

Комментарии к договору найма

Данная информация не несет в себе договора оферты является лишь комментариями к договору, выражающими политику компании к процессам договорных взаимоотношений.

[полная версия ДОГОВОРА НАЙМА КВАРТИРЫ / КОМНАТЫ](#)

[Взаимодействие после подписания договора](#)

[Правила передачи и приёмки объекта](#)

[Сервисные осмотры](#)

[Правила и порядок приёма гостей и проживающих.](#)

[Условия оплаты](#)

[Форма оплаты](#)

[Залог](#)

[Штрафы](#)

[Коммунальные услуги ЖКУ](#)

[Ситуации, аварии, форс-мажоры](#)

[Животные](#)

[Программа переселения](#)

[Расторжение договора по окончании](#)

[Досрочное расторжение договора](#)

[Подписание договора и доп.соглашений удаленно](#)

Часто

[Можно ли подписать договор с моим ООО или ИП, чтобы я мог оплачивать с расчетного счёта?](#)

[Почему бота зовут Арсений?](#)

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА

3.12. Ежемесячно до 20 числа каждого месяца подавать показания приборов учета электричества, горячего и холодного водоснабжения по установленной форме.

9.10. По всем вопросам Наниматель обращается непосредственно к Наймодателю по номеру телефона **+7 (995) 600-30-50** ежедневно с 10-00 до 20-00.

Сразу после подписания договора на основной телефон по договору приходит смс со ссылкой на телеграм бота. На телеграм-бота необходимо подписаться:

он напомнит обо всех оплатах и подаче счётчиков, через него же можно запросить обратную связь по любому вопросу по договору.

ПРАВИЛА ПЕРЕДАЧИ И ПРИЕМКИ ОБЪЕКТА.

2.1. Предоставить Нанимателю Объект, в состоянии, пригодном для проживания, установленные в нем мебель и оборудование, а также другое имущество.

6.2 Наймодатель не отвечает за недостатки сданного внаем Объекта, мебели и оборудования, полностью или частично препятствующие пользованию ими, если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках, за исключением недостатков, которые были им оговорены при заключении Договора. Подобные недостатки, выявленные в течение первых трех дней, устраняются за счет Наймодателя..

6.3. Описание имущества на Объекте производится посредством фото- и видеосъёмки, являющимся одновременно актом приема-передачи объекта и имущества на объекте.

6.3.1. Интерактивная опись хранится на сетевом ресурсе и передается Нанимателю оговоренным способом по каналу связи.

6.3.2. Наниматель вправе внести дополнения и уточнения в опись в течении трёх рабочих дней, с момента начала действия договора. По прошествии трёх рабочих дней опись считается согласованной обеими сторонами, Объект считается принятым и все дальнейшие недостатки устраняются за счет Нанимателя, а при выявлении недостатков в местах общего пользования при совместной Аренде, в равных долях за счет Нанимателей этого объекта.

6.3.3. При изменении состояния объекта и имущества на объекте: наименования, количества, состояния - все такие изменения фиксируются посредством фото- и видеосъёмки с комментариями и направляются по указанным каналам связи.

*Сохранность имущества является одним из самых важных вопросов для собственника, поэтому компания уделяет вопросу описи имущества особое внимание. **Вы при заселении получаете ссылки на фото и видеофайлы, в которых достаточно подробно отражено состояние объекта и имущества в нём.** Вам необходимо согласовать данные из этих файлов в течение трёх дней после подписания договора.*

Если Вы не получили фото и видео приёмки, рекомендуем самостоятельно зафиксировать все найденные неисправности на фото и видео и отослать их по Telegram или WhatsApp по номеру 89956003050

СЕРВИСНЫЕ ОСМОТРЫ

2.2. Осуществлять технический контроль Объекта и оборудования в нем способами указанными в п.6 [Приложения №1](#)

2.3. В случае нанесения ущерба Объекту, мебели и/или оборудованию Наймодатель вправе требовать компенсации или устранения нанесенного ущерба.

3.13. Предоставить Наймодателю объект для осмотра в срок не позднее трех календарных дней с момента уведомления о планируемом осмотре, но не чаще одного раза в месяц.

Приложение №1

6) Технический контроль объекта

Наймодатель вправе осуществлять технический контроль Объекта и оборудования в нем согласно п.2.2 Договора посредством

- посещения по предварительному извещению Нанимателя,
- видеосвязи и записи по установленным каналам связи,
- передачи видеозаписи осмотров сделанных непосредственно Нанимателем по установленным каналам связи, в исключительных случаях.

Наниматель не должен препятствовать и предоставлять возможность осуществлять технический контроль

- при посещении не раньше 1 дня, но не позднее 3х дней после извещения,
- при видеосвязи и передачи записи в тот же день, но не позднее 3х дней после извещения.

Сервис-менеджер компании проводит сервисные осмотры с выездом и онлайн. Основная цель сервисного осмотра - это выявление недостатков и неисправностей для их же своевременного устранения с целью улучшения Ваших жилищных условий и сохранения имущества. Обычно сервисные осмотры проводятся раз в месяц. При проведении сервисных осмотров Вы можете указать на все мешающие Вашему комфорту недостатки, мы в свою очередь постараемся принять все возможные меры для их устранения.

ПРАВИЛА И ПОРЯДОК ПРИЕМА ГОСТЕЙ И ПРОЖИВАЮЩИХ

3.9. Соблюдать тишину в ночное время с 23:00 до 09:00 часов, не проводить ремонтные работы в ночные, утренние и вечерние часы, а также в выходные дни.

3.11. Запрещается курить в комнатах и квартире.

6.1. Наниматель несет ответственность за ущерб Объекту, имуществу и оборудованию, а также прилегающим помещениям, нанесенный по вине или по грубой неосторожности Нанимателя и/или членов его семьи, его гостей, а также домашних животных. При определении ущерба естественный износ не учитывается.

9.4. С кем будет проживать Наниматель: прописано в дополнительном соглашении к договору.

В случаях, когда квартира сдается покомнатно нескольким нанимателям, приём гостей и временно проживающих не должен мешать комфорту других проживающих и при необходимости должен быть согласован.

Если уже при подписании договора или позже Вы знаете/поняли, что будете жить большим составом, то дополнительное соглашение можно составить позже по факту заселения нового проживающего с обязательным предоставлением документов проживающего.

Помните, что редко бывают условия, когда на комнату приходится более двух проживающих.

Согласование на проживающих обязательно как на комнату, так и на квартиру.

УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

4. Условия оплаты

4.1. Размер ежемесячной платы указывается в п.2 Приложения №1.

4.2. Расчёты производятся согласно утвержденному сторонами порядку в Приложении №1.

4.3. При невнесении любых платежей, предусмотренных настоящим договором сроком более пяти календарных дней Наймодатель вправе расторгнуть Договор без возврата страховой залоговой суммы и неминуемым выселением в течение 24 часов.

4.4 Оплата принимается только на расчетный счет, указанный в договоре, получатель ООО "АС "Элидом", другие способы оплаты не принимаются и считаются не внесенными. При совершении оплаты обязательно заполнение установленной формы.

Оплаты производятся только по реквизитам указанных в договоре!!!

Избегайте мошенничества! Игнорируйте посторонние сообщения и звонки об изменении реквизитов и просьбе отправить на другие карты и реквизиты. Сообщайте обо всех подобных просьбах на номер 89956003050.

Если реквизиты изменяются, то об этом Вам сообщат с телефона 89956003050.

ФОРМА ОПЛАТЫ

4.4 Оплата принимается только на расчетный счет, указанный в договоре, получатель ООО "АС "Элидом", другие способы оплаты не принимаются и считаются не внесенными. При совершении оплаты обязательно заполнение установленной формы.

Telegram-бот вовремя напомнит обо всех оплатах по договору и сформирует QR-код для оплаты.

После оплаты необходимо скачать чек или сделать скриншот чека и отправить через бота: Меню / Отправить чек оплаты /

На данный момент компанией Аренда Сервис уже разрабатываются личные кабинеты с привязанной платёжной системы, где каждый пользователь арендатор или собственник смогут производить платежи самым удобным для себя способом. До момента их релиза каждый арендатор согласно договора обязан уведомить компанию о любом производимом типе платежей. Этому требованию есть аргументированные объяснения: компания получает платежи от сотен арендаторов, и выяснение привязки к договору отдельного платежа является нелегким делом. Когда же арендатор заполняет форму дисциплинированно, это уменьшает общие затраты обслуживания, которые Вы оплачиваете в том числе.

ОБЯЗАТЕЛЬНО!

При каждой оплате сохраняйте чек и прикрепляйте к форме

Если заполнение формы невозможно по техническим причинам, об оплате необходимо сообщить по телефону 89956003050, предварительно скинув чек оплаты на WhatsApp или Telegram.

[наверх](#)

ЗАЛОГ

5. Страховая залоговая сумма

5.1. Договор не может быть заключен без внесения менее 30% от размера страховой залоговой суммы в момент подписания договора.

5.2. Страховая залоговая сумма является гарантом выполнения всех условий настоящего Договора и не может быть использована для осуществления любых платежей по настоящему Договору.

5.3. Страховая залоговая сумма возвращается Наймодателем Нанимателю по окончании срока действия Договора.

5.4. Страховая залоговая сумма удерживается полностью в случаях:

- При расторжении Договора по инициативе Наймодателя в связи с невнесением платежей, а равно штрафов, предусмотренных настоящим Договором в срок превышающий 5 (пять) календарных дней.
- При расторжении Договора по инициативе Нанимателя, раньше срока, указанного в пункте 7.1.
- При расторжении Договора по инициативе Наймодателя согласно пункта 9.1.

Данному понятию отведен целый раздел в договоре, что уже определяет его важность для компании.

Залог является гарантией выполнения всех условий договора и в случае нарушения условий договора залог удерживается полностью или частично.

Неприемлемыми для компании наряду с другими являются:

- **курение в квартире**, в том числе балконах и лоджиях
- **обоснованные жалобы правоохранительных органов**
- **систематические задержки оплат.**

Позиция компании:

компания имеет социально-ориентированный характер, и в первую очередь работает над улучшением рынка аренды, компания позволяет нанимателям в случае досрочного расторжения не потерять залог, а вернуть его частично или полностью в случае соблюдения остальных условий договора.

В случае окончания договора по сроку, Вы можете получить залоговую часть по договору.

Кроме того для повышения лояльности компанией разработана программа переселения, Вы можете переселиться в один из свободных объектов компании (например, с более удобной для Вас локацией) с переносом залога. А в случае заселения объекта, из которого Вы переезжаете, самостоятельно или через отдел аренды, и перерасчет оплаченных дней с момента заселения.

[наверх](#)

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

3.4. Своевременно вносить оплату за Объект Наймодателю в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором и дополнительно до 9 числа каждого месяца, оплачивать коммунальные платежи согласно таблице расчёта КУ в п.3 [Приложения №1](#) "Расчёт КУ".

3.5 Коммунальные услуги оплачиваются по следующей схеме: при заселении вносится коммунальный депозит в размере определяемом [Приложение №1](#), а по прошествии месяца, по факту получения квитанций выставляется счет за коммунальные платежи по факту потребления, который необходимо оплатить в течении 3х дней с момента выставления. Коммунальный депозит возвращается в полном размере в случае расторжения Договора, при условии оплаченных коммунальных платежей на момент расторжения Договора.

Оповещения по суммам выставленных счетов компания производит посредством сообщений через телеграм-бота или смс-уведомлений на основной номер телефона нанимателя, обычно в первых числах месяца.

При расторжении или окончании договора **квитанции по КУ** (свет, ЖКУ, газ, отопление и др.) мы **получаем после съезда нанимателей в следующем месяце**, поэтому ДКУ компенсирует их.

ШТРАФЫ

6.4. В случае задержки любых выплат, предусмотренных настоящим Договором, Наниматель выплачивает штраф 350 (триста пятьдесят) рублей за каждый день просрочки за каждую комнату (на сам штраф дополнительные штрафы не начисляются). При внесении любых платежей в первую очередь происходит погашение штрафов. Невыполнение пункта 3.13. приравнивается к задержке выплат по договору.

Компания лояльно и с пониманием относится к ситуациям, когда задержки оплат аргументированы и не носят систематический характер. При необходимости мы готовы делать перерасчеты и подписывать дополнительные соглашения к договору.

В случае назначения штрафа, он также как и остальные платежи является обязательным по договору и подлежит оплате в течение 5 дней.

СИТУАЦИИ, АВАРИИ, ФОРС-МАЖОРЫ

3.3. В случае аварий, возникших в Объекте, обнаружения противоправных действий третьих лиц, ухудшения ее состояния, немедленно своими силами и средствами принять меры к устранению нарушений, а также сообщить в соответствующие инстанции (аварийная служба, ЖЭК, Полиция и т.д.). После принятия всех вышеуказанных мер, необходимо сообщить Наймодателю о произошедшем и принятых мерах. Если указанные выше обстоятельства произошли по вине Нанимателя, Наниматель обязан возместить Наймодателю материальный ущерб, согласно обоснованному счету, выставленному Наймодателем. Если же вышеуказанные обстоятельства произошли по вине другого жильца (при совместной аренде) и Наймодатель не был своевременно информирован, ответственность ложится на всех жильцов Объекта в равных долях.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны частично или полностью освобождаются от обязательств при обстоятельствах непреодолимой силы.

9.1. Наймодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке без возврата залоговой страховой суммы в случае нарушения пунктов договора 3.2 (перепланировка); 3.4 (неоплаты); 3.6 (животные); 3.11 (курение); 9.3 (проживающие), а также в случае обоснованных жалоб правоохранительных органов. В исключительных случаях расторжение договора, может быть заменено штрафом по согласованию сторон.

В случае аварий необходимо срочно вызвать соответствующие службы: телефон 112.

Форс-мажор - Наводнение, землетрясение, пожар, война, революция или падение метеорита на арендуемое жилье. Все обстоятельства касающиеся только одной стороны, форс-мажорными не являются. Например, умер хомячок и теперь все в этой квартире будет напоминать о нем; разочаровался в Питерском Зените, а в Питере болельщиками Спартака делать нечего.

Обязательным условием является уведомление одной стороной, другой стороны о наступлении таких ситуаций.

ЖИВОТНЫЕ

3.7. Заводить домашних животных в Комнате (Квартире) только с письменного на то разрешения со стороны Арендодателя.

Кроме того, тот пункт обоснован тем, что многие люди страдают аллергией на шерсть и запахи, и даже если сейчас среди жителей квартиры таковых нет, они могут поселиться позже.

[наверх](#)

ПРОГРАММА ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

Программа переселения на данный момент не отражена в договоре, но смысл её прост и понятен:

в случае если Вы знаете (следите за страницей компании или делаете запрос), что у компании есть более подходящие Вам по локации или иным условиям объекты, Вы можете оставить заявку на переселение своему менеджеру и по договорённости переехать туда с переносом и соответствующими перерасчётами финансов по договору.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО СРОКУ ОКОНЧАНИЯ

7. Срок действия Договора

7.1. Срок найма составляет _____ (_____) месяцев.

7.2. Течение срока найма начинается с момента передачи Объекта Наймодателем Нанимателю.

9.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Нанимателя без возврата страховой залоговой суммы или расторгнут по сроку действия договора с возвратом страховой залоговой суммы с обязательным уведомлением Нанимателем за 15 календарных дней.

Если срок действия Вашего договора подходит к концу и Вы не намерены продолжать проживание, то

- сообщите об этом заранее (минимум за 15 дней), Ваш менеджер непременно напомнит Вам алгоритм действий;
- при выезде подготовьте квартиру к сдаче, мы надеемся, что после Вас квартира или комната стала лучше;

Подписание соглашения о расторжении - это обязательный пункт расторжения договора.

В случае если расторжения не произошло и ключи остались у Вас на руках, то в случае происшествий на объекте Вы возможно будете нести ответственность за происходящее.

Помните, залог хранится у собственника, он в обязательном порядке уведомляется о Вашем отъезде. Возврат залога обычно происходит сразу или после заселения объекта новым арендатором, обычно в течение 1-2 недель, но не позже месяца. Именно поэтому компания как и Вы заинтересованы в быстрой сдаче объекта, а значит в его подготовленности к сдаче.

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Наймодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке без возврата залоговой страховой суммы в случае нарушения пунктов договора 3.2 (перепланировка); 3.4 (неоплаты); 3.6 (животные); 3.11 (курение); 9.3 (проживающие), а также в случае обоснованных жалоб правоохранительных органов. В исключительных случаях расторжение договора, может быть заменено штрафом по согласованию сторон.

9.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Наймодателя по иным причинам не указанных в п. 9.1. с обязательным уведомлением за 15 календарных дней с обязательным возвратом залога.

9.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Нанимателя с обязательным уведомлением за 15 календарных дней, без возврата страховой залоговой суммы.

9.4. С кем будет проживать Наниматель: прописано в дополнительном соглашении к договору.

9.5. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение суда. Стороны пришли к соглашению, что возникшие между ними из Договора судебные споры будут рассматриваться в суде по месту нахождения Наймодателя.

Помните, что в случае нарушения указанных выше пунктов договора, компания имеет право в одностороннем порядке расторгнуть с Вами договор с уведомлением о Вашем выселении в течение 24 часов. Компания вправе удержать залог частично или полностью.

*При досрочном расторжении с какой либо из сторон **обязательно** уведомление за 15 дней.*

Причиной досрочного расторжения со стороны Наймодателя может быть, например, продажа квартиры.

Мы с максимальным пониманием относимся к различным возникающим обстоятельствам, поэтому уже при первых же проявлениях информируем обе стороны.

6.5. В случае задержки любых выплат, предусмотренных настоящим Договором сроком более пяти дней, Наймодатель вправе расторгнуть Договор без возврата страховой залоговой суммы.

6.8. В случае расторжения Договора Наниматель обязан в срок не позднее 24 часов, вывезти принадлежащее ему имущество. Всё имущество, оставленное Нанимателем в помещении, после истечение срока его вывоза считается брошенным Нанимателем, если он заблаговременно не сообщил Наймодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Наймодатель вправе, руководствуясь нормами действующего законодательства, удалить их из помещения и хранить самостоятельно либо передать или отдать третьим лицам. Все расходы, понесенные Наймодателем в ходе такого удаления и хранения, подлежат возмещению Нанимателем.

Подписание договора и доп.соглашений удаленно

9.1.2. Настоящий Договор, дополнительные соглашения, приложения и акты к нему могут быть подписаны Сторонами путем обмена сканированными подписанными копиями по электронным почтам указанных в реквизитах.

9.1.3. Документы, направляемые с указанных адресов Сторон, считаются подписанными простой электронной подписью — электронным адресом. Стороны подтверждают получение писем путем ответа на них с указанных адресов.

9.1.4. Стороны признают юридическую силу за электронными письмами и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью.

Основным вариантом подписания дополнительных соглашений или договора найма (по окончании текущего договора по срокам) является удалённое подписание через сервис компании, а при необходимости обменом подписанных документов по электронной почте:

Алгоритм действий:

- 1) обсуждаем все условия договора или доп. соглашений*
- 2) на указанный Вами адрес электронной почты мы отправляем электронную версию договора найма,*
- 3) его необходимо распечатать*
- 4) подписать,*
- 5) сканировать,*
- 6) отправить на электронную почту компании ответным письмом*
- 7) в ответ получите подписанную копию*

Документ подписан!

Если данный вариант не подходит Вам, то необходима встреча в офисе компании или оформление заявки на выезд менеджера (по тарифу).

ЧаВО

[наверх](#)

Можно ли подписать договор с моим ООО или ИП, чтобы я мог оплачивать с расчётного счёта?

Да, конечно, можно. Для этого необходимо предоставить реквизиты и документы юр.лица.

Договор будет подписан через сервис банка с подтверждением на госуслугах.

Подготовкой документа занимается отдел учета компании, поэтому это может занять время.

Почему бота зовут Арсений?

*По первым буквам названия компании **АР**енда **СЕР**вис - **АрС**ений*