

# СОГЛАСОВАНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА

## ОБЪЕКТ ДОГОВОРА

Однокомнатная квартира с лоджией на 7 этаже и видом на море около супермаркета новой Ленты. В совместной собственности супругов, купленная в период брака. Записана в Росреестре на супругу без выделения долей. Собственность видим в личном кабинете Налоговой, отсутствие долгов по коммуналке в личном кабинете управляющей компании. Супруг согласен и будет работать с квартирантами по всем вопросам. Никто не прописан.

## СРОК ДОГОВОРА

Заключаем Договор на 11 месяцев, согласно обычаям делового оборота, в простой письменной форме, регистрация в Росреестре не требуется.

Расторгнуть можно истечением срока; по договоренности; с предупреждением за три месяца; без предупреждения за три месяца со штрафом в размере месячной оплаты. При досрочном расторжении Договора в активный туристический сезон (июнь, июль, август, сентябрь) виновная сторона выплачивает дополнительную компенсацию в размере месячной платы. В одностороннем порядке из-за: повторной просрочки более семи дней платы за найм либо коммунальные услуги, либо единоразовой просрочки более четырнадцати дней; разрушения или порчи жилого помещения и (или) имущества квартирантами или другими гражданами, за действия которых они отвечают на сумму более залоговой; повторном отказе квартирантов от текущего ремонта и содержания; повторном нарушении запретов, установленных договором; при наличии трех письменных жалоб соседей и (или) управляющей компании; при возникновении пожара, затопления и иных чрезвычайных ситуаций по вине квартирантов; при вселении лиц, не обозначенных договором без согласования с владельцем; при недопуске владельца к осмотру квартиры более месяца; при выбытии квартирантов без согласования с владельцем.

## ОВМЕСТНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЕЙ

Все Наниматели, если их более одного, имеют равные права и обязанности по Договору и пользуются имуществом совместно. Доли не выделяются. Все вопросы найма в рамках данного Договора Наниматели решают между собой по договоренности. Все претензии, предложения и просьбы к Наймодателю предъявляются от имени всех Нанимателей, разделение требований на личные не допускается. Обязанности по своевременной оплате и взаимодействию со стороной Наймодателя (денежные переводы, переписка, осмотр квартиры, сверка показаний счетчиков и т.д.), а также предъявление Претензий, в целях единообразия процедур исполняет в первую очередь Наниматель1 в качестве «Посредника» при согласовании своих действий с другими нанимателями. Это не исключает право Сторон на аналогичные действия с другими Нанимателями при крайней необходимости. Все Наниматели в соответствии с п. 4 ст. 677 ГК РФ и настоящим Договором несут солидарную ответственность перед Наймодателем, т.е. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения любым Нанимателем своих обязательств по данному Договору Наймодатель вправе требовать исполнения от любого Нанимателя, притом как полностью, так и в части долга. Предъявление Претензии любому из Нанимателей означает надлежащее уведомление всех остальных Нанимателей. Данный Наниматель обязан проинформировать всех остальных Нанимателей самостоятельно. Один из Нанимателей лично от себя имеет право расторгнуть Договор в общем порядке исключительно после достижения соглашения с остальными Нанимателями в части удовлетворения их взаимных материальных и иных претензий с предъявлением Наймодателю письменного Соглашения с Нанимателями. При выбытии или отказе от Договора одного из Нанимателей оставшиеся Наниматели продолжают исполнять свои обязанности на прежних условиях Договора с оплатой в прежних размерах полностью и берут на себя всю имеющуюся задолженность перед Наймодателем. По договоренности возможно перезаключение Договора на новых условиях, его расторжение, либо составление дополнительного Соглашения. Замена выбывших Нанимателей возможна исключительно при согласовании с Наймодателем.

## ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА

Заселение и выселение в любом случае производится по акту приема-передачи имущества. При заселении производится фотодокументирование, квартирант меняет личинку замка и становится полноправным пользователем квартиры со всеми вытекающими правами и обязанностями.

# ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

Квартирант пользуется мебелью и оборудованием и осуществляет текущий ремонт помещения; перед возвратом квартиры делает косметический ремонт или клининг по согласованию с владельцем. Ремонт сложной бытовой техники осуществляется исключительно с оповещением и по согласованию с Наймодателем; её ремонт оплачивает виновная сторона, при невозможности установления причины поломки оплачивают ремонт в равных долях (50% владелец, 50% квартирант).

Запрещается: сонная, поднаем, заселение временных жильцов без согласия владельца; курение в квартире, за исключением лоджии при исключении проникновения дыма в квартиру; содержание животных; пользование кондиционером при открытых окнах и (или) дверях; оставление крана стиральной машины открытым после ее остановки; использование помещений, оборудования квартиры, воды и электроэнергии не для целей проживания; замена верхнего сувальдного замка, установка новых замков или иной способ ограничения доступа владельца; вынос мебели и оборудования квартиры; занятие майнингом; при длительном более суток отсутствии людей в квартире оставление открытыми кранов горячего и холодного водоснабжения и кранов ввода в квартиру; оставление включенным вводного автомата в электрощите над входной дверью; оставление открытыми полностью или частично окон квартиры и лоджии.

## УЛУЧШЕНИЕ ИМУЩЕСТВА

Докупать мебель и оборудование с зачетом оплаты найма возможно только по согласованию с владельцем. Реконструкция или переустройство без разрешения владельца не допускается. Сверление и долбление стен не допускается.

## ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО СОДЕРЖАНИЮ ИМУЩЕСТВА

Владелец отвечает за капитальный ремонт; может посещать квартиру для осмотра один раз в месяц по договоренности, или немедленно в аварийной ситуации.

Квартирант отвечает за текущий ремонт; бережно содержит квартиру и общие пространства дома; не беспокоит соседей; своевременно перечисляет владельцу плату по найму и коммуналку; поддерживает переписку; может подключить интернет, установить беспроводную сигнализацию.

При двух квартирантах прав у них одинаковые и ответственность тоже; никакие доли по жилой площади или оплате не устанавливаются. Переводит платежи и осуществляет переписку преимущественно один, между собой договариваются сами. Если один из квартирантов съезжает, оставшийся продолжает оплату по договору в прежнем размере, условия не меняются. Просто заселить другого без нового договора или дополнительного соглашения нельзя.

## ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА

При выезде квартирантов квартира передается владельцу по акту приема-передачи. Состояние квартиры и имущества сверяется с актом при заселении.

## ОПЛАТА ДОГОВОРА

В договоре пропишем дату и сумму оплаты найма, и дату оплаты коммуналки. По коммуналке квартирант перечисляет владельцу сумму по скану начислений из личного кабинета, присылаемом владельцем. Показания счетчиков снимает и передает управляющей компании владелец, присылает сканы для сверки. Управляющая компания требует передачи показаний до 20-го числа каждого месяца, а оплаты до 10-го. На эти даты надо ориентироваться при выборе дат оплаты.

## ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ДОГОВОРА

Если будет предварительный договор и задаток, то задаток зачислится как плата за первый месяц. А обеспечительный залог возвратится квартиранту после окончания договора за вычетом долгов и причиненного вреда. За просрочку начисляется пеня 0,5% за каждый день. За грубые нарушения договора или порядка его расторжения виновной стороне назначается штраф в размере ежемесячного платежа.

## ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК

Договариваемся спорные вопросы решать без суда с предупреждением за десять дней по любому каналу связи из реквизитов сторон. В случае судебного разбирательства подсудность устанавливаем по месту нахождения имущества и владельца.

## РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ

В договоре будут отражены паспортные данные, номера телефонов, электронная почта, счета в Сбербанке для денежных переводов, которые никто не вправе будет передавать иным лицам.