



ул. Бутырская, дом 62  
бизнес-центр Z Plaza, 7-ой этаж  
«Рабочая станция»

www.maroom.ru  
hello@maroom.ru  
fb.com/maroom.ru

**Договор найма жилого помещения № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_**

г. Москва

\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Марум» (сокращенно – ООО «Марум»), именуемое в дальнейшем Агентство, в лице генерального директора Кузина Алексея Юрьевича, действующего от имени и по поручению \_\_\_\_\_ именуем(ого) в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель передает во временное возмездное пользование для проживания Нанимателю и постоянно проживающим с ним лицам: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемую в дальнейшем Объект недвижимости.

1.2. Собственником (-ами) Объекта недвижимости являются:

\_\_\_\_\_, что подтверждается:

1.3. Объект недвижимости оборудован стационарным телефонным номером \_\_\_\_\_, право временного пользования которым предоставляется Нанимателю и лицам, указанным в п.1.1. настоящего договора.

1.4. Агентство действует от имени, по поручению и за счет Наймодателя: \_\_\_\_\_, на основании агентского договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, а также нотариальной доверенности.

1.5. Опись и фотоснимки переданного в пользование жилого помещения, имущества, мебели и бытовой техники, а также недостатки выявленные на момент передачи Объекта недвижимости перечислены в Приложении №1 (Передаточном акте) и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

*Наймодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора Объект недвижимости не находится под залогом (за исключением ипотеки в силу закона), арестом, не обременен ничьими правами, либо обязательствами. Получено согласие всех лиц,*

Агентство \_\_\_\_\_

Наниматель \_\_\_\_\_

зарегистрированных постоянно или по месту пребывания в жилом помещении на сдачу Объекта недвижимости в наем.

## 2. Права и обязанности Агентства

### Агентство вправе:

2.1. Требовать от Нанимателя своевременного исполнения следующих обязательств: оплаты пользования помещением (стоимости найма), оплаты счетов за электроэнергию и водоснабжение, использование телефонной связи свыше оплачиваемого Наймодателем тарифа, своевременной подачи данных приборов учета и информирования Агентства о событиях, влекущих за собой повышенный износ или ущерб собственности Наймодателя, погашения стоимости причиненного ущерба.

2.2. В случае невнесения в установленный срок платы за наем, платы за коммунальные услуги, других обязательных платежей, оплачиваемых Нанимателем, Агентство вправе удержать из обеспечительного платежа Нанимателя сумму, соответствующую размеру задолженности и пеней, согласно п. 4.10.

2.3. Осуществлять контроль характера пользования Нанимателем Объекта недвижимости, состояния жилого помещения и сохранности имущества, переданного во временное пользование Нанимателю.

2.4. В случае причинения ущерба по вине или по невнимательности Нанимателя, других проживающих или гостей Объекту недвижимости, конструктивным или декоративным элементам жилого помещения, имущества, переданного во временное пользование Нанимателю, удерживать стоимость покрытия ущерба из обеспечительного платежа Нанимателя.

2.5. При необходимости, производить ремонтные либо восстановительные работы в Объекте недвижимости без предоставления Нанимателю альтернативного жилья, денежных компенсаций.

2.6. Привлекать третьих лиц к исполнению обязательств Агентства, а именно сотрудников обслуживающих и эксплуатационных организаций, коммунальных служб, сервисных, ремонтных, монтажных и страховых компаний.

2.7. Самостоятельно определять объем, характер юридических и фактических действий, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.8. Не давать согласия на совершение Нанимателем действий в случаях, когда в соответствии с законом или настоящим Договором для совершения Нанимателем определенных действий требуется устное или письменное согласие Наймодателя, без объяснения причин.

2.9. Расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

### Агентство обязано:

2.10. Передать Нанимателю жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям по передаточному Акту в момент подписания настоящего договора.

2.11. Передать не менее 2 (двух) комплектов ключей для беспрепятственного доступа и эксплуатации Объекта недвижимости.

2.12. Произвести подготовительную уборку помещения и заключить договор страхования Объекта недвижимости, за счет и на условиях Агентства.

2.13. Организовывать устранение последствий аварий, исправление недостатков жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующих пользованию им согласно настоящему Договору.

2.14. Предупредить Нанимателя о досрочном расторжении настоящего договора не менее, чем за 3 (три) месяца, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

2.15. По окончании срока действия настоящего договора, либо при досрочном его расторжении, Агентство обязано вернуть обеспечительный платеж Нанимателю за вычетом задолженностей (п.3.9.), компенсации ущерба, причиненного Объекту недвижимости, мебели или бытовой технике (п.2.4.), стоимости уборки, если она не была проведена (п.3.15) или была проведена ненадлежащего качества, в течение 5 (пяти) рабочих дней.

2.16. По окончании срока действия настоящего договора, либо при досрочном его расторжении, принять от Нанимателя Объект недвижимости, переданные комплекты ключей и находящееся в нем движимое имущество Наймодателя по передаточному Акту.

### 3. Права и обязанности Нанимателя

#### Наниматель вправе:

3.1. Беспрепятственно пользоваться переданным внаем жилым помещением в течение всего срока действия настоящего Договора.

3.2. Производить замену замков во входной двери и устанавливать дополнительные запирающие устройства только с письменного согласия Наймодателя.

3.3. Содержать домашних животных в Объекте недвижимости только с письменного разрешения со стороны Агентства, при этом Наниматель несет полную ответственность за ущерб, нанесенный его домашними животными Объекту недвижимости.

3.4. Оставлять гостей на срок не более 1 (одного) дня или ответственными за Объект недвижимости только после письменного на то разрешения со стороны Агентства, при этом Наниматель несет полную ответственность за ущерб, нанесённый Объекту недвижимости, мебели или оборудованию, а также прилегающим помещениям по вине или невнимательности гостей в его отсутствие.

3.5. Проводить ремонтные работы или осуществлять какие-либо изменения в Объекте недвижимости только с письменного разрешения со стороны Агентства. Неотделимые улучшения произведенные в Объекте недвижимости переходят в собственность Наймодателя без возмещения их стоимости, если иное не предусмотрено письменным соглашением сторон.

#### Наниматель обязан:

3.6. Принять от Агентства Объект недвижимости и находящееся в нем движимое имущество Наймодателя по передаточному Акту в момент подписания настоящего договора.

3.7. Своими силами и за свой счет содержать в чистоте и порядке Объект недвижимости, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Не повреждать, не загрязнять и не засорять общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

3.8. Своевременно сообщать Агентству показания приборов учета.

3.9. Своевременно и в полном объеме вносить на счет Агентства плату за наем и плату за потребляемые Нанимателем и лицами, указанными в п.4.1. настоящего договора, коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение) по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам, а также за пользование находящимся в Объекте недвижимости телефоном сверх ежемесячной абонентской платы на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети (за звонки на мобильные телефоны, междугороднюю и международную телефонную связь и другие услуги телефонной сети).

*В случае использования сети Интернет, Наниматель обязан за свой счет оплачивать подключение услуги, установку дополнительного оборудования, текущие и прочие расходы, связанные с этой услугой. Выбор Интернет-провайдера осуществляется Нанимателем исключительно с согласия Наймодателя.*

3.10. Своевременно информировать Агентство о нанесенном ущербе Объекту недвижимости.

3.11. Нести полную ответственность за ущерб, нанесенный Объекту недвижимости, мебели или оборудованию, а также прилегающим помещениям, по вине или по невнимательности Нанимателя, других проживающих или гостей.

3.12. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Не нарушать общественный порядок. Нести другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

3.13. Беспрепятственно допускать сотрудников Агентства или Наймодателя в Объект недвижимости для контроля характера пользования Нанимателем Объекта недвижимости, состояния жилого помещения и сохранности имущества, переданного во временное пользование Нанимателю, а также выполнения условий договора:

- при соблюдении Нанимателем общественного порядка, должном характере пользования помещением и движимым имуществом, отсутствием жалоб со стороны соседей, либо управляющей компании - не чаще 1-го раза в 3 месяца по предварительному согласованию не менее чем за 2 дня;

- при несоблюдении Нанимателем общественного порядка, характера пользования помещением и движимым имуществом, наличии жалоб – по требованию сотрудника Агентства.

3.14. Предупредить Агентство о досрочном расторжении настоящего договора не менее, чем за 3 (три) месяца, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.15. За две недели до согласованной даты расторжения договора и освобождения квартиры, Наниматель обязан предоставить помещение для показов потенциальным нанимателям не реже 2-х раз в неделю по заблаговременно согласованным датам и часам.

3.16. По окончании срока действия настоящего договора, либо при досрочном его расторжении, произвести надлежащую уборку помещения, освободить и передать по передаточному акту Объект недвижимости, все комплекты ключей и имущество Агентству в том же состоянии, что и при передаче в наем с учетом естественного физического износа.

#### **4. Платежи, сроки и порядок расчетов**

4.1. Ежемесячная плата за наем жилого помещения составляет: \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

4.2. Плата за наем жилого помещения производится ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца за следующий календарный месяц.

4.3. При заключении договора найма единовременное комиссионное вознаграждение Агентства составляет \_\_\_\_\_ % от размера месячной платы за наем жилого помещения.

4.4. Счет на оплату найма, коммунальных и других услуг, в соответствии с пунктом 3.8. настоящего Договора, формируется в личном кабинете Нанимателя (www.maroom.ru), либо сотрудником Агентства.

4.5. Оплату коммунальных платежей осуществляет Агентство.

4.6. Оплату международных и междугородных телефонных переговоров, электроэнергии, водоснабжения осуществляет Наниматель, путем перечисления соответствующих расходов сумм на расчетный счет Агентства.

4.7. Обеспечительный платеж вносится Нанимателем на расчетный счет Агентства для

обеспечения исполнения обязательств Нанимателя перед Наймодателем, Агентством.

4.8. Размер обеспечительного платежа равен месячной плате найма Объекта недвижимости.

4.9. В случае полного или частичного удержания обеспечительного платежа Агентством, Наниматель обязан восстановить размер обеспечительного платежа не позднее следующей даты оплаты найма Объекта недвижимости.

4.10. В случае просрочки платежей, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 3 (три) рабочих дня, Агентство вправе взыскать с Нанимателя неустойку в виде пени, в размере 1% (один процент) от суммы просроченного платежа за каждый просроченный календарный день.

4.11. В случае двухнедельной просрочки платежа за наем, настоящий договор может быть расторгнут Агентством в одностороннем порядке, без соблюдения условий п.5.4.. Наниматель обязан освободить помещение в двухдневный срок, вся сумма задолженности при этом подлежит оплате.

## 5. Срок, изменение условий и порядок расторжения договора

5.1. Срок найма установлен с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. по «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

5.2. Если по истечении срока действия настоящего договора Наниматель продолжит пользоваться имуществом, и ни одна из сторон не выразит воли на прекращение договора, договор считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок либо на других условиях, согласованных сторонами в дополнительном соглашении. Количество пролонгаций не ограничено.

5.3. Изменение условий настоящего договора или его досрочное расторжение возможно только по письменному соглашению сторон. Такое соглашение должно быть составлено и подписано не позднее чем за 3 (три) месяца до даты изменения или расторжения настоящего Договора.

5.4. При досрочном расторжении, либо отказе одной из сторон от продления настоящего договора, первая сторона обязана известить вторую не менее чем за три месяца.

5.5. В одностороннем порядке Договор может быть расторгнут досрочно и без соблюдения трехмесячного моратория, в случае неоднократного нарушения одной из сторон своих обязательств по настоящему Договору, либо при наступлении форс-мажорных обстоятельств.

## 6. Форс-мажор

6.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от взаимной ответственности, даже если эти обстоятельства послужили причиной досрочного расторжения договора.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся только:

а) стихийные бедствия, техногенные катастрофы или действия третьих лиц, вследствие которых Объект недвижимости стал непригоден, ограниченно пригоден или опасен для проживания согласно заключению соответствующих служб;

б) военные действия непосредственно в регионе, где расположен Объект недвижимости;

в) отказ коммунальных служб от обслуживания дома, в котором расположен Объект недвижимости или самого Объекта недвижимости с отключением коммуникаций, если причиной отказа не была задолженность Наймодателя.

г) введение правительственного запрета на действия, предусмотренные данным договором. При этом, до даты вступления запрета в силу, или даты его официальной публикации



