

# ДОГОВОР НАЙМА

Москва

14 сентября 1812г.

Мы, Кутузов Михаил Илларионович, здесь и далее именуемый *Наймодатель*, с одной стороны и Бонопарт Наполеон Карлович, здесь и далее именуемый *Наниматель* с другой стороны заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. *Наймодатель* предоставляет для найма на **указанных** условиях, а *Наниматель* нанимает квартиру, расположенную по адресу: город Москва, Ул. Кремль, дом 1, кв.6, здесь и далее именуемая *Квартира*.
- 1.2. Право собственности/распоряжения *Наймодателя* на *Квартиру* подтверждается следующими представленными документами: свидетельство о государственной регистрации права 77-АБ №123456 от 30 февраля 1234г.

Примечание: здесь пишется и что за документ, и его данные: серия, номер, дата выдачи. Если это доверенность: когда и кем выдана, дата выдачи, срок действия, каким нотариусом когда заверена и номер в реестре. Если доверенность консульская (из-за границы прислали) - также переписываются все данные. Здесь «Свидетельство о государственной регистрации права» написано сразу как наиболее часто встречающееся.

Пример записи при сдаче по доверенности: «доверенность (50 АА 123456 от 01.02.2003 удостоверена нотариусом г. Одинцово Московской области Нотариусовым Арнольдом Феликсовичем, запись в реестре 2/7-1234 от 01.02.2003) от собственника согласно свидетельства о государственной регистрации права 77-АБ №123456 от 30 февраля 1234г.»

- 1.3. Настоящий Договор заключен на основании: п. 1 ст. 34 Конституции Российской Федерации, п. 2 ст. 30 Жилищного Кодекса Российской Федерации и в соответствии с положениями главы 35 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Примечание:

Пункт 1 статьи 34 Конституции РФ - Каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

Пункт 2 статьи 30 Жилищного Кодекса РФ - Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

А 35 глава Гражданского Кодекса РФ хоть и не слишком большая, но тут... Сами найдете.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ.

- 2.1. Предоставить *Квартиру* *Нанимателю* с 14 сентября 1812г. в согласованном состоянии, с мебелью и оборудованием согласно достигнутым Договоренностям, снабдив имеющуюся бытовую технику инструкциями производителя. Прием *Квартиры* *Нанимателем* подтверждается подписанием Акта приема-передачи *Квартиры* и имущества (приложение №2).

Примечание: фактически здесь указывается дата передачи ключей от квартиры, которая вполне может совпадать с датой подписания договора. Специально, особо подчеркну - это совсем не обязательно та дата, с которой начинается отсчет срока найма. Например: договор может быть подписан 12 июня (дата в шапке), квартира предоставлена/ключи отдали - 15 июня (дата в этом пункте), а деньги начали капать с 20 июня (дата в пункте 7.1 и число в пункте 9.2).

- 2.2. Предупредить *Нанимателя* о лицах проживающих по соседству и периодически нарушающих правила проживания в многоквартирных домах, если таковые ему известны, до подписания данного Договора. При наличии жалобы *Нанимателя* на лиц нарушающих правила проживания в многоквартирных домах, обращаться в соответствующие органы и контактировать с ними, даже если *Наниматель* ранее был о наличии таких лиц предупрежден.

Примечание: Чисто неприятно будет съемщику выяснить, спустя три дня после новоселья и отваливания кучи денег за найм, что по соседству тусовочная квартира всех окрестных бомжей. Второе: если съемщик придет к участковому с жалобой на соседей, может получиться нехорошо. Хоть я и призываю всех жить честно и налоги платить, но! Нет, оно конечно еще попробуй доказать, что квартира сдается за деньги, а не «другу» ....

- 2.3. Уведомлять *Нанимателя* о посещении *Квартиры* за 24 часа, при этом *Наймодатель* имеет право посещать квартиру не чаще одного раза в месяц и только в присутствии *Нанимателя* или лиц указанных в п. 3.1. Иное возможно только в случае необходимости немедленного вмешательства при нанесении имущественного ущерба третьим лицам: пожар, или авария коммуникаций внутри *Квартиры*. Так же *Наймодатель* имеет право войти в *Квартиру* при отсутствии *Нанимателя*, или лиц указанных в п. 3.1, если *Наниматель*, и/или указанных в п. 3.1 лица, без должного предупреждения о своем длительном отсутствии, недоступны и/или не отвечают по указанным в данном Договоре контактными данным более десяти календарных дней.

Примечание: Был у меня случай, к сожалению: хватились съемщика уже когда из квартиры сладковатый запах с оттенками миндаля пошел.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ.

- 3.1. Использовать *Квартиру* только для собственного проживания, не для поднайма и не в качестве офиса. С *Нанимателем* в *Квартире* постоянно будут проживать: Мария-Луиза Австрийская. Указанные лица несут все обязанности по настоящему Договору наравне с *Нанимателем*.

Примечание: перечисляются все, кто будет постоянно проживать с нанимателем, включая детей: фамилия, имя, отчество. Вообще положено писать полностью, с паспортными данными, но, как мне кажется, вероятность того, что найдется такой же полный однофамилец который согласится жить вместе с нанимателем вместо ранее в этом пункте указанного, ничтожно мала.

- 3.2. Нести полную ответственность за ущерб *Квартире*, мебели и оборудованию, а также прилегающим помещениям, нанесенный по вине или невнимательности *Нанимателя*, других проживающих или гостей.
- 3.3. Оставлять гостей - лиц не указанных в п. 3.1, ответственными за *Квартиру* на срок более двух дней только после письменного разрешения со стороны *Наймодателя*. При этом *Наниматель* несет полную ответственность за ущерб нанесенный *Квартире*, мебели и оборудованию, а также прилегающим помещениям по вине или невнимательности гостей в его отсутствие.

Примечание: оный пункт столь конкретен во избежании ибо! А если без фанатизма, то, чисто по-человечески: уезжаете отдыхать, в квартире остается сестра, за котом присматривать - предупредите сдавателя, чтобы он, буде ему надобность показаниями счетчика справиться, например, позвонив на квартиру и услышав голос незнакомый, не испугался. Тем более это не сложно (смотри п. 8.7).

- 3.4. Проводить ремонтные работы или осуществлять какие-либо значительные изменения в *Квартире* только с письменного разрешения со стороны *Наймодателя*. При этом, к значительным относятся изменения, осознанные или случайные, требующие для их устранения (восстановления начального вида) замены элементов отделки. Неотделимые улучшения произведенные в *Квартире* без согласования с *Наймодателем* переходят в собственность *Наймодателя* без возмещения стоимости улучшений и работ по их монтажу.

Примечание: здесь я думаю понятно: квартира сдавалась с аккуратными обоями на стенах и сусальное золото наймоделю вовсе не нужно. Кстати, для того чтоб спрятать пробитые перфоратором дырки в стенах, придется переклеивать обои, то есть менять элемент отделки. А они, обои, уже не в тон или таких вообще больше нет, как и плитки для ванной, соответственно придется переклеивать всю комнату и менять всю плитку.

- 3.5. Бережно относиться к находящейся в *Квартире* мебели, оборудованию, использовать бытовую технику только по назначению и в соответствии с инструкцией производителя.
- 3.6. Допускать *Наймодателя* или его представителя в *Квартиру* (п. 2.3) для проверки выполнения условий Договора.
- 3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

Примечание: данный вопрос регулируется Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491. В настоящий момент действует с, нашей темы касаемыми, изменениями утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. №354.

- 3.8. *Наниматель* обязан информировать *Наймодателя* по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению настоящего Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

Примечание: если в почтовом ящике обнаружилось письмо из налоговой инспекции или пенсионного фонда, рекомендуется позвонить сегодня или завтра, а не через месяц, когда решать вопрос будет поздно.

- 3.9. Вернуть *Квартиру* и имущество *Наймодателю* в том же состоянии, что и при передаче в наем, с учетом естественного износа. Прием *Квартиры* *Наймодателем* подтверждается подписанием Акта возврата *Квартиры* и имущества (приложение №3).

Примечание: по непонятным мне причинам стороны частенько пренебрегают как актом передачи имущества, так его антонимом - актам возврата имущества. Что очень опрометчиво, уж поверьте моему опыту. Случаев и скандалов, которых можно было бы избежать, присутствуй нормально (подчеркнуто - нормально) составленные данные акты, огромное множество.

- 3.10. *Наниматель* имеет право на замену одного замка или блокирующего элемента (личинки) одного замка, на входной двери в *Квартиру*.
  - 3.10.1. Выбор элемента замены осуществляется по согласованию с *Наймодателем*. Приобретение и работы по замене оплачивает *Наниматель*.
  - 3.10.2. Осуществление данного права накладывает на *Нанимателя* обязанность в недельный срок с момента замены предоставить *Наймодателю* минимум один ключ от нового замка или личинки в печатанном виде - закрытом конверте дополнительно заклеенном по линии склейки и подписанном по месту склейки *Нанимателем*. При этом печатывание происходит в присутствии *Наймодателя* после проверки им лично соответствия печатываемого ключа установленному элементу.
  - 3.10.3. Прием *Нанимателем* печатанного ключа в соответствии с описанной процедурой подтверждается записью в соответствующем разделе Акта приема-передачи *Квартиры* и имущества (Приложение №2).

Примечание: в январе 2018 года был у меня в практике курьезный случай. Рассказываю: жил в квартире съемщик, жил долго и нареканий к нему не было. Акурат после новогодних праздников позвонили хозяйке квартиры соседи снизу - тонут и им это почему-то не нравится. Хозяйка звонит съемщику, а тот в отпуске и расстояние до него измеряется разве что не в парсеках. Приехать не может. А аварийная бригада стояк перекрыла. А дом большой и помыться-постираться всем надо. Назревает бунт имени «Федорина Горя». Хозяйка квартиры ноги в руки, запасной комплект ключей в карман и туда. Приезжает и - упс: в квартиру попасть не может. Съемщик замки поменял, а ключик ей не дал. Пришлось дверь вскрывать, замки менять и так далее.

Так-то, по заливу - ничего страшного, вовремя спохватились и с соседями снизу разошлись без проблем, а вот дверь... Вскрытие, да новый замок - на 12 с гаком тысяч. Приехал отдохнувший съемщик, хозяйка ему - денег давай. Он - с какой радости? Она - ты мне ключ не дал, пришлось дверь ломать. Он - вы ломали, вам и платить. И так далее.

Пришлось ехать разруливать, а я этого не люблю. Теперь вот: обязанность, ответственность и акт приема-передачи нового ключа (к оформляемому мною договору прилагается).

#### 4. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ.

4.1. *Наймодатель* подтверждает, что *Квартира* принадлежит ему по праву собственности или законным образом доверена собственником, все необходимые разрешения от совладельцев, если таковые есть, получены и условия найма *Квартиры* с ними согласованы.

Примечание: еще раз напомним про доверенность.

4.2. *Наймодатель* подтверждает, что *Квартира* не находится под арестом, не заложена (исключение: ипотека в силу закона) и не является предметом каких-либо претензий со стороны третьих лиц.

Примечание: «ипотека в силу закона» - банк не интересуют договора найма заключенные на срок до одного года. Более года, которые уже надо регистрировать (ничего сложного, кстати) - другое дело. Причина проста: их гораздо сложнее расторгнуть.

4.3. *Наймодатель* подтверждает, что он и другие, если таковые есть, зарегистрированные в *Квартире* и переселенные из нее с целью сдачи последней в наем, не были ущемлены в правах по нормам жилой площади на человека, особенно несовершеннолетние.

Примечание: пришли в квартиру соцработники - а где Вася? А Васю добрая мама на улицу выставила, сама к хахалю переселилась, а квартиру сдала. На нее в суд: лишение родительских прав, а съемщиков на улицу ибо договор недействителен. Денег с пропойцы обратно естественно получить не удастся. Но и наличие этого пункта в таком случае, если честно, тоже казне не прибавит, но! По крайней мере, можно будет бодаться о признании сделки недействительной и возврате вообще всех потраченных на найм денег: сумма побольше, может что и выгорит.

4.4. *Наймодатель* подтверждает, что он, другие собственники *Квартиры*, если таковые есть, или иные лица имеющие право претендовать на распоряжение *Квартирой*, даже если *Наймодатель* о них не знал на момент подписания данного Договора, не будут препятствовать проживанию *Нанимателя* в *Квартире* и/или требовать досрочного расторжения данного Договора.

Примечание: чуть ниже будет забавная история про рыбный обоз и палатку в подъезде :)

4.5. *Наймодатель* подтверждает, что на момент предоставления *Квартиры* отсутствуют задолженности перед обслуживающими организациями.

Примечание: к сожалению случаи, когда квартиру отключали от электричества из-за задолженности наймодателя, также имели место быть.

4.6. *Стороны* подтверждают, что язык Договора им понятен в натуре или устно переведен доверенным лицом. Письменный перевод не требуется. *Стороны* подтверждают, что они внимательно ознакомились с условиями Договора, понимают их и гарантируют неукоснительное соблюдение.

Примечание: абсолютно идиотский пункт казалось бы, если бы не одно но. Предположим, что одна из сторон договора из Белоруссии, например, или из Казахстана. И вдруг, при возникновении спора, эта сторона начинает апеллировать к тому, что язык договора для нее не родной и подписывая договор она из-за этого не до конца понимала его условия. Доказать обратное, это ещё надо будет попотеть. Тот же случай будет иметь место и при двуязычном договоре: русском и английском, если одна из сторон например, из Италии.

4.7. *Стороны* подтверждают, что согласованный срок действия Договора является ключевым условием и его соблюдение принципиально важно для каждой из сторон.

Примечание: в подавляющем большинстве договоров найма предлагаемых агентствами присутствует пункт о том, что наниматель имеет право расторгнуть договор предупредив наймодателя за один месяц, это бред и ересь. Причина: противоречит императивной норме п. 1 ст. 687 Гражданского Кодекса РФ. Цитирую: «Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца». Здесь у непорядочного нанимателя остается лишь один инструмент для досрочного расторжения договора: начать предупреждать наймодателя о досрочном расторжении с самого первого месяца. И каждый месяц обновлять предупреждение надеясь, что нервы у наймодателя крепкие и он не признает договор расторгнутым после первого же предупреждения.

4.8. *Наниматель* гарантирует, что он будет проживать в *Квартире* не менее чем до 20 октября 1812г. числа включительно.

Примечание: господа, давайте будем честны и открыты: уверены вы в том, что с работы вас в ближайшие полгода не выгонят - так и запишем. А вообще данный пункт, суть есть защита наймодателя от непорядочного съемщика, что перед сделкой «да-да-да, надолго-надолго-надолго», а сам лишь в командировку на месяц приехал. ВАЖНОЕ примечание: при продлении договора данный пункт, как исполненный, перестает работать. То есть, если вы просто подписали соглашение о продлении договора еще на год, а съемщик через месяц заявил о съезде - апеллировать к данному пункту не получится. Варианты: 1- полностью переписать договор, 2- в соглашении о продлении указать, что-нибудь типа «Пункт 4.8 читать в редакции: « Наниматель гарантирует, что он будет проживать в *Квартире* не менее чем до «такого-то» числа включительно».

#### 5. ФОРС-МАЖОР.

5.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от взаимной ответственности, даже если эти обстоятельства послужили причиной досрочного расторжения Договора.

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

- 5.2.1. Стихийные бедствия, техногенные катастрофы или действия третьих лиц вследствие которых *Квартира* стала непригодной или опасной для проживания согласно заключению соответствующих служб;
- 5.2.2. Военные действия непосредственно в регионе, где расположена *Квартира*;
- 5.2.3. Отказ коммунальных служб от обслуживания дома в котором расположена *Квартира* или самой *Квартиры* с отключением коммуникаций. Исключение: причиной отказа явилась задолженность *Нанимателя* за услуги соответствующих служб.
- 5.2.4. Введение правительственного запрета на действия предусмотренные данным Договором. При этом до даты вступления запрета в силу данное обстоятельство не считается форс-мажорным.

Примечание: случаев, когда приезд тещи из Урюпинска приравнивался к стихийным бедствиям - сотни, а «меня жена выгнала» - вообще тысячи. Но, по идее-то, это же не проблемы съемщиков, да и вообще неправильно решать свои проблемы за чужой счет. Вообще, в подавляющем большинстве договоров, упоминание об обстоятельствах непреодолимой силы присутствует в виде одной строчки вида: «В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы стороны...» и так далее, концовки разные, но суть одна. В принципе, этого достаточно и такое детальное представление как у меня не нужно (исключение: но тогда про отказ коммунальных служб надо куда-то вставить), однако я предпочел помучать бумагу не просто так, а с умыслом. Слова «форс-мажор» в российском законодательстве нет, но в пункте 3 статьи 401 Гражданского Кодекса РФ есть упоминание «обстоятельств непреодолимой силы», дословно: «Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.» Все, больше никаких уточнений типа «правительственных запретов» и техногенных катастроф, нигде в российском законодательстве не встречается, что и позволяет некоторым товарищам тыкать в этот пункт при несвоевременном расторжении договора приравнивая тещу к стихийному бедствию. Спорить при этом с ними крайне сложно, так как «стандартный набор» из правительственного запрета, войнушки и катастроф, лишь принят в практической цивилистике как «минимальный по умолчанию». Что, кстати, вовсе не запрещает сторонам договора согласовать и закрепить «форс-мажорные» последствия за любым согласованным и могущим произойти событием. В том числе и приездом тещи. Но, если в пункте договора «форс-мажор» теща и свекровь не числятся, то даже их совместный приезд никак не является поводом для «безболезненного» расторжения договора.

Вот, теперь причина: мне банально лень, если что, объяснять, что есть «форс-мажор» и почему «мне срочно надо» им не является. Один раз в договоре расписал, слово «только» подчеркнул и выделил, все - вопрос закрыт.

5.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы датой расторжения Договора является дата непосредственного выезда *Нанимателя*, даже если при этом не был подписан Акт возврата *Квартиры* и имущества.

Примечание: если вдруг война под окнами как-то не до акта будет.

5.4. *Наймодатель* не несет ответственности за нарушения правил проживания в многоквартирных домах третьими лицами.

Примечание: чуть выше был пункт о предупреждении - предупредили, а теперь съемщик решил, что таки он не может жить по соседству с кошачьим питомником и съезжает требуя немедленного возврата денег. А вот фигушки - не кот в мешке покупал и был предупрежден о соседстве. Правда есть тут один скользкий момент: оные лица могут появиться со временем. У меня, например, в прошлом году сосед женился, так первые полгода весь дом радовался, как они друг друга любят....

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ СТОРОН ДОГОВОРА.

6.1. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, наследования, ренты) *Квартиры* к другому лицу, не является основанием для изменения или расторжения Договора. Новый собственник несет полную ответственность по всем обязательствам прежнего *Наймодателя*, даже если он не знал и не мог знать о существовании каких-либо Договоренностей с *Нанимателем*.

Примечание: данный пункт, к сожалению, тоже имеет за собой реальную историю: жил-был дедушка, вполне себе бодренький, веселый дедушка, сдавал квартиру - прибавка к пенсии, а сам жил у фронтowego товарища. Оно, ведь, вместе-то веселее. И вдруг (именно «вдруг») утром не проснулся. Девяти дней не прошло, как на пороге сдаваемой квартиры стояли «родственники» дедули из какого-то «мухосранска» о которых, пока дед жив был, ни слуху ни духу не было. И, естественно, уже видя себя москвичами, требовали немедленного освобождения квартиры. Понятное дело, что пока в наследство не вступили и права на квартиру не оформили, они - никто и звать их - никак, но! Сколько я на них времени и нервов убил - вспомнить страшно, вот с тех пор этот пункт и появился. Однако, ведь кроме этого квартира может быть тишком продана вместе со съемщиками, такие случаи тоже были.

6.2. В случае отсутствия письменного соглашения определяющего срок действия Договора, или другой возможности установить согласованные с прежним *Наймодателем* сроки продления Договора, Договор считается действующим в течении трех месяцев с момента смены собственника *Квартиры* (получения свидетельства о государственной регистрации права собственности или государственной регистрации иного правоустанавливающего документа).

Примечание: эта часть «непонятного» пункта призвана хоть как-то защитить съемщиков от не порядочных сдавателей, которые умудряются втихую сдавать квартиру пока идет оформление ее продажи. И нетерпеливых наследников стремящихся осуществить внос мебели одновременно с выносом тела. В моей практике был случай, когда дочь потребовала съемщиков освободить квартиру в день смерти ее отца - единственного собственника сдаваемой квартиры.

- 6.3. В случае отсутствия письменного соглашения определяющего размер оплаты за наем *Квартиры*, или другой возможности установить согласованную с прежним *Наймодателем* оплату за пользование *Квартирой*, оплата производится в размере последней письменно подтвержденной суммы.

Примечание: стороны договора очень часто пренебрегают письменным оформлением его продления делая невозможным точно установить последние согласованные условия.

- 6.4. Смена *Нанимателя* даже на лицо указанное в п. 3.1 Договора считается изменением *Нанимателя*.

Примечание: наниматель подписывал договор с Васей, и Вася был хороший, а его жена Клава, та ещё «Сучка крашенная» ©

- 6.5. Изменение *Нанимателя* письменно не согласованное с *Наймодателем* считается досрочным расторжением Договора со стороны *Нанимателя* без должного (п. 7.3) предупреждения *Наймодателя*.

Примечание: снимают одни - живут другие, такие ситуации тоже редкими не назовешь.

- 6.6. Отказ *Наймодателя* заключать Договор с лицом предлагаемым прежним *Нанимателем*, на тех же либо иных условиях, не является расторжением Договора по инициативе *Наймодателя*. При этом *Наймодатель* имеет право никак не обосновывать свое решение.

Примечание: здесь снова про нехорошую жену Васи, как вариант, да и других «алкоголиков и тунеядцев» хватает, а то, что Вася с ними дружит вовсе не означает, что и наймодатель обязан немедленно проникнуться к ним доверием.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ЕГО ПРОДЛЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ.

- 7.1. Срок найма установлен с 14 сентября 1812г. по 20 октября 1812г. Условия Договора могут быть изменены, а срок найма продлен при условии письменного согласия обеих сторон.

Примечание: с 01.01.2015 договора найма подписанные на срок от 1 года подлежат государственной регистрации (подробнее смотри ст. 674 ГК РФ). Страшного в этом ничего нет - просто в МФЦ зайти, но если не хотите заморачиваться пишите договор на 11 месяцев.

- 7.2. Соглашение о продлении Договора должно быть подписано, а при продлении с изменением условий согласовано и подписано не позднее чем за тридцать дней до даты окончания срока действия данного Договора или последнего соглашения об его продлении.

- 7.3. При отказе одной из сторон от продления Договора она обязана известить вторую сторону не менее чем за тридцать дней до даты окончания срока действия данного Договора или последнего соглашения о его продлении.

Примечание: здесь речь идет не о досрочном расторжении (!!!) а именно о не продлении договора при его окончании. Намеренно повторюсь - о досрочном расторжении договора, согласно ИМПЕРАТИВНОЙ НОРМЕ статьи 687 ГК РФ наниматель обязан предупредить намотается за три (ТРИ) месяца, а наймодатель досрочно договор может вообще расторгнуть только в судебном порядке. Умники-наниматели, а такие были, которые шли в суд с требованием возврата залога при досрочном расторжении договора, залог назад получали, но еще и оплачивали те месяцы, которые недобрали до обязательного предупреждения.

- 7.4. В случае отсутствия письменного соглашения о продлении Договора, но при фактическом наличии Договорных отношений между сторонами, Договор считается продленным на оплаченный период.

Примечание: здесь имеется ввиду тот месяц, который в настоящий момент, авансом, оплачивает съемщик.

- 7.5. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в случае неисполнения Договорных обязательств.

- 7.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе *Нанимателя*, в нарушение его обязательств (п. 4.7), *Наниматель* обязан обеспечить свободный доступ в *Квартиру Наймодателя* и/или его представителя с целью показа *Квартиры* потенциальным новым нанимателям в течение всего последнего месяца проживания. При этом, присутствие на показах *Нанимателя* и/или его представителя обязательно. Время показов устанавливается сторонами по взаимному согласованию, но не раньше 18:00 и не позднее 22:00. С периодичностью не чаще одного дня из трех, или иной, но не менее десяти дней возможных показов за месяц.

Примечание: вообще, наймодатели, в большинстве, народ бесхитростный и задача их проста: недвижимость должна приносить доход, а не простаивать между сдачами. Соответственно, если «обстоятельства» съемщика создают для них некоторые неудобства, пусть и сами некоторые удобства потеряют.

- 7.7. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон, но с согласованием не менее чем за тридцать дней до даты фактического расторжения.

- 7.8. Договор считается расторгнутым с момента подписания сторонами Акта возврата *Квартиры* и имущества.

Примечание: «мы уже уехали» - говорит лишь о том, что вы уехали, но вовсе не означает того, что имущество должным образом возвращено и принято наймодателем. А это дает право наймодателем требовать оплаты вплоть до даты подписании акта возврата имущества.

## 8. ПРОЧЕЕ.

- 8.1. Финансовые отношения сторон оформляются отдельным соглашением (приложение №1), являющимся неотъемлемой частью данного Договора, его срок действия соответствует сроку действия данного Договора. Финансовое соглашение сторон является конфиденциальным, его содержание известно только сторонам данного Договора и не подлежит разглашению третьим лицам, кроме как по решению или требованию суда.

Примечание: в самом договоре ни слова про деньги нет, соответственно его можно смело демонстрировать кому угодно, например любопытному участковому. Участковый, кстати, имеет право поинтересоваться на каком основании вы находитесь в квартире, а вы, в свою очередь, имеет право ответить ему что угодно и здесь уже он не имеет права требовать от вас документального подтверждения (исключение: участковый пришел не просто так, а по вызову). Договор же найма - достаточное подтверждение вашего права находиться в квартире, с финансовой он частью или нет. А раскрытия её, финансовой части, кто-угодно и просто так, потребовать уже не может.

8.2. Все споры и разногласия, возникающие при выполнении настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров или в суде по месту нахождения *Квартиры*.

Примечание: согласно ст. 28 ГПК РФ - «Иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика. Иск к организации предъявляется в суд по месту нахождения организации.» Однако, согласно п.9 ст. 29 ГПК РФ - «Иски, вытекающие из договоров, в том числе трудовых, в которых указано место их исполнения, могут быть предъявлены также в суд по месту исполнения такого договора». И наконец ст. 32 ГПК РФ - «Стороны могут по соглашению между собой изменить территориальную подсудность для данного дела до принятия его судом к своему производству». Что мы в данном пункте и делаем. Кстати, это немного иная история, но если вас где-то далеко от дома остановил сотрудник ГАИ и давит тем, что теперь вам в суд к ним сюда ломаться - ухмыляйтесь и пишите в протоколе: «С решением не согласен, дело прошу передать для рассмотрения в суде по месту моего жительства (пребывания) - ....» - обязаны отправить на ближайший к указанному вами месту судебный участок.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, на русском языке, равносильных, по одному для каждой из сторон.

8.4. Договор вступает в силу с момента его подписания и подписания Финансовых отношений сторон (приложение №1). Все предварительные, устные и письменные, соглашения утрачивают силу.

8.5. Курить в *Квартире* запрещено. Исключение: внешние части *Квартиры* (балкон, лоджия и тому подобное).

8.6. Содержание, в том числе временное, животных в *Квартире* запрещено.

Примечание: съемное жилье - жилье временное, а тому, кто будет в нем жить после вас может и очень не понравиться устойчивый запах табака или помеченных кошечкой углов. Я не исключаю того, что в квартире вполне могли всегда курить или содержать животных, соответственно хуже уже не будет да и владельцы квартиры могут быть не против. В таком случае пункты 8.5 или 8.6 просто удаляются, вместе с п. 11.6 и 11.7 где прописана ответственность за их нарушение. ВАЖНО! Если удаляете какие-то пункты ОБЯЗАТЕЛЬНО проконтролируйте ВСЕ ссылки, а их много. Но и это еще не все: в текущем виде договор на 100% соответствует законодательству и останется ли он в правовом поле когда вы что-то удалите - вопрос. Кстати, такую услугу - оформление готовой сделки, я оказываю. Ценник: от 5000Р (зависит от сложности и удаленности), в цену кроме «комар носа не подточит» входит страховка ГО на 1 год.

8.7. Стороны Договорились, что обсуждение вопросов касающихся исполнения данного Договора будет происходить с использованием электронной почты (e-mail) адреса которой указаны в «Данные сторон» данного Договора.

8.7.1. Уведомление одной стороны отправленное с указанного в данном Договоре её адреса e-mail, на указанный в данном Договоре адрес e-mail другой стороны, признается сторонами достаточным уведомлением в письменном виде.

8.7.2. Вопросы и уведомления которые сторона-инициатор считает срочными или особо важными, сопровождаются ею коротким, соответствующим, SMS сообщением на указанные в данном Договоре контактные телефоны второй стороны. Так же, в обязательном порядке, соответствующим SMS сообщением сопровождаются все вопросы касающиеся сроков действия Договора, расторжения, любых платежей по Договору, нанесения ущерба имуществу.

Примечание: да, общение по электронной почте - легитимное действие, но только в случае если оно предусмотрено договором, что здесь и сделано. Возможность такого способа общения предусмотрена статьями 160 и 434 ГК РФ, его правомочность для сторон не имеющих личной электронной подписи (ФЗ №63 от 06.04.2011) установлена в п. 4 ст. 75 АПК РФ, а порядок применения, что данный способ общения должен быть предусмотрен договором с указанием конкретных адресов e-mail, определен в письме ВАС №С1-7/УП-600 от 25.05.2004.

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1 – «Финансовые отношения сторон» - 2 экземпляра, по одному для каждой из сторон.

Приложение №2 – «Акт приема-передачи Квартиры и имущества» - 2 экземпляра, по одному для каждой из сторон.

Приложение №3 – «Акт возврата Квартиры и имущества» - 2 экземпляра, по одному для каждой из сторон.

Приложение №4 – «Помесячная платежная ведомость» - 1 экземпляр, хранится у *Нанимателя*.

Приложение №5 – «Расписка в получении залога» - 1 экземпляр, хранится у *Нанимателя*.

## ДАнные СТОРОН.

ФИО, паспортные данные, контактные телефоны, e-mail и подписи сторон сразу под собственноручно написанной текущей датой.

## ФИНАНСОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ СТОРОН

### 9. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ.

- 9.1. Ежемесячная плата за найм *Квартиры* устанавливается в размере 1500 (Одна Тысяча Пятьсот) руб. РФ.
- 9.2. При подписании Договора *Наниматель* оплачивает наличными первый месяц найма *Квартиры*, что составляет 1500 (Одна Тысяча Пятьсот) руб. РФ.

При подписании Договора *Наниматель* оплачивает наличными найма *Квартиры* с ?? ???? 1812г. по ?? ???? 1812г. что составляет ???? (?????????) руб. РФ.

Далее оплата осуществляется авансом за период в один месяц по каждому 01-м числам. При этом допускается задержка очередного платежа не более чем на три календарных дня от указанной даты.

Примечание: здесь и далее желтым буду выделять вариативные моменты, то есть, для данного пункта: оплата или помесечно (90% случаев) или как-то иначе. Естественно может быть и не один месяц, а квартал, например, или наоборот несколько дней, чтоб первым платежом подогнать дату под день выдачи зарплаты. В этом случае пункт 9.2 будет выглядеть как: «При подписании договора *Наниматель* оплачивает первые три месяца найма *Квартиры*, что составляет...» или «При подписании договора *Наниматель* оплачивает первые восемь дней найма *Квартиры*, что составляет...».

Во-вторых дальнейшая оплата вовсе не обязательно должна быть помесечной, соответственно: «Далее оплата за наем *Квартиры* осуществляется авансом, за период в три месяца, по каждому [ ]-м числам первого месяца оплачиваемого периода. При этом...».

Однако и при этом строчку о размере стоимости найма именно одного месяца в договоре иметь сильно рекомендуется на случай «неожиданностей» которые могут быть и с одной и с другой стороны: как хозяин может отлучиться и попросить заплатить сразу за четыре месяца, так и съемщику могут квартальный бонус на работе задержать и он попросит пока оплатить за один месяц.

Повторюсь: я оформляю договора на компьютере (у меня всегда при себе ноутбук и портативный принтер), поэтому в нем очень много пунктов в которые накиданы возможные варианты - правлю удаляя лишнее на месте.

- 9.3. Оплата осуществляется наличными *Наймодателю* или его представителю в лице Ивановой Марии Джоновны.

Оплата осуществляется безналично на следующий расчетный счет: 12345678901234567890.

Примечание: снова история, слава Богу не моя ибо не представляю, как бы я её разруливал. *Квартиру* сдавала мама, а за деньгами ездила дочка, даже расписки об оплате подписывала. А через некоторое время мама заявила, что ничего не получала (и ведь реально не получала) и вообще какого черта отдавали деньги этой прошмандовке? Которая неизвестно где обитает. И ведь таки мама права.

Выделенный фрагмент - вариативный момент: понятно, что оплата либо наличная, либо все чаще встречающаяся, безналичная, соответственно одно удаляется, второе заполняется. Вообще здесь упрощенная версия договора, так количество вариативных пунктов гораздо больше. Например если *наймодатель* ИП, а таких все больше и больше, придется править примерно 20% договора. А при съеме *квартиры* юристом вообще больше половины перепахивать. Суть договора от этого не поменяется, просто нужны другие формулировки, например Иван Иван Иванович, если он ИП, будет записан как «Индивидуальный предприниматель Иван Иван Иванович в лице Ивана Ивана Ивановича», звучит бредово, но таковы требования. Короче есть нюансы при обычной сдаче-сняче не нужные.

- 9.4. Первое изменение размера оплаты не может произойти ранее окончания основного срока действия Договора (п. 7.1), все последующие не ранее окончания последнего соглашения о продлении. При отсутствии письменного соглашения о продлении Договора не чаще одного раза в шесть месяцев. Иное возможно только в случае регулярной (два и более раз за три дня) остановки торгов на Московской Бирже по причине резкого изменения соответствующего индекса.

Примечание: раньше здесь были существенные курсовые колебания, но, несмотря на математически точно прописанную амплитуду, вопрос все равно оставался спорноустойчивым, вот я и сел думать: как неоспоримо определить экономический кризис. Чтоб совсем вопросов не было. Вот. Придумал.

Кстати, никакие «годовые эмбарго» не помешают *наймодателю* изменить цену или расторгнуть договор (даже мой) если потери, вследствие изменившейся ситуации, будут для него ощутимыми. А то, что цену нельзя менять чаще раза в год - миф, я уже рассказывал в моей книге - «Недвижимость, Inside».

- 9.5. Отказ одной из сторон от предложенного другой стороной изменения размера оплаты, если оно не противоречит п. 9.4, не является основанием для немедленного расторжения Договора. В этом случае *Наниматель* имеет право проживать в *Квартире* еще один месяц после уже оплаченного периода оплатив его по ранее согласованной ставке.

- 9.6. Сервисные расходы сторон:

9.6.1. [ ] Электроэнергию оплачивает: *Наниматель*.

9.6.2. Водоснабжение (ХВС + ГВС + водоотведение) оплачивает: *Наниматель* *Наймодатель*. *Персональные приборы учета не установлены, оплата по ЕПД.*

9.6.3. Газоснабжение оплачивает *Наниматель* *Наймодатель*. *Персональные приборы учета не установлены, оплата по ЕПД.*

9.6.4. Отопление оплачивает *Наниматель* *Наймодатель*. *Персональные приборы учета не установлены, оплата по ЕПД.*

- 9.6.5. Общедомовую ТВ антенну оплачивает *Наниматель* *Наймодатель*.
- 9.6.6. Радио и оповещение оплачивает *Наниматель* *Наймодатель*.
- 9.6.7. Содержание и ремонт оплачивает *Наниматель* *Наймодатель*.
- 9.6.8. Запирающее устройство оплачивает *Наниматель* *Наймодатель*.
- 9.6.9. Сборы на капитальный ремонт оплачивает *Наниматель* *Наймодатель*.
- 9.6.10. Услуги консьержа и/или охраны оплачивает: *Наниматель* *Наймодатель*
- 9.6.11. Добровольное страхование *Квартиры* по ЕПД стороны договорились не оплачивать. оплачивает *Наниматель* *Наймодатель*.
- 9.6.12. Услуги интернет-провайдера оплачивает: *Наниматель*

Примечание: здесь: лишнее удаляем или зачеркиваем. Если имеются ещё какие-то платежи, например за аниматоров во дворе или парковочные места, рекомендую указать здесь же кто за что платит. Никаких неурегулированных вопросов по оплате не должно быть!!!!!!!

9.7. Для корректного формирования счета *Наниматель* в период с 15 по 22 число текущего месяца направляет *Наймодателю* текущие показания приборов учета ресурсопотребления согласно оплачиваемым им сервисным расходам - п.п. 9.6.

9.7.1. В случае непредоставления *Нанимателем* соответствующих данных в указанные сроки *Наймодатель* получает право предоставить в соответствующие ресурсоснабжающие организации любые усредненные данные, что накладывает на *Нанимателя* обязанность по оплате выставляемых на основании указанных данных счетов.

Примечание: бывает. Бывает люди забывают передать показания и собственник суетится, нервничает, а на самом деле - ничего страшного. Плюс-минус среднее подали, в другой раз с переданными точными данными подравнялись.

9.8. Стороны обязуются оплачивать принятые на себя сервисные расходы в сроки установленные компаниями предоставляющими данные услуги. Ответственность за просрочку платежей (пени, штрафы, оплату за возобновление обслуживания и тому подобное, на основании Договора с соответствующей обслуживающей организацией) несет сторона принявшая обязательство оплаты соответствующего сервисного расхода.

Примечание: тут просто - за свет и воду платить надо вовремя.

## 10. ЗАЛОГ.

10.1. *Наниматель* оставляет *Наймодателю* залог за сохранность имущества и соблюдение условий Договора *Нанимателем* в размере 1500 (Одна Тысяча Пятьсот) руб. РФ.

10.2. Залог вносится наличными при подписании данного Договора и финансового приложения.

Примечание: вообще как его только не вносят... в моей версии здесь предусмотрены четыре наиболее часто встречающихся варианта. Приведу один: Залог вносится двумя частями: 1-я часть в размере 50% залога не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., 2-я часть в размере 50% залога не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

10.3. Не внесение залога или его части в указанный срок дает право *Наймодателю* немедленно расторгнуть Договор. Ранее внесенные *Нанимателем* суммы не возвращаются.

10.4. *Наймодатель* не имеет права использовать залог в личных целях.

10.5. **Залог является обеспечительным платежом, не является доходом *Наймодателя* и не может быть использован в качестве оплаты за соразмерный период найма.**

Примечание: да-да-да, все привыкли называть залог оплатой за последний месяц - это бред и ересь противоречащая и закону и логике. Однако никто не запрещает, по соглашению сторон, его «проесть», но включение такого в договор абсолютно не правильно и не правомерно.

Вообще решение об использовании залога в качестве оплаты последнего месяца проживания обычно принимается так: жили не тужили долго и счастливо, душа в душу с наймодателем, платили всегда аккуратно, в квартире порядок, предупредили о съезде как положено - за месяц, короче все путем. Наймодатель махает рукой - не берет денег за последний месяц - проживаем залог. И обратная ситуация: платили неаккуратно, жалобы от соседей были и т.п. - тут уж извините: за последний месяц платим, потом ключи от квартиры на стол, все проверяем, и если все тип-топ - возвращается залог.

10.6. При фактическом оставлении *Квартиры* *Нанимателем*, выезде, сторонами составляется Акт возврата *Квартиры* и имущества. Согласование и подписание обеими сторонами данного Акта является основанием для возврата залога. Залог возвращается непосредственно при подписании данного акта.

Примечание: подчеркну стописяттыщмилльёнов раз: основание для возврата залога - подписание акта возврата имущества! Не факт выезда съемщика или приезда наймодателя. Понятное дело, что его редко заполняют, но! Хотите обратно получить залог - утрясите все вопросы с наймадателем, а акт возврата, по сути, и есть такой опросник.

## 11. ФИНАНСОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

Ответственность *Наймодателя*:

11.1. Нарушение *Наймодателем* п. 2.1 Договора дает право *Нанимателю* немедленно расторгнуть Договор, при этом *Наймодатель* возвращает ему все ранее полученные от него платежи и выплачивает неустойку в размере суммы затрат понесенных *Нанимателем* на: поиск *квартиры*, составление и оформление данного Договора, подготовку к переезду и 50% оговоренной месячной оплаты (п. 9.1.).

Примечание: в подавляющем большинстве случаев, для нарушения этого пункта, наймодатель должен схватить со стола ключи, спрятаться с ними под кровать и оттуда кричать: «Не отдам - не отдам - не отдам!» Соответственно его можно удалить. Но есть момент - договор сложный с кучей ссылок на номера пунктов, которые при удалении хоть одного сползают.

11.2. Принуждение *Наймодателем*, или третьими лицами в нарушение гарантий *Наймодателя* (п. 4.1. - 4.5), *Нанимателя* к досрочному расторжению Договора дает *Нанимателю* право проживать в *Квартире* 30 дней сверх оплаченного периода бесплатно, а при невозможности такого проживания *Наймодатель* выплачивает *Нанимателю* неустойку. При этом ущемление третьими лицами прав *Нанимателя* по использованию *Квартиры*, признается принуждением к досрочному расторжению Договора, а факт расторжения Договора *Наймодателем* в данном случае - досрочным расторжением Договора по инициативе третьих лиц в нарушение гарантий *Наймодателя*.

Примечание: в подавляющем большинстве договоров найма предлагаемых агентствами присутствует пункт о том, что наймодатель имеет право расторгнуть договор предупредив нанимателя за один месяц, что противоречит уже упоминавшейся ст. 687 Гражданского Кодекса РФ, только теперь пункту 2. Цитировать не буду, просто сообщая: наймодатель имеет право инициировать расторжение договора обратившись в суд, а не расторгнуть договор. Отсюда и формулировка: «Принуждение».

Обещанная история: сдавалась одна квартира, по наследству полученная, да вдруг объявилась у дедушки квартиру внукам оставившего сестра двоюродная - почти родная, из города Архангельска. И приехала она в Москву с рыбным обозом, да стала квартиру осаждать, даже палатку туристическую прямо в подъезде поставила. Да по судам бегать начала аки очуменная - никакого сладу с ней нет и жить не получается ибо дверь открыть страшно. А тоть было един раз - дверь открыли, а она в квартиру запрыгнула да в ванной схоронилась - еле вытурили.

11.2.1. Размер неустойки равняется стоимости одного месяца проживания согласованной сторонами на данный момент, плюс двойная стоимость оплаченного *Нанимателем*, но не прожитого в *Квартире* периода.

11.2.2. *Наймодатель* обязан заплатить неустойку не позже согласованного с *Нанимателем* дня фактического оставления *Квартиры* – выезда.

11.2.3. При добровольном оставлении *Квартиры* *Нанимателем*, при досрочном расторжении Договора, или выезде на других, согласованных сторонами условиях, неустойка не выплачивается.

Примечание: Как знать, может стороны на тонне пуха, или неустойке в виде вагона сантехники сойдутся.

11.2.4. При продлении Договора действие пункта 11.2 прекращается, если стороны письменно не согласовали иное.

Примечание: это перестраховочный пункт. Один раз была «смешная» история: стороны решили не воспользоваться моим соглашением о продлении, а состряпать свое. Состряпали, ага, наймодатель на пять лет себя квартиры лишил. Короче: если с продлением не мудрить, этот пункт можно и удалить. Но лучше пусть будет. Воизбежании так сказать. Кстати, надо бы и его переделать, соглашение о продлении (возможно оно уже новое, просто я тут еще не поправил).

11.3. Не соблюдение *Наймодателем* условий п. 9.8 дает право *Нанимателю*, без согласования с *Наймодателем*, оплатить соответствующие сервисные платежи *Наймодателя* и возникшую финансовую ответственность за их просрочку. Итоговый платеж полностью вычитается из очередной оплаты найма. Регулярное - три и более раз, не соблюдение *Наймодателем* условий п. 9.8 дает право *Нанимателю* инициировать перераспределение сервисных расходов сторон (п.п. 9.6) с соответствующим изменением оплаты найма (п. 9.1).

Примечание: тут два варианта. Взялся владелец квартиры за что-то платить, а потом улетел в Австралию и - проблема. Оно, конечно, понятно, сейчас все грамотные и коммуналка автоматом с карт списывается, а вот он неграмотный попался. Ноль проблем, переговорились и дальше счастливо. Только обязательно в письменном виде! Все, что касается денег и «на словах» - не существует. Второй вариант: заселились в квартиру, а там долг за воду такой, что скоро сантехник придет с ключом 32X44 и воду перекроет. А в договоре (смотри выше) про долги есть. А хозяева разные бывают и полученную денежку спешат в том числе пропить, или погасить очередной кредит так как в долгах, как в шелках. Вопрос: кто должен страдать из-за несбалансированного бюджета владельца квартиры? Он деньги искать, или съемщик из колодца воду носить? Вот-вот. Но тут тонкость - ЖКУ, это такая система, что долг может быть уже и оплачен давно, только у них там что-то как-то.... Забыли, не внесли, потеряли. Вы, съемщик, не в курсе, а владелец знает, так что сперва основательно все выяснить, а уж потом решать.

Ответственность *Нанимателя*:

11.4. Использование *Нанимателем* *Квартиры* не по назначению (жилое помещение), дает право *Наймодателю* немедленно расторгнуть Договор, все ранее полученные от *Нанимателя* суммы при этом не возвращаются.

Примечание: квартира снимают дабы в ней жить, а не разводить кроликов или шить пальто.

11.5. Изменение состава и/или увеличение количества лиц проживающих в *Квартире* без согласования с *Наймодателем*, дает право *Наймодателю* на досрочное (с конца оплаченного *Нанимателем* периода) расторжение Договора или внеочередной пересмотр условий оплаты и размера залога. При не согласии *Нанимателя* с новыми условиями оплаты, Договор считается расторгнутым с момента окончания оплаченного *Нанимателем* периода. Залог в данном случае не возвращается.

Примечание: Если квартира снимают двое юношей, то и жить в ней должны двое юношей, а не десять девушек.

11.6. Нарушение *Нанимателем* запрета на курение в *Квартире* (п. 8.5) накладывает на него обязанность проведения в *Квартире* уборки с привлечением профессиональной клининговой компании.

11.6.1. Оплата услуг клининговой компании полностью возлагается на *Нанимателя*.

11.6.2. Выбор клининговой компании и объем необходимых работ определяется *Наймодателем* в одностороннем порядке. Сроки проведения работ устанавливаются *Наймодателем* и исполнителем данных работ.

11.6.3. Повторное нарушение или не исполнение *Нанимателем* возникшей обязанности в указанные сроки дает право *Наймодателю* на одностороннее расторжение Договора. Залог в этом случае не возвращается.

11.6.4. В случае обнаружения нарушения данного запрета при выезде *Нанимателя*, *Наймодатель* получает право не возвращать залог до исполнения *Нанимателем* возникшей обязанности. При отказе *Нанимателя* от исполнения данной обязанности в установленные сроки залог не возвращается.

Примечание: жестко? А что делать, запах курева даже въедливый. Да и попробуйте в каком-нибудь отеле покурить, в номере для некурящих.

11.7. Нарушение *Нанимателем* запрета на содержание в Квартире животных (п. 8.6), если он в трехдневный срок не исправил нарушение, дает право *Наймодателю* на внеочередной пересмотр условий оплаты и/или размера залога. При не согласии *Нанимателя* с новыми условиями оплаты, Договор считается расторгнутым с момента окончания оплаченного *Нанимателем* периода. Залог в данном случае не возвращается.

Примечание: Обнаруженного на балкон верблюда, чье проживание в квартире не было ранее согласовано с наймодателем, придется либо «согласовать», либо в трехдневный срок пристроить в зоопарк.

11.8. Задержка *Нанимателем* очередного платежа (п. 9.2) более чем на пять календарных дней дает право *Наймодателю* расторгнуть Договор в одностороннем порядке с оповещением *Нанимателя* не менее чем за три дня до даты такого расторжения. Залог в данном случае не возвращается.

Примечание: тут просто - плати вовремя и как договаривались, или - «давай, до свидания».

11.9. Регулярное, три и более раз, не соблюдение *Нанимателем* условий п. 9.8 или возникшая по его вине задолженность перед соответствующими компаниями за два и более месяца, дает право *Наймодателю* расторгнуть Договор в одностороннем порядке с оповещением *Нанимателя* не менее чем за три дня до даты такого расторжения. Залог в данном случае не возвращается.

Примечание: и снова - тут просто - плати вовремя и как договаривались, или - «давай, до свидания».

11.10. При досрочном расторжении Договора по инициативе *Нанимателя* до даты предоставления *Квартиры* *Наймодателем* (п. 2.1), *Наймодатель* возвращает *Нанимателю* внесенную оплату найма (п. 9.2) и половину залога (п. 10.1). При этом, из возвращаемой части удерживаются понесенные *Наймодателем* расходы связанные с исполнением пожеланий *Нанимателя* по изменению *Квартиры* и/или ее обстановки и оплаченные *Наймодателем* услуги по оформлению Договора найма.

Перевод: хлопнули люди по рукам, хозяин квартиры стал стены в спальне перекрашивать, в заказанный будущим съемщиком сиреневый цвет, а тот взял и передумал квартиру снимать, когда уже половина комнаты покрашена была - нехорошо...

11.11. При досрочном расторжении Договора по инициативе *Нанимателя* после предоставления *Квартиры* *Наймодателем* (п. 2.1), но до начала фактического использования им *Квартиры*, *Наймодатель* возвращает *Нанимателю* внесенную оплату найма (п. 9.2) за вычетом тройной ставки за каждый день прошедший с момента подписания Акта приема-передачи *Квартиры* и имущества, и половину залога (п. 10.1). При этом, из возвращаемой части удерживаются понесенные *Наймодателем* расходы связанные с исполнением пожеланий *Нанимателя* по изменению *Квартиры* и/или ее обстановки и оплаченные *Наймодателем* услуги по оформлению Договора найма.

Перевод: в принципе, здесь все тоже самое, что и с предыдущим пунктом, а тройная ставка призвана отсеять хитрецов организующих себе таким образом «московские выходные» - посуточные квартиры дороже.

11.12. Нарушение *Нанимателем* ключевого условия Договора - срока (п. 4.8), дает право *Наймодателю* не возвращать залог. Исключение: Договор расторгается по основаниям п. 9.5 или 12.3.

Примечание: я понимаю, у вас Обстоятельства о-го-го какие. А у владельца квартиры тоже обстоятельства и вообще он в Норильске живет. Знаете сколько билет на самолет из Норильска в Москву стоит? А еще и обратно. А еще на такси, Да с работы отпрасться. В конце концов - смотри пункт 11.2 - наймодатель так же несет финансовую ответственность за несоблюдение сроков договора.

11.13. Неисполнение *Нанимателем* обязанности возникшей вследствие исполнения им права указанного в п. 3.10 Договора (замена замка или личинки в замке входной двери), дает право *Наймодателю* требования возмещения в трехкратном размере всех понесенных им расходов при обеспечении доступа в *Квартиру*, при отсутствии в ней *Нанимателя* или проживающих с ним лиц, в случае возникновения ситуаций указанных в данном Договоре и допускающий такой доступ.

Примечание: вспоминаем историю про съемщика который замок поменял, а хозяйке ключ не дал. Если не можете вспомнить - отматывайте вверх до п. 3.10 и купите в аптеке [здесь могла быть ваша реклама].

## 12. УХУДШЕНИЕ КВАРТИРЫ И ИМУЩЕСТВА.

Ухудшение *Квартиры* и/или имущества произошедшее вследствие действия третьих лиц:

12.1. К ухудшениям *Квартиры* вследствие действий третьих лиц относятся залив, пожар и т.п., произошедшие без участия и не по вине *Нанимателя*, совместно с ним проживающих лиц, гостей или других посетителей *Нанимателя*.

12.2. Ухудшение *Квартиры* и/или имущества произошедшее вследствие действия третьих лиц дает право *Нанимателю* требовать внеочередного временного снижения оплаты за наем на весь срок устранения повреждений.

12.3. В случае если повреждение *Квартиры* вследствие действия третьих лиц сделало ее непригодной к проживанию, или ограниченно пригодной в течении более одного месяца, *Наниматель* вправе досрочно расторгнуть данный Договор. При этом *Наймодатель* возвращает оплату за оплаченные, но не прожитые дни. Возврат залога происходит на основании п. 10.6, но без учета повреждений причиненных *Квартире* вследствие действия третьих лиц.

Примечание: в принципе, здесь должно быть все понятно, однако на практике, когда данный вопрос в подписанном ранее договоре никак не затронут, бывает, что и болото с лягушками образовавшееся в съемной квартире не рассматривается как повод для временного снижения цены.

- 12.4. Ремонт или замена поврежденного вследствие действия третьих лиц имущества, в том числе бытовой техники, производится за счет *Наймодателя*.
- 12.5. Отказ *Наймодателя* от проведения или оплаты ремонта *Квартиры*, а так же ремонта или замены поврежденного имущества, в том числе бытовой техники, дает право *Нанимателю* на самостоятельное, без согласования с *Наймодателем*, устранение повреждений с удержанием его стоимости из очередной оплаты.

Примечание: опять же, казалось бы. Однако, суровая практика... Посыпавшаяся в результате залива соседями сверху побелка и упавшие обои ничуть не мешают некоторым квартиросдавателям требовать полной оплаты найма и, иногда, еще и ремонта квартиры за счет съемщиков.

Ухудшение Квартиры и/или имущества произошедшее вследствие действий Нанимателя:

- 12.6. Изменение мебели, оборудования или предметов отделки, не согласованное с *Наймодателем*, считается порчей.
- 12.7. Устраняемая порча мебели, оборудования или предметов отделки, если устранение не скажется на внешнем виде и/или свойствах испорченного, исправляется *Нанимателем* за свой счет.
- 12.8. Устраняемая порча мебели, оборудования или предметов отделки, если устранение скажется на внешнем виде и/или свойствах испорченного предмета, исправляется или, по усмотрению *Наймодателя*, подлежит замене за счет *Нанимателя*. Все расходы по замене испорченного предмета (поиск, транспортировка, монтаж, подключение, настройка) также оплачиваются *Нанимателем*.

Примечание: здесь все просто, сломал - почини, нельзя починить - обеспечь замену на аналогичное.

- 12.9. Неустраняемая порча мебели, оборудования или предметов отделки подлежит замене за счет *Нанимателя*. Все расходы по замене испорченного предмета (поиск, транспортировка, монтаж, подключение, настройка) также оплачиваются *Нанимателем*. Или, по усмотрению *Наймодателя*, *Наниматель* возмещает указанную *Наймодателем* сумму.

Примечание: к этому пункту смешной случай, реально смешной, даже в кавычки забирать не буду. Сдал я как-то квартиру, из далеко не общедоступного сегмента приличной семейной паре - классика жанра: муж бизнесмен, в возрасте, работает сутки на пролет, жена - молоденькая девочка, блондинка, сидит дома. Жили они в этой квартире долго, аккуратно, с хозяевами душа в душу и последние на них ненарадовались. Когда они съезжали я присутствовал (мне хозяин квартиры сразу ключи отдавал для дальнейшей сдачи), принимая имущество по квартире прошлись, заглянули в ванную комнату и, втроем: я, хозяин квартиры и «муж блондинки», на пороге упали. Причина: стало девочке не хватать в ванной полочек, а мужа нет - он работает. Она, исходя из соображений: что ж я, совсем без рук что-ли?!, вызывать никого не стала. Сходила на рынок, купила две угловые полки, из самых дешевых, китайские, пластмассовые, у которых сначала направляющая на стену крепится, а потом на нее полки насаживаются. Где-то раздобыла перфоратор и, судя по количеству дырок основательно помучившись, таки их повесила.

Пока они висели, многочисленных дырок в испанской кафельной плитке с ручной росписью видно не было. Зачем она их сняла когда съезжали - не знаю, но сняла, а в стены словно кто-то из автомата стрелял, причем еще и трясушимися руками. На четыре тысячи евро «настреляла» - огромные на тот момент деньги. Да и сейчас.

Ухудшение Квартиры и/или имущества с течением времени:

- 12.10. *Наниматель* не несет ответственность за естественную амортизацию мебели, бытовой техники и элементов отделки *Квартиры*.
- 12.11. Поломка бытовой техники, произошедшая согласно заключению соответствующего специалиста, не вследствие неправильной эксплуатации *Нанимателем*, а по причине износа, устраняется *Наймодателем* за свой счет в недельный срок. Возможные расходы *Нанимателя* возникшие из-за поломки бытовой техники вследствие износа *Наймодателем* не компенсируются.

Примечание: появилось предложение про «возможные расходы» из-за истории «хоть стой, хоть падай». Рассказать? Ну конечно, мог бы и не спрашивать :)

Итак. Жила-была семья и эта семья сдавала квартиру, двухкомнатную. Хорошую такую двухкомнатную квартиру с бААААААльшой лоджией «шестиметровкой». Только не как обычные «шестиметровки» - метр ширины и на всю квартиру, а 180 и на три с гаком, жаль только не из кухни. Квартира, кстати, сама с приличным, современным ремонтом и соответствующий мебелировкой, вот только лоджия подводила: остеклена была еще в советское время обычной деревяшкой и стекло в один слой. А в остальном всем классно и съемщики, которые жили уже несколько месяцев, были всем довольны. Да и цена квартиры, кстати, вполне себе для двушки в одной местности невысокая - 40тр/мес.

И вот, однажды, уж не знаю как, но появилась у наймодателей возможность недорого сделать и лоджию красиво: сайдинг пластиковый и стеклопакет. Созвонились они со съемщиками, те естественно только «За!», да и какой дурак откажется, чтоб владельцы квартиры тебе лучше за свой счет сделали. Да еще и цену после этого не поднимали. Привезли обмерщика, тот все померил и, основной вопрос: сколько времени все займет? Обмерщик носом поводит и говорит: ну, там, типа, пара недель на производство и монтаж - пара дней. Ну три, на всякий случай. - Три? - Ну да, три. А х@ли тут делать, все по размерам привезут - клей да прикручивай.

Заказали оплатили. Через две недели позвонили из конторы лобжиоблагораживающей: согласовали даты доставки и монтажа. И тут выплывает из кустов натуральный такой рояль, большой и с клавишами: съемщики заявляют, что наймодатель им денег должен. Во-первых - за три дня съема другой квартиры, посуточно, по 3500 в сутки, то есть 10500. Плюс за клиринговую компанию которая после работяг будет уборку в квартире делать 16000. Итого: 26500 рублей. Причем они уже все заказали и оплатили.

Занавес.

Теперь немного логики. Моей логики. Можете соглашаться или нет. Квартира сдавалась с.... обзову это «недостатком»: старое остекление лоджии. Снимали её с этим недостатком и были с ним согласны. Не хотите «недостатков» - платите больше и снимайте квартиру со свежим, полным ремонтом и новой мебелью. Денег на такую нет? - Ваши проблемы. Устройтесь еще на одну работу, не покупайте новую куртку, продайте почку, в конце концов. В любом случае, любое использование подразумевает износ, износ - устранение, устранение - неудобства. А в случае б/у неудобства всего лишь

наступят раньше. И, снимая квартиру где что-то конкретно б/у, вы автоматически согласны с оными неудобствами и предполагаемым временем их наступления. Что-то не нравится - снимайте другую квартиру где их нет. Такая стоит дороже а у вас бюджет? - Ваши проблемы.

12.12. Отказ *Наймодателя* от исполнения обязательств п. 12.11 дает право *Нанимателю* на самостоятельное, без согласования с *Наймодателем*, устранение повреждений или ремонт с удержанием его стоимости из очередной оплаты за наем *Квартиры*.

Примечание: сдается квартира, например со старым холодильником, конкретно старым, типа «Зил», который еще с ручкой от одноименного автомобиля. Хозяин естественно уверяет, что «такая вещь» не ломается априори! - не редкий случай. А она берет и ломается, от старости. Что происходит дальше, на практике и не редко, представьте сами.

Теперь вопрос: как понять, что стиральная машинка сломалась сама по себе, а не вследствие неправильной эксплуатации? - А никак. Ни вы, ни съёмщики, ни хозяин квартиры не мастера по ремонту бытовой техники, соответственно:

1 - Уведомляем владельца данной техники, то есть наймодателя - сломалась. Уведомить можно просто по телефону, если договором не предусмотрено иное (не встречал «сторон» до такого дошедших).

2 - Вызываем мастера по ремонту бытовой техники конкретной марки.

3 - После того как мастер ее осмотрит настоятельно просим у него заключение (бланки заключений у них всегда при себе есть, но заполнять их они ленятся). Данное заключение содержит и причину поломки, и что надо чинить/менять, и стоимость работ.

4 - Имея бланк созваниваемся с наймодателем, если он не рядом стоит - сообщаем что почем и почему с него. Далее решаем по согласованию: либо чинится, либо покупается новое (чаще дешевле купить новое, чем починить старое). Если наймодатель начинает разглагольствовать о том, что ему стиральная машина не нужна, сообщаем: квартира снималась со стиральной машиной - это было ее «конкурентное преимущество», значит и эксплуатироваться она должна со стиральной машиной, ибо - читай договор: «... С мебелью и имуществом...»

12.13. Неисправности коммуникаций внутри *Квартиры* и не указанные в Акте передачи имущества (приложение №2) устраняются *Нанимателем* за свой счет.

Примечание: потек кран - читаем п. 1 ст. 681 ГК РФ: «Текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя». Плюс, по сути, по сложности устранения, чем потекший кран отличается от перегоревшей лампочки? Вот-вот. И что, наймодателю ездить из Барнаула лампочки на квартире менять? Нет, оно, конечно, та же 681 статья дает волюницу: «если иное не установлено договором найма жилого помещения». Более того, могу сказать, что иногда и приезжают, и не только лампочки меняют, но и постельное белье. Вот только цены в этом случае... А удалить этот пункт из договора - не долго. Или нанимателя на наймодателя в нем поменять.

12.14. На время оценки и устранения любых повреждений или неисправностей, требующих привлечения специалистов, *Наниматель* обязан обеспечить беспрепятственный доступ в *Квартиру* рабочих необходимых для устранения специальностей. Присутствие при проведении работ обеих сторон или их представителей обязательно.

Примечание: наймодатель или его представитель нужны, чтобы потом он не имел возможности придаться сославшись на не удовлетворяющее его качество работа, например. А наниматель нужен, во избежании претензий из серии: пока вы тут чинили, у меня ноутбук пропал, импортный, два.

### 13. ИНОЕ.

13.1. При выезде *Нанимателя* ранее окончания оплаченного периода без нарушения им ключевого условия Договора - срока (п. 4.8), и при должном извещении *Наймодателя* (п. 7.3), и соблюдении порядка оплаты (п. 9.2), *Наймодатель* возвращает *Нанимателю* сумму за переплаченные дни. В ином случае возврат за переплаченный срок не производится.

Примечание: тут сложно, поэтому лучше на примере. Жил-поживал наниматель, давно жил - то есть соблюдено условие п. 4.8. Всегда платил вовремя - соблюдено условие оплаты (п. 9.2). Не хулиганил и с соседями здоровался - соблюдено все остальное. Хороший человек в общем. И вот, как и должно быть с хорошим человеком, ему повезло - выиграл в лотерею много-много миллионов рублей. Естественно, как человек не только хороший, но еще и умный, он сразу купил квартиру ибо свое оно всяко лучше съемного. Предупредил наймодателя, возможно даже не за месяц, а за два (соблюдено условие пункта 7.3), тот за него порадовался. Вот только на работах-ремонтниках его везение кончилось: обещали управиться к... но все как всегда: то одно, то другое. И вот месяц, второй... А он за съемное жилье платит как и положено - авансом за месяц. Но терпение его кончилось, взял бейсбольную биту и пошел работяг гонять. В результате все за неделю доделали, хоть сейчас переезжай. А у него еще две недели найма оплачено. Вот об этих переплаченных неделях тут и речь.

13.2. Страхование имущества и/или отделки *Квартиры* заключенное за счет любого лица, если согласно страховому полису выгодоприобретателем является *Наймодатель*, снимает с *Нанимателя* финансовую ответственность по данному ущербу в пределах суммы и сроков страхового покрытия.

Примечание: Квартиросдатчику, по идее, должно быть без разницы, кто с ним за разбитый съёмщиком унитаз расплатится.

13.3. Страхование ответственности проживающих в *Квартире* перед третьими лицами заключенное за счет любого лица, если выгодоприобретателем являются пострадавшие третьи лица, снимает с *Нанимателя* финансовую ответственность по данному ущербу в пределах суммы и сроков страхового покрытия.

Примечание: этот пункт я писал чисто для себя - все мои сделки застрахованы.

13.4. Финансовое соглашение сторон вступает в силу с момента его подписания и подписания Договора найма. Все предварительные, устные и письменные, соглашения утрачивают силу.

ФИО и подписи сторон сразу под собственноручно написанной текущей датой.

Примечание: ВАЖНО! Подписывается обеими сторонами договора КАЖДЫЙ лист (!!!) сколько бы их не было.

Приложение №2 к Договору найма квартиры расположенной по адресу:  
г. Москва, Ул. Кремль, дом 1, кв.6 от 14 сентября 1812г.

## Акт приема-передачи Квартиры и имущества.

Наймодатель передает, а Наниматель принимает Квартиру с находящимся в ней имуществом:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
- .....
999. \_\_\_\_\_

Примечание: запись «Холодильник - 1 шт.» - не о чем. «Холодильник SAMSUNG FRF252 - 1 шт., новый» или «Холодильник SAMSUNG FRF252 - 1 шт., б/у, без видимых повреждений» или «Холодильник SAMSUNG FRF252 - 1 шт., б/у, царапина на двери морозильной камеры» - только так и никак иначе.

Однажды «акт передачи» видел с одной строчки: «Квартира передается с полной меблировкой и оснащенная всей бытовой техникой» - умереть не встать.

Наймодатель передает, а Наниматель принимает Квартиру со следующими показателями:

1. Показания электросчетчика на момент передачи: Т1 - Т2 - Т3 -
2. Показания счетчика воды на момент передачи: горячая - холодная -
3. Сантехническое оборудование: исправно. требует ремонта или замены
4. Газовое оборудование: исправно. требует ремонта или замены
5. Электропроводка и оборудование: исправно. требует ремонта или замены
6. Телевизионный кабель: исправно. отсутствует. требует ремонта или замены
7. Кабель выделенной линии Интернет: исправно. отсутствует. требует ремонта или замены
8. Общее состояние Квартиры: свежий ремонт. не требует ремонта. соответствует санитарным нормам. требует ремонта
9. Посторонние запахи в Квартире: от курения - отсутствует присутствует, от содержания животных - отсутствует присутствует.

Примечание: вписываем, подчеркиваем, зачеркиваем или правим на компьютере. Кстати, в области стали попадаться счетчики тепла, будет в вашем случае такой - надо вписать. Про «газовое оборудование», если его нет - удалить.

В состоянии квартиры пишем, что видим, например: «Только после ремонта». Если есть повреждения - описываем. Квартира или что-то из пунктов выше требует ремонта - не ленимся и точно описываем: что надо отремонтировать, кто это делает, кто платит, и кто принимает решение о качестве и количестве необходимых работ. Пример: «Настенное покрытие в прихожей (обои) подрано кошкой, требуется замена. Замена осуществляется нанимателем в объемах и качествах по своему усмотрению. Наймодатель финансово участвует в замене выделяя нанимателю 3000 руб. Производимое улучшение является собственностью наймодателя.» НЕ ЛЕНИТЕСЬ ПИСАТЬ!!!

Наймодатель передает, а Наниматель принимает два полных комплекта ключей от Квартиры  
Код двери подъезда: 007B007.

Акт передачи содержит данные о показаниях счетчиков учета воды и электроснабжения, количестве и состоянии мебели и бытовой техники, коммуникаций. Кроме того: количество передаваемых комплектов ключей от квартиры и код входной двери подъезда (если есть).

Кстати, некоторые делают фотографии квартиры и прикладывают их к договору. Это не о чем. Не доказательство. Чтобы такие фото, или, как вариант - видеозапись, стали легитимным доказательством наличия и качества, они должны быть в двух экземплярах (каждой стороне), на опечатанных флешках (в конверт положить, заклеить и подписать), да еще и тут, в акте передачи описаны. Пример: «К данному акту передачи прикладывается, в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, электронный носитель информации, флеш-карта, содержащая 100 (Сто) фотографий (тип файла: JPEG, имена файлов с IMG0001 по IMG0101) Квартиры и её содержимого. Все фотографии сделаны в присутствии обеих сторон договора и в момент передачи Квартиры - подписания данного акта».

Или, если флешек нет, каждая фото должна быть качественно распечатана, в двух экземплярах, а этот акт должен содержать запись типа: «К данному акту передачи прикладывается, в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, комплект из 100 (Сто) фотографий Квартиры и её содержимого. При этом Наниматель подтверждает, что он внимательно с ними ознакомился и содержимое фотографий соответствует действительному состоянию и количеству передаваемого имущества». Но я не думаю, что кто-то будет это распечатывать так как фотографий будет мнооооооооо.... Если делать фото как положено, только фоток НОВОГО холодильника будет пять штук: 1- вид спереди, 2- сзади, 3 и 4 - открытые верхние и нижние камеры отдельно (что полочки все на месте), 5- бирка с моделью :)

ФИО и подписи сторон сразу под собственноручно написанной текущей датой. Например вот так:



Приложение №3 к Договору найма квартиры расположенной по адресу:  
г. Москва, Ул. Кремль, дом 1, кв.6 от 14 сентября 1812г.

### Акт возврата Квартиры и имущества.

Наниматель возвращает, а Наймодатель принимает Квартиру со следующими показателями:

1. Показания электросчетчика на момент возврата: Т1-\_\_\_\_\_ Т2-\_\_\_\_\_ - оплачено соответствующей стороной Договора полностью, квитанции об оплате получены.
2. Показания счетчика воды на момент возврата: Г-\_\_\_\_\_ Х-\_\_\_\_\_ - оплачено соответствующей стороной Договора полностью, квитанции об оплате получены.
3. Надлежащие счета за услуги связи *Нанимателем* оплачены полностью – квитанции об оплате *Наймодателем* получены.
4. Иные платежи предусмотренные для *Нанимателя* оплачены им полностью – квитанции об оплате *Наймодателем* получены.
5. Сантехническое оборудование (нужное подчеркнуть): принято в надлежащем виде, согласована компенсация за повреждения.
6. Электропроводка и оборудование (нужное подчеркнуть): принято в надлежащем виде, согласована компенсация за повреждения.
7. Телефонный кабель и тел. розетки (нужное подчеркнуть): принято в надлежащем виде, согласована компенсация за повреждения.
8. Телевизионный кабель (нужное подчеркнуть): принято в надлежащем виде, согласована компенсация за повреждения.
9. Общее состояние *Квартиры* (нужное подчеркнуть): принято в надлежащем виде, согласована компенсация за повреждения.
10. Состояние мебели и оборудования включенного в Акт приема-передачи Квартиры и имущества (нужное подчеркнуть): принято в надлежащем виде, согласована компенсация за повреждения.
11. Предназначенная *Наймодателю* и ранее не переданная корреспонденция получена им полностью.
12. *Наниматель* вернул, а *Наймодатель* принял \_\_\_\_\_ полных комплектов ключей от *Квартиры*.
13. Согласованная компенсация за обнаруженные повреждения в размере (заполнить при наличии) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб. *Наймодателем* получена полностью.
14. Оплата за оставшиеся неоплаченными предусмотренные для *Нанимателя* платежи в размере (заполнить при наличии) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб. *Наймодателем* получена полностью.
15. Оставленный *Наймодателю* залог возвращен *Нанимателю* полностью, или за вычетом сумм указанных в п. 13 и 14 данного акта.

**С момента подписания данного акта сделка найма *Квартиры* считается расторгнутой. Подписанием данного акта стороны признают, что все возможные взаимные споры и претензии урегулированы. Подписывая данный акт, стороны отказываются от любых взаимных претензий в будущем.**

**Н а н и м а т е л ь**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_

расшифровка

**Н а й м о д а т е л ь**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_

расшифровка

Акт возврата содержит все те же данные, но в обратную сторону. В нем ничего сложного нет, да и используется он крайне редко. Фактически, он присутствует только из-за того, что должен быть: есть акт передачи, соответственно, должен быть

акт возврата. Но в подавляющем большинстве случаев участники сделки при расставании просто хлопают по рукам и разъезжаются не обременяя себя бумажной волокитой. Остальные приложения к договору ничего сложного или особенного из себя не представляют - просто аккуратные бланки расписок.

БОЛЬШАЯ МОСКВА

БОЛЬШАЯ МОСКВА

БОЛЬШАЯ МОСКВА

БОЛЬШАЯ МОСКВА

БОЛЬШАЯ МОСКВА

БОЛЬШАЯ МОСКВА