочия получения от имени Нанимателя корреспонденции и иных почтовых отправлений;

е) если место нахождения или место жительства Нанимателя неизвестно, надлежащим считается

направление почтового отправления по последнему известному месту нахождения или месту жительства Нанимателя.

7.4. Каждая сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке путем уведомления другой стороны в случае установления и подтверждения нахождения в Квартире вредителей-насекомых, таких как тараканы, клопы.

В дату досрочного расторжения Договора, Наниматель обязуется:

7.4.1. Вернуть Наймодателю Квартиру в том же состоянии, в котором они были получены Нанимателем в дату передачи, передать ключи и электронные карты доступа, уплатить все имеющиеся задолженности и по иным платежам согласно условиям Договора и подписать Акт возврата и Соглашение о расторжении в 2 (двух) экземплярах (если применимо).

7.4.2. При наличии дефектов Квартиры указываются стоимость устранения дефектов, ущерба в Акте возврата, а также перечень необходимых работ и материалов для устранения обнаруженных дефектов.

7.4.3. Дефекты Квартиры подлежат замене/ремонту за счёт Нанимателя на основании полученных Наймодателем коммерческих предложений поставщиков. Замена Принадлежностей осуществляется на такой же артикул, который Наймодатель передал Нанимателю или по выбору Наймодателя – на идентичный по внешним и функциональным признакам и эксплуатационным характеристикам.

7.4.4. Освободить Помещение от имущества, принадлежащего Нанимателю и Жильцам.

7.4.5. Оставленные Нанимателем и Жильцами вещи по истечению срока равного 30 дням, признаются бесхозными по причине отказа от права собственности на них собственником.

8. Заключительные положения

8.1. Наймодатель не является поставщиком Коммунальных услуг. Поставка Коммунальных услуг осуществляется на основании договоров, заключенных между РСО, Эксплуатационной компанией.

8.2. Ни одна из Сторон не имеет права на получение от другой Стороны процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами в смысле ст. 317.1 ГК РФ.

8.3. На основании ч. 2 - 3 ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи" Стороны пришли к соглашению признавать электронные документы, подписанные простой электронной подписью, усиленной квалифицированной электронной подписью равнозначными документам на бумажном носителе, подписанными собственноручной подписью. Настоящий пункт является соглашением между участниками электронного взаимодействия для целей ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи". В рамках электронного документооборота Стороны обеспечивают конфиденциальность и безопасность персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" и Федеральным законом от 27.07.2006 N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации".

8.4. Договор составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Приложение №1 (перечень имущества в квартире)
2. Приложение №2 (правила проживания в квартире)