

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Ленинградская область

Индивидуальный Предприниматель Цупий Анастасия Лаврентьевна, действующая на основании свидетельства о регистрации ОГРНИП 322784700275149, именуемый в дальнейшем «арендодатель», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «арендатор» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Договором арендодатель предоставляет арендатору для временного проживания и пользование изолированное жилое помещение с условным номером 1 в гостевом доме (далее по договору «объект»), расположенном по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское СП, пос. Озерки, з/у 3, а арендатор обязуется оплатить арендную плату в размере, порядке и на условиях, указанных в разделе 3 настоящего договора, и по окончании срока действия договора возвратить жилое помещение Арендодателю.

1.2. Объект принадлежит арендодателю на праве собственности.

1.2. Объект предоставляется арендатору для размещения и временного проживания в соответствии с Правилами проживания, согласно Приложению № 1 Договору.

1.3. Одновременно с передаваемым Объектом арендодатель передает, а арендатор принимает имущество и оборудование, находящееся на Объекте.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

2.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

2.2. Дата начала срока аренды:

2.3. Дата окончания срока аренды:

2.4. Количество объектов :

2.5. Передача Объекта арендодателем и его принятие арендатором осуществляется в дату начала срока аренды.

## 3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата уплачивается в российских рублях и составляет \_\_\_\_\_ ( ) рублей за весь период аренды (без НДС).

3.1.1. Оплата производится в порядке 100% процентной предварительной оплаты, путем наличного внесения денежных средств в кассу арендодателя или путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам указанных данном договоре или по выставленному арендодателем счету арендатору.

3.2. Арендатор при заселении в вносит в кассу арендодателя Страховой депозит в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей наличными. Сумма Страхового депозита является обеспечительной мерой при повреждении или утрате имущества Объекта принадлежащего арендодателю, по вине арендатора, при уплате штрафных санкций. При возврате/передачи Объекта после окончания срока аренды, при отсутствии претензий к арендатору, состоянию

Объекта и имуществу, отсутствии штрафных санкций, сумма Страхового депозита возвращается арендатору в день окончания аренды.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Пользоваться Объектом, помещениями общего пользования и инженерно-технической инфраструктурой Объекта в порядке, определяемом настоящим Договором, вправе использовать прилегающую к Объекту территорию для отдыха, прохода и подъезда к Объекту.

4.1.2. Досрочно в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке) уведомив в письменном виде арендодателя но не менее чем за 90 суток до дня начала аренды объекта.

4.2. арендатор обязан:

4.2.1. Принять Объект в дату начала аренды.

4.2.2. Уплачивать арендную плату и иные платежи на условиях и в размере, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. Пользоваться Объектом в соответствии с их назначением, с соблюдением требований действующего законодательства по эксплуатации недвижимого имущества соответствующего назначения.

4.2.4. Соблюдать обязательные для арендатора требования противопожарной безопасности, а также требования экологических и иных норм и правил, организовать и осуществлять надлежащую эксплуатацию электрооборудования.

4.2.5. По истечении срока аренды или при его досрочном расторжении (прекращении) вернуть арендодателю по акту Объект и имущество в состоянии, в котором они находились на дату заселения, с учетом естественного износа Объекта и имущества.

4.2.6. Соблюдать Правила проживания (Приложение № 1 к настоящему Договору).

4.2.7. Предоставить все необходимые документы, указанные арендатором (оригинал паспорта и иные документы, необходимые для организации проживания), в срок, оговоренный с арендодателем

4.2.8. Арендатор не вправе без письменного согласия арендодателя: производить перепланировку и переоборудование Объекта; передавать Объект в субаренду; отдавать арендные права в залог; вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Не передавать Объект арендатору для аренды в случае отсутствия уплаты арендной платы и уплаты Страхового депозита в полном объеме и установленные настоящим Договором сроки.

4.3.2. В случае невнесения арендной платы и (или) Страхового депозита арендатором в установленные настоящим Договором сроки, отказаться от исполнения настоящего Договора без уведомления арендатора и заключить Договор аренды с иными лицами.

4.3.3. Не возвращать арендатору, досрочно выбывающему из Объекта, арендную плату.

4.3.4. В случае не заезда арендатора в установленную настоящим Договором дату начала срока аренды и/или несвоевременного уведомления арендодателя об отказе от настоящего Договора, не возвращать арендатору внесенную арендную плату.

4.3.5. Досрочно в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке) в случае:

- нарушения арендатором условий настоящего Договора и/или Правил проживания (Приложение № 1 к настоящему Договору) на Объекте, при этом уплаченная арендная плата арендатору не возвращается.

- наличия иных причин производственного или иного характера. В данном случае арендная плата, Страховой депозит подлежит возврату арендатору в день отказа от исполнения Договора. Возврат арендодателем всей уплаченной арендатором суммы полностью освобождает арендодателя от всех обязательств по настоящему Договору, никакая компенсация (возмещение понесенных убытков) сверх уплаченной суммы арендатором при этом не предусмотрена. Возврат осуществляется в той же форме, в которой был осуществлен платеж.

4.4. арендодатель обязан:

4.4.1. Предоставить арендатору Объект в надлежащем состоянии, пригодном для его использования с рабочими инженерными системами, оборудованием.

4.4.2. Обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию арендатором арендуемого Объекта на условиях настоящего Договора.

4.4.3. Производить текущий и капитальный ремонт Объекта.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.3. В случае нарушения любой из Сторон сроков приемки либо передачи Объекта другой Стороне, указанных в настоящем Договоре, пострадавшая Сторона вправе взыскать с виновной Стороны неустойку в размере 0,3 (Ноль целых, три десятых) процента от суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.4. арендодатель вправе предъявить арендатору штрафные санкции и/или удержать их из внесенной арендной платы при одностороннем отказе арендатора от Договора и (или) неприбытия в день заезда в следующих размерах:

- при не уведомлении арендодателя об отказе от исполнения настоящего Договора или при одностороннем отказе от настоящего Договора менее чем за 80 суток до даты начала срока аренды объекта - 100% арендной платы;- при одностороннем отказе от Договора менее чем за 85 суток до даты начала срока аренды объекта - 75% арендной платы;

- при одностороннем отказе от Договора менее чем за 90 суток до даты начала срока аренды объекта - 50% арендной платы.

- при одностороннем отказе от Договора менее чем за 95 суток до даты начала срока аренды объекта - 0% арендной платы.

5.5. В случае неприбытия арендатора на Объект в день начала срока аренды, арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без уведомления арендатора с применением штрафных санкций в соответствии с настоящим подпунктом.

5.6. В случае прибытия арендатора на Объект позднее даты начала срока аренды, арендная плата арендатору не возвращается, и срок действия Договора автоматически не продлевается

5.7. В случае нарушения Правил проживания (Приложение № 1 к Договору) на Объекте и досрочного выселения арендатора, арендная плата арендатору не возвращается.

5.8. В случае несвоевременного освобождения Объекта арендодатель удерживает с арендатора штраф в размере 10 000 (десяти тысяч) рублей за каждый час проживания после расчетного часа.

5.9. В случае выезда арендатора ранее даты указанной в п.п. 2.3. арендная плата за неиспользованные дни не возвращается.

5.10. арендодатель не несет ответственности перед третьими лицами за достоверность предоставляемых арендатором оригиналов документов (паспорт, доверенность на вывоз детей, документы, подтверждающие подлинность родства и свидетельствующие об изменении фамилии, и т.п.).

5.11. арендодатель не несет ответственности перед арендатором за убытки или вред в связи с любым повреждением или кражей имущества, находящегося в помещении, а также в связи с любыми сбоями в работе коммунальных и электро.сетей / или не предоставлении услуг, которые не зависят от арендодателя.

5.12. арендодатель не отвечает за сохранность вещей и имущество арендатора.

5.13. арендатор несет риск случайной гибели, порчи и повреждения имущества, находящегося в арендованном Объекте, если такая порча (уничтожение) явились следствием действий/бездействий арендатора

5.14. В случае выявления гибели и (или) повреждения, порчи имущества, нанесения ущерба имуществу или Объекту, арендодатель совместно с арендатором составляют Акт о причинении ущерба.

5.15. В случае нанесения арендатором и (или) лицами проживающими совместно с ним, или гостями арендатора ущерба имуществу арендодателя, который не требует оценки соответствующего эксперта, ущерб возмещается арендатором на месте в полном объеме из Страхового депозита в течение суток с момента обнаружения ущерба, но в любом случае до момента отъезда. Сумма ущерба определяется арендодателем самостоятельно, согласно рыночной стоимости поврежденного имущества или аналогичного ему, взятому из открытых источников (интернет).

5.16. Если ущерб, нанесенный арендатором имуществу арендодателя, невозможно оценить без оценки соответствующего эксперта, то арендодатель имеет право привлечь независимого оценщика для определения размера ущерба, стоимость работы независимого оценщика подлежит возмещению арендатором.

5.17. В случае неприбытия арендатора в назначенное время или отказа от подписания Акта о причинении ущерба, Акт составляется арендодателем в одностороннем порядке с привлечением любой третьей стороны в двух экземплярах, в Акте производится отметка об этом и совместно с письменным требованием один экземпляр акта направляется арендатору для добровольного возмещения причинённого вреда.

5.18. арендатор в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания (получения) Акта о причинении ущерба, обязан возместить ущерб арендодателю в полном объеме.

5.19. В случае не возмещения причинённого ущерба, Акт о причинении ущерба является основанием для взыскания ущерба в судебном порядке.

5.20. При нанесении арендатором ущерба имуществу арендодателя, при наличии штрафных санкций за нарушение Правил проживания (Приложение №1 к Договору), в случае отказа арендатором добровольно уплатить ущерб и (или) штрафные санкции, включая штрафы и взыскания, которые связаны с действиями и (или) бездействием арендатора при исполнении условий настоящего Договора арендодатель вправе в одностороннем порядке вычесть в полном объеме соответствующую сумму из Страхового депозита.

## 6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

6.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности в случае, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, включая объявленную или фактическую войну, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также действия государственных органов власти или органов местного самоуправления, препятствующие исполнению обязательств по настоящему Договору.

Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента их наступления письменно уведомить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.4. Настоящий Договор подписан Сторонами в 2 (Двух) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае если Стороны не достигнут мирного урегулирования любого спора, претензии или разногласия в течение 30 (тридцати) дней с начала переговоров, все такие споры, претензии и разногласия, возникающие в связи или в отношении настоящего Договора, а также в связи с действительностью, толкованием, исполнением или нарушением такового, подлежат окончательному разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Объекта недвижимости.

#### 8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

8.1. *Приложение №1 – Правила проживания;*

#### 9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель ИП Цупий Анастасия Арендатор  
Лаврентьевна

ИНН 781300931404

Расчетный счет 40802810200009026804

ОГРН 322784700275149

Банк АО «Тинькофф Банк»

БИК банка 044525974

ИНН банка 7710140679

Корреспондентский счет банка

30101810145250000974

Телефон: +79219308200

#### Приложение 1

Правила проживания в арендуемом помещении и на территории гостевого дома:

Перед посещением гостевого дома, просим вас ознакомиться с правилами проживания на объекте и на территории гостевого дома.

1. Строго соблюдать правила пожарной безопасности.
2. Соблюдать чистоту на объекте и на территории.
3. Выбрасывать мусор строго в установленных местах (контейнер).
4. Уходя, закрывать окна, краны, выключать свет, технику, закрывать объект на ключ.

5. Следить за сохранностью имущества, находящегося в местах проживания, своевременно предотвращать его порчу, неправомерное использование. В случае утраты или повреждения имущества возместить стоимость нанесенного ущерба согласно описи имущества.
6. НЕ ВЫБРАСЫВАТЬ в канализацию бумагу (кроме туалетной), бумажные полотенца и средства личной гигиены.
7. В случае загрязнения подушек мягкой мебели расположенной в гостиной или спальне (пролили вино, сок , соус и т.д.) Не пытаться самим застирывать чехлы или пытаться каким либо образом их очистить, данными действиями вы затрудните их очистку с помощью химической чистки.
8. При выезде гость обязан сдать объект и ключи от него ответственному лицу.
9. Готовить барбекю или шашлык в строго установленном месте. Не переносить мангал в другое место.
10. Не жечь самостоятельно костры на территории гостевого дома.
11. По истечению установленного срока проживания освободить объект.
12. При размещении в доме с животным, просим следить за ними и не допускать запаха от питомцев и следов на мебели, на дверях и на стенах. Мы принимаем собак только при условии соблюдения правил выгула и содержания, а также по предварительному согласованию с собственником помещения. Если арендатор не согласовал присутствие домашнего питомца на территории объекта и гостевого дома, арендодатель вправе отказать арендатору в заезде и удержать сумму аренды за первый сутки.
13. При выезде из помещения требуется сообщить администратору/смотрителю о готовности к выезду не позднее, чем за 30 минут до отъезда
14. Заезд на объект с 15:00 выезд до 12:00, если иное не оговорено договором. Несоблюдение времени выезда может привести к штрафу в размере суточной арендной платы.
15. На территории гостевого дома установлено ограничение скорости до 5 км/ч для всех транспортных средств.
16. Въезд на территорию гостевого дома разрешен исключительно на разгрузки и погрузки вещей, в остальное время автомобиль необходимо поставить на парковочное место.
17. Соблюдать тишину на прилегающей объекту территории в период с 22:00 до 10:00.

Правила пожарной безопасности на объекте ( в арендуемом помещении).

1. Курение в помещении строго запрещено.
2. Запрещено разжигать кальян .
3. Запрещено бросать непогашенные окурки в помещении, террасе и территории гостевого дома.
4. Запрещено приносить в помещение взрывчатые, токсичные материалы, наркотики, ртуть, оружие, колющие и режущие предметы.
5. Запрещено разводить костры в неустановленных местах.
6. Не использовать в помещении и всей территории гостевого дома петарды, световые ракеты и другие пиротехнические средства без согласования с администрацией.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_