

Общие условия договора аренды

Утверждены приказом генерального директора АО «МОСДАЧТРЕСТ» № 9 ОД от «25» апреля 2022 года



АО «МОСДАЧТРЕСТ»
ул. Таманская, д. 41
(остров Серебряный Бор)
Москва, 123103
Россия

+7 (495) 995-04-67
+7 (495) 737-33-77
info@mosdt.ru
www.mosdt.ru

ИНН 7702059128 КПП 773401001
ОГРН 1027700084675 ОКПО 03286244
р/с 40702810700000000554
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК: 044525232

1. Общие положения

- 1.1. Настоящие Общие условия договора аренды (далее по тексту – Общие условия) применяются Акционерным обществом «МОСДАЧТРЕСТ» в отношении объектов недвижимости Общества, находящихся на территории острова Серебряный Бор.
- 1.2. Договор аренды вступает в силу с момента его подписания. Окончание срока действия договора аренды или его досрочное прекращение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия договора аренды, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату арендуемого объекта и по уплате задолженности по арендной плате и иным платежам, возникшим в период действия договора аренды.
- 1.3. Арендодатель гарантирует, что он на момент заключения договора аренды обладает всеми необходимыми правами для его заключения. Объект в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен правами третьих лиц. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора аренды Объект находится в исправном состоянии.

2. Размер арендной платы и порядок её оплаты

2.1. Арендная плата

- 2.1.1. Арендатор обязуется в течение срока действия договора аренды ежемесячно оплачивать Арендодателю арендную плату за пользование Объектом безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Арендодателя либо внесением наличных денежных средств в кассу Арендодателя (в случае, если Арендатор является физическим лицом). Арендная плата по договору аренды состоит из Базовой арендной платы и Переменной арендной платы, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.1.2. Базовая арендная плата

Базовая арендная плата представляет собой плату за пользование Объектом и включает в себя услуги, которыми обеспечивается Объект в соответствии с п. 7.1.2 Общих условий, и начисляется с даты передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи. Основанием для оплаты Базовой арендной платы является договор аренды. Размер базовой арендной платы определяется соглашением Сторон.

2.1.3. Переменная арендная плата

Переменная арендная плата является платой Арендатора за обеспечение Объекта коммунальными услугами, в которые входит стоимость услуг по водоснабжению и плата за потребленную электроэнергию. Переменная арендная плата начисляется с даты передачи Объекта Арендатору по акту приема-передачи и оплачивается Арендатором ежемесячно на основании счета Арендодателя. Переменная часть арендной платы включает в себя расходы Арендодателя по оплате коммунальных услуг, фактически потребленных Арендатором в отчетном месяце. Арендатор оплачивает Арендодателю указанные расходы, которые определяются и рассчитываются следующим образом:

- Водоснабжение (ХВС и ГВС) и электроэнергия, рассчитываются исходя из показаний соответствующих технических приборов учета по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в расчетном периоде реализующими организациями потребителям города Москвы, в том числе налог на добавленную стоимость, действующий на территории Российской Федерации;

- Канализация (вывоз хозяйственно-бытовых сточных вод), определяется на основании счетов, выставляемых Арендодателю реализующими организациями, расчет осуществляется на основании показаний технических приборов учета водоснабжения;
 - Отопление, рассчитывается исходя из арендуемой площади по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в расчетном периоде реализующими организациями потребителям города Москвы, в том числе налог на добавленную стоимость, действующий на территории Российской Федерации.
- 2.1.4. Оплата услуг доступа к сети Интернет и/или кабельного телевидения осуществляется Арендатором на основании договоров, непосредственно заключаемых Арендатором с поставщиками данных услуг.
- 2.1.5. Арендодатель при необходимости, на основании отдельных договоров, заключаемых с Арендатором, предоставляет Арендатору дополнительные платные услуги по эксплуатации и охране Объекта на основании расценок, предусмотренных прейскурантом, утвержденным Арендодателем.
- 2.2. **Порядок расчетов**
- 2.2.1. Базовая арендная плата подлежит оплате Арендатором ежемесячно. Базовая арендная плата оплачивается в срок до 10 (Десятого) числа оплачиваемого месяца. Базовая арендная плата за неполные месяцы аренды рассчитывается исходя из размера ежемесячной базовой арендной платы, пропорционально соотношению количества дней аренды в течение неполного месяца к общему количеству дней данного месяца.
- 2.2.2. Переменная арендная плата подлежит оплате Арендатором ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Оплата производится на основании счета Арендодателя. Счет выставляется в соответствии с расчетом, произведенным Арендодателем после снятия показаний приборов учета. Основанием для оплаты переменной арендной платы является договор аренды.
- 2.2.3. В ежемесячном счете на оплату арендной платы Арендодатель указывает размер базовой арендной платы за текущий месяц и размер переменной арендной платы за предыдущий месяц.
- 2.3. Днем исполнения обязательства Арендатора по оплате любого денежного обязательства из Договора считается день зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Арендодателя и (или) день внесения наличных денежных средств в полном объеме в кассу Арендодателя (если Арендатор является физическим лицом), или дата проведения зачета взаимных требований (в соответствии с заявлением Арендатора либо соглашением о зачете).
- 2.4. **Обеспечительный платеж**
- 2.4.1. Размер обеспечительного платежа по договору аренды определяется соглашением Сторон.
- 2.4.2. Обеспечительный платеж предназначен для обеспечения надлежащего и своевременного выполнения обязательств Арендатора по договору аренды и иных обязательств, возникших у Арендатора перед Арендодателем, в связи с ненадлежащим исполнением и прекращением договора аренды, в том числе:
- обязательств по оплате базовой арендной платы (в случае прекращения Договора, в том числе досрочного);
 - обязательств по оплате переменной арендной платы (в случае прекращения Договора, в том числе досрочного);
 - обязательств по оплате штрафов и процентов;
 - обязательств по возмещению вреда, причиненного имуществу Арендодателя;
 - обязательств по оплате убытков, причиненных Арендодателю Арендатором, в том числе: судебных расходов, возмещения упущенной выгоды.
- Зачет Арендодателем суммы Обеспечительного платежа производится в следующем порядке. В первую очередь, зачитываются суммы санкций и убытков Арендодателя, связанных с нарушением Арендатором своих обязательств по договору аренды. Во вторую очередь, зачитывается сумма задолженности по переменной арендной плате. В третью очередь, зачитывается сумма задолженности по базовой арендной плате и иным неисполненным Арендатором обязательствам по договору аренды.
- 2.5. Если Арендатор нарушит срок исполнения любого денежного обязательства, указанного в договоре аренды, либо имеет перед Арендодателем обязательство по оплате неустойки, штрафов, либо имеет на момент прекращения договора аренды какие-либо неисполненные обязательства перед Арендодателем, то Арендодатель имеет право произвести удержание требуемой суммы из Обеспечительного платежа без предварительного предупреждения

Арендатора о намерении произвести удержание задолженности. Арендодатель удержание сумм задолженности по арендной плате из Обеспечительного платежа не производит, за исключением случаев прекращения Договора, в том числе досрочного.

В течение 3 (трёх) рабочих дней со дня удержания в соответствии с первым абзацем настоящего пункта, Арендодатель направляет Арендатору извещение о произведенном удержании из суммы Обеспечительного платежа. В извещении указывается основание и размер произведенного удержания, требование Арендодателя произвести пополнение суммы Обеспечительного платежа до достижения последним установленного размера.

Арендатор обязан пополнить сумму Обеспечительного платежа до достижения последним установленного размера в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня допущенного снижения суммы Обеспечительного платежа ниже установленного размера. В случае нарушения Арендатором срока пополнения Обеспечительного платежа, наступают правовые последствия, указанные в разделе 3 Общих условий.

- 2.5.1. Арендатор обязан пополнить сумму Обеспечительного платежа до достижения последним установленного размера, при получении от Арендодателя извещения о снижении суммы Обеспечительного платежа ниже установленного размера. Обязательства Арендатора по пополнению суммы Обеспечительного платежа прекращаются в день окончания срока действия договора аренды или его досрочного прекращения за исключением неисполненных обязательств.
- 2.5.2. Арендодатель обязан по запросу Арендатора предоставлять информацию о произведенных зачетах из средств Обеспечительного платежа в счет компенсации своих расходов и текущем остатке денежных средств Обеспечительного платежа, а также расчет сумм компенсации, содержащий информацию о показаниях приборов учета и примененных тарифах.
- 2.6. В случае досрочного прекращения договора аренды по инициативе Арендатора в течение первых **180 (сто восемьдесят) календарных дней** с даты начала аренды или по вине Арендатора (по основаниям, установленным в разделе 8, пункте 12.8 Общих условий), Арендодатель вправе удержать всю сумму Обеспечительного платежа.
- 2.7. При прекращении договора аренды Стороны подписывают Акт сверки взаимных расчетов. Руководствуясь положениями ст. 328 ГК РФ, Стороны согласились, что уклонение Арендатора от подписания акта сверки взаимных расчетов является основанием для приостановления исполнения обязательств Арендодателя по возврату Обеспечительного платежа.
- 2.8. В случае прекращения Договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2.6 Общих условий, Арендодатель обязуется **в течение 30 (тридцати) календарных дней** после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и Акта сверки взаимных расчетов вернуть Арендатору остаток Обеспечительного платежа.

3. Условия о приостановлении доступа на объект и приостановлении предоставления коммунальных услуг

- 3.1. Арендодатель, в соответствии со статьями 14 и 328 ГК РФ, вправе приостановить доступ Арендатора и лиц, проживающих с ним, на Объект и охраняемую территорию, на которой расположен Объект (если установлен пропускной режим) и (или) приостановить обслуживание Объекта по п. 7.1.2. Общих условий, в том числе приостановить подачу электричества (Арендодатель опечатывает Объект, аннулирует пропуск на охраняемую территорию) в случае, если Арендатор не исполняет обязательства по внесению денежных средств согласно разделу 2 Общих условий.

Для устранения нарушения договора аренды Арендатору предоставляется **1 (один) месяц** с момента нарушения денежного обязательства. Установленные в соответствии с настоящим пунктом ограничения снимаются на следующий день после исполнения Арендатором своих обязательств, которые явились основанием для установления ограничений.

Стороны пришли к соглашению, что Арендатор не освобождается от внесения арендной платы за все время прекращения доступа Арендатора на Объект и (или) приостановления обслуживания Объекта по п. 7.1.2. Общих условий.

- 3.2. В случае если Арендатор **в течение 1 (одного) месяца** с момента нарушения денежного обязательства не исполнит свои обязательства, явившиеся основанием для приостановления

доступа на Объект и охраняемую территорию, на которой расположен Объект (если установлен пропускной режим), и (или) приостановления обслуживания Объекта по п. 7.1.2 Общих условий, то договор аренды считается прекращенным **по истечении 1 (одного) месяца** с момента нарушения денежного обязательства.

При прекращении Договора по основанию, указанному в предшествующем абзаце настоящего пункта Общих условий, Арендатор обязан явиться (или направить своего уполномоченного представителя) на Объект для вывоза имущества, оставшегося в Объекте и подписания Акта приема передачи Объекта **к 10 ч. 00 мин. дня прекращения Договора**. В случае неявки Арендатора или его представителя к указанному времени, представитель Арендодателя производит освобождение Объекта от имущества Арендатора собственными силами в присутствии 2 (двух) сотрудников Арендодателя и составляет Акт приема-передачи Объекта в одностороннем порядке.

Арендодатель не отвечает за сохранность имущества Арендатора, оставленного на Объекте после прекращения договора аренды. Если в результате принудительного освобождения Объекта от имущества Арендатора, последнему будет причинен имущественный вред, Арендодатель, в соответствии с ч. 3 ст. 1064 и ст. 1083 ГК РФ, ответственность за сохранность имущества Арендатора и иной имущественный вред, причиненный Арендатору, не несет.

- 3.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Арендодателя от договора аренды, установленные разделом 8 Общих условий, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды без введения предварительного приостановления доступа на Объект и охраняемую территорию, на которой расположен Объект (если установлен пропускной режим), и (или) приостановления оказания услуг, в соответствии с разделом 3 Общих условий.

4. Порядок передачи Объекта Арендатору

- 4.1. Передача Объекта и Оборудования Арендатору производится после оплаты Арендатором в установленный срок первого арендного платежа и Обеспечительного платежа.
В целях приемки Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта от Арендодателя Арендатору, Стороны обязуются явиться лично или направить своих уполномоченных представителей на Объект в согласованное Сторонами время. Полномочия представителей Сторон должны быть подтверждены оригиналом либо заверенной копией доверенности. В случае, если Арендатор является физическим лицом, доверенность на представителя (копия доверенности) должна быть заверена нотариально.
- 4.2. При приемке Объекта и Оборудования Арендатор обязуется:
- 4.2.1. Проверить Объект и Оборудование на предмет наличия недостатков, которые делают невозможным использовать Объект и Оборудование по назначению, также проверить техническое состояние внутридомовых инженерных сетей и оборудования;
- 4.2.2. Проверить работоспособность бытовой техники (если имеется), входящей в состав Оборудования.
- 4.3. При передаче Объекта и Оборудования Арендатору Стороны подписывают Акт приема-передачи, к которому прилагаются материалы фотофиксации состояния помещений Объекта на момент передачи, в Акте фиксируются показания приборов учета на дату подписания Акта.

5. Порядок возврата Объекта Арендодателю

- 5.1. В целях возврата Объекта Арендодателю и подписания Акта приема-передачи Объекта от Арендатора к Арендодателю, Стороны обязуются:
- 5.1.1. За **2 (две) недели** до дня прекращения Договора по требованию Арендодателя провести предварительный осмотр Объекта и Оборудования в порядке, установленном п. 6.1.1. Общих условий.
Явиться или направить своих уполномоченных представителей на Объект в согласованное Сторонами время, а при досрочном прекращении аренды **к 10 ч. 00 мин. дня, когда договор аренды считается прекращенным** или в тот же день, но в иное время, предварительно согласованное Сторонами. Полномочия представителей Сторон должны быть подтверждены оригиналом либо копией доверенности. В случае, если Арендатор является физическим лицом,

доверенность на представителя (копия доверенности) должна быть заверена нотариально.

В Акте приема-передачи Объекта стороны фиксируют показания приборов учета на дату подписания Акта.

Стороны пришли к соглашению, что если после прекращения договора аренды (в том числе досрочного) Арендатор уклоняется от сдачи Объекта и Оборудования Арендодателю и не освобождает Объект, то Арендодатель, в соответствии с положениями ст. 14, 328 ГК РФ вправе в качестве средства самозащиты прекратить доступ Арендатора в Объект и освободить Объект от имущества Арендатора. В указанном случае Арендодатель составляет Акт приема-передачи в порядке, установленном абз. 2. п. 3.2. Общих условий. Если в результате принудительного освобождения Объекта от имущества Арендатора, Арендатору будет причинен имущественный вред, то Арендодатель, в соответствии с п. 3 ст. 1064 и ст. 1083 ГК РФ, ответственность за сохранность имущества Арендатора и иной имущественный вред, причиненный Арендатору, не несет.

- 5.2. При возврате Объекта и Оборудования, Стороны, основываясь на Акте приема-передачи, подписанном при передаче Объекта Арендатору и (или) результатах предварительного осмотра (п. 5.1.1 Общих условий) обязаны осмотреть Объект и Оборудование на предмет его наличия и отсутствия повреждений, возникших после передачи Объекта и Оборудования Арендатору. Руководствуясь ст. 622 ГК РФ, Стороны договорились, что Объект и Оборудование на момент возврата Арендодателю не должны иметь недостатки, которые на момент передачи Арендатору отсутствовали. Арендатор за недостатки, возникшие при обычном и бережном использовании Объекта, Оборудования по назначению не отвечает. При наличии недостатков, за которые отвечает Арендатор, Арендатор обязан до возврата Объекта, Оборудования Арендодателю произвести действия, указанные в п. 7.2.7 Общих условий.

- 5.3. Если в ходе осмотра будут обнаружены повреждения Объекта или Оборудования, которые отсутствовали на момент передачи Объекта и Оборудования Арендатору, то Стороны делают отметку об обнаруженных недостатках в Акте приема-передачи, и представитель Арендодателя производит фотофиксацию повреждения. Если при осмотре будут обнаружены повреждения, фотофиксация которых была произведена при предварительном осмотре, то повторная фотофиксация не производится. В течение 3-х дней с даты подписания Акта приема-передачи Арендатор обязан явиться по адресу Арендодателя для подписания материалов фотофиксации. Время явки предварительно согласовывается с представителем Арендодателя, указанным в качестве контактного лица Арендодателя по вопросам подписания материалов фотофиксации повреждения Объекта и Оборудования. При неявке Арендатора для подписания материалов фотофиксации, Арендатор подписывает материалы фотофиксации в одностороннем порядке. Если Арендатор уклоняется от подписания Акта приема-передачи, то представитель Арендодателя в присутствии двух сотрудников Арендодателя делает в Акте приема-передачи отметку об отказе Арендатора от подписания Акта приема-передачи и подписывает Акт приема-передачи и материалы фотофиксации в одностороннем порядке, направляет подписанный в одностороннем порядке Акт приема-передачи и (или) материалы фотофиксации Арендатору, а после совершает действия, указанные в п. 5.4 Общих условий.

При подписании Акта приема-передачи Арендодателем в одностороннем порядке, в случае, указанном в абз. 2 настоящего пункта, Объект и Оборудование считается возвращенным Арендодателю, а обязательство по оплате арендной платы прекращенным, за исключением не исполненных обязательств.

- 5.4. На основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи или одностороннего Акта приема-передачи (абз. 2 п. 5.2. Общих условий), в котором сделана отметка о повреждении Объекта и Оборудования, и материалов фотофиксации, Арендодатель производит оценку стоимости устранения повреждения, и направляет Арендатору информацию о размере вреда, подлежащего возмещению Арендодателю.

- 5.4.1. Оценка стоимости устранения повреждений производится по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное Оборудование, работы по устранению неисправностей Объекта или Оборудования (п. 3 ст. 424 ГК РФ).

Соглашение о согласовании стоимости устранения повреждений направляется Арендатору для подписания в двух экземплярах. Арендатор обязан **в течение 2 (двух) рабочих дней** со дня получения соглашения направить Арендодателю один экземпляр подписанного со своей стороны соглашения или мотивированный отказ от его заключения.

В случае если Арендатор **в течение 2 (двух) рабочих дней** со дня получения соглашения о согласовании стоимости устранения повреждений не представит Арендодателю

подписанный со своей стороны экземпляр соглашения или мотивированный отказ от его подписания, соглашение в силу ст. 421 и ст. 438 ГК РФ будет считаться акцептованным Арендатором посредством молчания и заключенным Сторонами.

- 5.5. В случае получения от Арендатора мотивированного отказа от заключения соглашения о согласовании стоимости устранения повреждений, Арендодатель вправе привлечь для оценки стоимости устранения повреждений специалиста в оценочной деятельности, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, который установит размер вреда, причиненного Объекту и (или) Оборудованию.
- Если оценщик подтвердит размер причиненного вреда Объекту и (или) Оборудованию (абз. 9 п. 6.1.1 Общих условий), то Арендатор обязуется возместить расходы Арендодателя на привлечение оценщика в полном объеме. В иных случаях расходы на оценщика Стороны несут солидарно. При этом Арендодатель имеет право возместить свои расходы на привлечение оценщика из Обеспечительного платежа.
- 5.6. По результатам оценки вреда, причиненного Объекту и/или Оборудованию (п. 5.4 и п. 5.5 Общих условий), Арендодатель обязан:
- 5.6.1. Самостоятельно определить размер задолженности Арендатора по всем неисполненным денежным обязательствам и произвести удержание требуемой суммы из Обеспечительного платежа.
- 5.6.2. Направить Арендатору копию заключения оценщика и извещение об одностороннем удержании суммы Обеспечительного платежа с указанием размера задолженности Арендатора перед Арендодателем (в том числе по арендной плате, неустойке (пени), по возмещению вреда, причиненного Объекту и/или Оборудованию), размер произведенного удержания и остатка Обеспечительного платежа, а также дату выплаты остатка суммы Обеспечительного платежа (если применимо).
- 5.6.3. Выплатить Арендатору остаток Обеспечительного платежа (если применимо) в порядке, установленном договором аренды.
- 5.7. Если Арендатор фактически не проживает на Объекте и не является в установленное время для составления Акта приема-передачи, то Арендодатель вправе:
- 5.7.1. Посредством своего уполномоченного представителя в присутствии двух сотрудников Арендодателя произвести осмотр Объекта и Оборудования на предмет наличия повреждений, нахождения в Объекте вещей Арендатора, а также составить Акт приема-передачи в одностороннем порядке.
- 5.7.2. Самостоятельно определить размер задолженности Арендатора по всем неисполненным денежным обязательствам.
- 5.7.3. Выплатить Арендатору остаток Обеспечительного платежа (если применимо) в порядке, установленном договором аренды.
- 5.7.4. В качестве средства самозащиты прекратить доступ Арендатора в Объект и освободить Объект от имущества Арендатора. В указанном случае Арендодатель составляет Акт приема-передачи в одностороннем порядке. Если в результате принудительного освобождения Объекта от имущества Арендатора, Арендатору будет причинен имущественный вред, то Арендодатель, в соответствии с п. 3 ст. 1064 и ст. 1083 ГК РФ, ответственность за сохранность имущества Арендатора и иной имущественный вред, причиненный Арендатору, не несет.

6. Допуск Арендодателя на Объект

- 6.1. Арендатор обязан обеспечить доступ Арендодателя на Объект по требованию Арендодателя, в следующих случаях:
- 6.1.1. В целях проведения планового и внепланового осмотра состояния Объекта и Оборудования. Плановый осмотр состояния Объекта и Оборудования проводится один раз в квартал, а также по требованию Арендодателя за 2 (две) недели до дня прекращения договора аренды (п. 5.1.1 Общих условий).
- Внеплановый осмотр состояния Объекта и Оборудования проводится в случае, если имеются сведения о том, что Арендатор мог повредить Объект и (или) Оборудование, либо имеется необходимость провести инвентаризацию Объекта и (или) Оборудования, либо имеется необходимость осмотра Объекта и Оборудования, в связи с заключением договора аренды Объекта на новый срок или пролонгации договора аренды.
- Требование Арендодателя о допуске на Объект для проведения планового или внепланового

осмотра Объекта и (или) Оборудования направляется Арендатору за 2 (два) календарных дня до планируемого времени посещения Объекта.

Если в ходе планового или внепланового осмотра Объекта и (или) Оборудования будут обнаружены повреждения Объекта и (или) Оборудования, Стороны подписывают дефектный акт и производят фотофиксацию повреждений.

Если Арендатор уклоняется от подписания дефектного акта, то представитель Арендодателя в присутствии двух сотрудников Арендодателя делает в дефектном акте отметку об отказе Арендатора от его подписания и подписывает его в одностороннем порядке, направляет подписанный в одностороннем порядке дефектный акт Арендатору.

В течение 3-х дней с даты подписания Сторонами или одностороннего подписания Арендодателем дефектного акта Арендатор обязан явиться по адресу Арендодателя для подписания материалов фотофиксации. Время явки предварительно согласовывается с представителем Арендодателя, указанным в качестве контактного лица Арендодателя по вопросам подписания материалов фотофиксации повреждения Объекта и Оборудования. При неявке Арендатора для подписания материалов фотофиксации Арендатор подписывает материалы фотофиксации в одностороннем порядке.

На основании подписанного Сторонами дефектного акта с отметкой о повреждении Объекта и Оборудования или одностороннего дефектного акта (подписывается в порядке аналогичном указанному в абз. 2 п. 5.3 Общих условий), а также на основании материалов фотофиксации, Арендодатель производит оценку стоимости устранения повреждения и направляет Арендатору в порядке, установленном п. 5.4 Общих условий, соглашение о размере вреда, подлежащего возмещению Арендодателю.

Если Арендатор не согласен с суммой вреда, подлежащего возмещению Арендодателю, указанного в соглашении о согласовании стоимости устранения повреждений, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем отказе от заключения соглашения о согласовании стоимости устранения повреждений в течение 2 (двух) рабочих дней со дня получения указанного соглашения, а Арендодатель обязан провести оценку повреждений Объекта и (или) Оборудования с привлечением оценщика в порядке, установленном разделом 5 Общих условий.

По результатам оценки вреда, причиненного Объекту и (или) Оборудованию, Арендодатель направляет Арендатору требование о возмещении вреда в срок, указанный в требовании, а в случае неисполнения Арендатором указанного требования производит удержание соответствующей суммы из Обеспечительного платежа в порядке, установленном разделом 2 Общих условий.

6.1.2. Проведения капитального ремонта. В указанном случае требование Арендодателя о допуске на Объект направляется Арендатору за **5 (пять) календарных дней** до планируемого времени посещения Объекта.

6.2. В целях предотвращения или устранения повреждения инженерных сетей и (или) оборудования, пожара или иных обстоятельств, создающих угрозу повреждения или уничтожения Объекта и (или) Оборудования, Арендатор обязан по требованию Арендодателя обеспечить беспрепятственный доступ на Объект в любое время суток без предварительного требования Арендодателя о допуске.

В указанном случае допуск Арендодателя и (или) работников аварийных служб на Объект производится на основании устного обращения Арендодателя к Арендатору по телефону, либо отправки смс-сообщения, либо личного обращения Арендодателя к Арендатору.

В случае возникновения событий, указанных в абз. 1 п. 6.2 Общих условий, Арендатор не вправе отказывать Арендодателю в допуске на Объект.

Арендатор выражает своё согласие на то, что при наступлении событий, указанных в абзаце 1 настоящего пункта и отсутствии у Арендодателя возможности получить согласие Арендатора на допуск в Объект по объективным причинам (в Объекте никто не находится, телефонный номер Арендатора выключен или находится не в зоне доступа, Арендатор не отвечает на звонок, смс-сообщение), Арендодатель имеет право самостоятельно входить в Объект или допускать в Объект работников аварийных служб для предотвращения событий, способных привести к гибели или повреждению Объекта и (или) Оборудования.

В случае, указанном в абзаце 4 настоящего пункта, Арендодатель составляет акт об одностороннем допуске на Объект с указанием времени и оснований посещения Объекта.

6.3. В целях обеспечения доступа Арендодателя на Объект по основаниям, указанным в п. 6.1 Общих условий, Арендатор в случае своего отсутствия на Объекте обязан назначить

уполномоченного представителя, отвечающего за допуск Арендодателя на Объект и сообщить Арендодателю контактные данные указанного представителя.

За нарушение, указанного требования Арендатор несет ответственность, в соответствии с п. 9.3.5. Общих условий.

- 6.4. В случаях, указанных в настоящем разделе, отказ Арендодателю в доступе на Объект, а также не назначение Арендатором уполномоченного представителя (п. 6.3 Общих условий) является существенным нарушением условий договора аренды и основанием для одностороннего расторжения договора аренды по инициативе Арендодателя.

7. Обязанности Сторон

- 7.1. Арендодатель обязуется:

- 7.1.1. Передать Объект и Оборудование Арендатору в порядке, установленном разделом 4 Общих условий.

- 7.1.2. В течение всего срока аренды обеспечивать обслуживание Объекта, а именно осуществлять:

- уборку прилегающей территории;
- сервисное техническое обслуживание и ремонт инженерных систем Объекта;
- ремонт или замену вышедшей из строя не по вине Арендатора бытовой техники;
- вывоз бытового мусора и ассенизаторские мероприятия;
- санитарную обработку Объекта (дезинфекция и дератизация);
- работы по благоустройству прилегающей территории;
- круглосуточная охрана территории, на которой расположен Объект;
- круглосуточное предоставление коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление в отопительный период).

- 7.1.3. При необходимости проводить капитальный ремонт Объекта, за исключением случаев, когда необходимость капитального ремонта вызвана виновными (умышленными либо неосторожными) действиями или бездействием Арендатора.

Под капитальным ремонтом, согласно п. 14.2 ст.1 Градостроительного кодекса РФ, понимается замена и (или) восстановление строительных конструкций Объекта или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения Объекта или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

В случае проведения капитального ремонта Арендодатель обязан уведомить Арендатора о начале ремонта в соответствии с п. 6.1.2. Общих условий.

- 7.1.4. В случае возникновения аварий немедленно принимать все необходимые меры по устранению аварий и их последствий.

- 7.1.5. При посещениях Объекта (раздел 6 Общих условий) осуществлять выполнение работ и вести себя таким образом, чтобы создавать наименьшее количество помех для Арендатора, а при экстренных посещениях Объекта согласно п. 6.2 Общих условий прилагать все усилия к тому, чтобы также минимизировать возможный вред имуществу Арендатора.

- 7.1.6. По заявке Арендатора выдать ему и совместно с ним проживающим лицам пропуска на охраняемую территорию, на которой находится Объект. Выданные пропуска аннулируются при прекращении договора аренды и (или) при приостановлении доступа на Объект, в соответствии с п. 3.1. Общих условий (данный пункт действует, если на территории, на которой находится Объект, установлен пропускной режим).

- 7.2. **Арендатор обязуется:**

- 7.2.1. Принять Объект и Оборудование по Акту приема-передачи, в соответствии с разделом 4 Общих условий и использовать Объект по назначению, указанному договору аренды.

- 7.2.2. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные договором аренды.

- 7.2.3. **В течение 5 (пяти) рабочих дней** со дня заключения договора аренды по требованию Арендодателя письменно сообщить последнему о количестве и мощности используемых энергопотребляющих приборов.

- 7.2.4. Если Объект находится на территории, в отношении которой установлен контрольно-пропускной режим, то Арендатор обязан соблюдать установленные Арендодателем требования по контрольно-пропускному режиму.
- 7.2.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электрического и прочего инженерного оборудования или обстоятельств, создающих угрозу наступления аварийной ситуации, немедленно известить об этом аварийные службы Арендодателя, своевременно принимать необходимые меры по предотвращению (уменьшению) ущерба, который может быть нанесен имуществу Арендодателя и/или третьих лиц в результате последствий аварий. В случае неисполнения указанной обязанности, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки в размере затрат, понесенных Арендодателем в целях устранения последствий аварийной ситуации.
- 7.2.6. Осуществлять пользование Объектом, инженерными системами, Оборудованием, имуществом в соответствии с их целевым назначением с соблюдением требований законодательства о пожарной безопасности, технике безопасности и об охране окружающей природной среды, а также с соблюдением Правил нахождения и проживания (Приложение № 1 к Общим условиям договора аренды).
- 7.2.7. Производить в период действия Договора за свой счет текущий ремонт Объекта и Оборудования с учетом п. 7.2.8 Общих условий. К текущему ремонту Объекта и Оборудования относятся работы по ремонту стен, пола, дверей, радиаторов, сантехники, ремонт внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, а также прочие работы, связанные с поддержанием в исправном состоянии Объекта и Оборудования, которые не относятся к капитальным работам (п. 7.1.3 Общих условий). Своевременно до прекращения Договора, в случае причинении вследствие умышленных либо неосторожных действий Арендатора какого-либо ущерба Объекту и (или) Оборудованию, переданного Арендатору (за исключением нормального износа – Приложение № 2 «Указания по определению нормального износа объектов аренды и повреждений по вине Арендатора» к Общим условиям договора аренды) устранить повреждение Объекта и (или) Оборудования, в том числе:
- замену поврежденного Оборудования на аналогичное;
 - замену поврежденного кафеля на аналогичный (идентичный);
 - замену поврежденного иного настенного покрытия на аналогичное (идентичное);
 - замену разбитых окон и осветительных приборов (с учетом комплектности) на аналогичные (идентичные);
 - замену разбитой сантехники на аналогичную (идентичную);
 - замену сантехнических приборов, дверей, замков, розеток, выключателей, бытовой техники, мебели, напольного покрытия, плинтусов с механическими повреждениями на аналогичные (идентичные);
 - замену порванных занавесок, либо испорченных жалюзи на аналогичные (идентичные).
- Если при приемке Объекта и (или) Оборудования от Арендатора Арендодатель обнаружит повреждение Объекта и (или) Оборудования, то наступают правовые последствия, установленные п. 5.3-5.6 Общих условий.
- 7.2.8. Арендатор обязан до начала строительно-ремонтных, монтажных работ на Объекте в письменном виде согласовывать с Арендодателем производимые улучшения, ремонт и переоборудование Объекта, осуществлять их под контролем соответствующих служб Арендодателя и в соответствии с документацией, разработанной, согласованной и утвержденной в установленном порядке, самостоятельно и за свой счет. При этом Арендатор обязан представить Арендодателю все полученные согласования, разрешения от уполномоченных государственных и муниципальных органов, исполнительную и иную документацию на произведенные улучшения в соответствии с требованиями действующего законодательства. Проведение работ, предусмотренных настоящим пунктом Договора, без предварительного письменного согласования с Арендодателем, является существенным нарушением Договора. Произведенные Арендатором делимые и неделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя без возмещения Арендатору их стоимости. Произведенные Арендатором улучшения земельного участка (в том числе, посаженные деревья и кустарники), прилегающего к Объекту, возмещению Арендодателем не подлежат.

Производство строительных работ должно осуществляться с соблюдением раздела 4 Правил нахождения и проживания (Приложение № 1 к Общим условиям договора аренды).

При изменении технических характеристик Объекта после проведения работ Стороны вносят соответствующие изменения в договор аренды.

- 7.2.9. Получать письменное согласие Арендодателя на смену запорного устройства входной двери в Объект и не позднее следующего дня со дня смены запорного устройства входной двери в Объект передать Арендодателю комплект ключей от входной двери в Объект.
- 7.2.10. При прекращении Договора Арендатор обязан освободить Объект от имущества, третьих лиц и передать Объект и Оборудование, а также ключи от Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 5 Общих условий.
- 7.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя сдавать Объект полностью или частично в субаренду третьим лицам, предоставлять его в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве паевого взноса или вклада в уставный капитал, или иным образом передавать третьим лицам.

8. Порядок изменения и расторжения договора аренды

- 8.1. Договор аренды подлежит изменению или прекращению по соглашению Сторон, основаниям установленным законом, Общим условиям договора аренды или договором аренды.
- 8.2. В силу ст. 450.1 ГК РФ Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке посредством направления Арендатору письменного уведомления **за 5 (пять) рабочих дней** до даты предполагаемого расторжения, отказаться от исполнения договора аренды в случае, если Арендатор:
 - 8.2.1. Пользуется Объектом и (или) Оборудованием с существенными и (или) неоднократными (более одного раза) нарушениями условий договора аренды, Общих условий, а также Правил нахождения и проживания (Приложение № 1 к Общим условиям договора аренды). В целях применения условия о неоднократности, под нарушением понимается неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором любого обязательства по договору аренды и (или) Общих условий, в т. ч. указанных в Правилах нахождения и проживания (Приложение №1 к Общим условиям договора аренды);
 - 8.2.2. Служебные записки, письма, обращения, жалобы, иные документы сотрудников Арендодателя, сотрудников охраны (администраторов) Комплекса, других арендаторов, иных заинтересованных лиц, являются надлежащим подтверждением факта неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором любого обязательства по договору аренды и (или) Общих условий, в т. ч. указанных в Правилах нахождения и проживания (Приложение №1 к Общим условиям договора аренды);
 - 8.2.3. Пользуется Объектом и земельным участком, на котором расположен Объект с нарушением назначения Объекта и разрешенного использования земельного участка;
 - 8.2.4. Существенно ухудшает состояние Объекта и (или) Оборудования;
 - 8.2.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя извещения о снижении суммы Обеспечительного платежа ниже установленного размера (п. 2.5.1. Общих условий) не пополнил сумму Обеспечительного платежа до достижения последним установленного размера;
 - 8.2.6. Произвел или производит переоборудование, перепланировку, переустройство, ремонтно-строительные и (или) монтажные работы на Объекте без согласования с Арендодателем;
 - 8.2.7. Сдал Объект полностью или частично в субаренду третьим лицам, предоставил его в безвозмездное пользование, а также передал арендные права в залог или внес их в качестве паевого взноса или вклада в уставной капитал без письменного согласия Арендодателя;
 - 8.2.8. Сменил запорное устройство входной двери в Объект без согласия Арендодателя, либо не передал Арендодателю комплект ключей в срок, установленный п. 7.2.9 Общих условий;
 - 8.2.9. Причинил ущерб Объекту и/или Оборудованию, на общую сумму более размера ежемесячной базовой арендной платы;
 - 8.2.10. Отказывается или уклоняется от подписания материалов фотофиксации в случае, указанном в п. 6.1.1 Общих условий;
 - 8.2.11. Не назначил уполномоченного представителя, отвечающего за допуск Арендодателя на Объект и не сообщил Арендодателю контактные данные указанного представителя в случае своего отсутствия на Объекте.

- 8.3. Арендодатель, в соответствии с ст. 450.1 ГК РФ, имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды с предварительным уведомлением Арендатора за **60 (шестьдесят)** календарных дней. Договор аренды считается расторгнутым по истечении **60 (шестидесяти)** календарных дней с момента отправления такого уведомления Арендатору.
- 8.4. В силу ст. 450.1 ГК РФ Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке посредством направления Арендодателю письменного уведомления за **60 (шестьдесят)** календарных дней до даты предполагаемого расторжения, отказаться от исполнения договора аренды. При этом в случаях, указанных в разделе 2 Общих условий, Обеспечительный платеж переходит в собственность Арендодателя. Если сумма Обеспечительного платежа окажется меньше установленного размера, то Арендатор не позднее планируемой даты расторжения договора аренды обязуется перечислить на расчетный счет Арендатора недостающую сумму. При несоблюдении настоящего условия односторонний отказ считается недействительным, а Договор действующим.
- 8.5. Арендатор, имеющий намерение заключить договор аренды Объекта на новый срок обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды Объекта **не позднее, чем за 2 (два) месяца** до окончания срока действия договора аренды. Руководствуясь положениями ст. 621 ГК РФ, Стороны установили, что Арендатор преимущественного права на заключение договора аренды Объекта на новый срок не имеет. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении нового договора аренды без указания причин отказа. Если Арендатор не получит письменный ответ от Арендодателя за **30 (тридцать) календарных дней** до окончания срока действия договора аренды, то договор аренды считается прекращенным по истечении срока аренды.
- 8.6. Договор аренды считается прекращенным при возникновении обстоятельств, указанных в абз. 1 п. 3.2. Общих условий.

9. Ответственность Сторон

- 9.1. Стороны несут ответственность за невыполнение условий и обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, договором аренды и Общими условиями договора аренды.
- 9.2. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты по договору аренды, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан в течение 3 (трёх) банковских дней оплатить пеню из расчета 0,3% от суммы месячной базовой арендной платы за каждый день просрочки. При этом Арендодатель не лишается права на взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ.
- В случае неполной оплаты Арендатором любых платежей по договору аренды, в том числе арендной платы и обеспечительного платежа по Договору, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан в течение 3 (трёх) банковских дней оплатить пеню из расчета 0,3% от суммы недоплаты за каждый день просрочки. При этом Арендодатель не лишается права на взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ.
- 9.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 2-х ставок ежемесячной базовой арендной платы в случае нарушения Арендатором следующих условий:
- 9.3.1. Арендатор в установленный срок не явился на Объект для составления акта приема-передачи Объекта от Арендатора Арендодателю или не направил своего уполномоченного представителя (п. 5.1.2, абз. 2 п. 3.2. Общих условий).
- 9.3.2. Арендатор при возврате Объекта не произвел мероприятия, предусмотренные п. 7.2.7 Общих условий и не привел Объект и/или Оборудование, в надлежащее состояние.
- 9.3.3. Арендатор произвел или производит перепланировку, переоборудование, переустройство, ремонтно-строительные и/или монтажные работы на Объекте без согласования с Арендодателем.
- 9.3.4. Арендатор без письменного согласия Арендодателя сдал Объект полностью или частично в субаренду третьим лицам, предоставил его в безвозмездное пользование, а также передал арендные права в залог или внес их в качестве паевого взноса или вклада в уставной капитал (п. 7.3 Общих условий).
- 9.3.5. Арендатор нарушил требования, указанные в п. 6.3 Общих условий.
- 9.4. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в следующих случаях:

- 9.4.1. При уклонении Арендатора от подписания акта сверки взаимных расчетов (п. 2.7 Общих условий), несвоевременном извещении Арендатора о смене данных (п. 13.3 Общих условий) в размере 30 000 рублей за каждое нарушение.
- 9.4.2. За выгул собак на территории земельного участка, за невыполнение требования о ношении поводка (для всех пород собак) и намордника (для крупных пород собак) в размере 50 000 рублей за каждое нарушение.
- 9.4.3. Подкармливание диких и уличных животных на территории земельного участка в размере 30 000 рублей за каждое нарушение.
- 9.4.4. В случае парковки Арендатором автотранспорта в непредназначенных для этого местах (у ворот, на обочинах дороги, газонах и т.д.) в размере 10 000 руб. за каждое нарушение.
- 9.5. Стороны договорились, что оплата неустойки (п. 9.2 - 9.4 Общих условий) производится посредством удержания требуемой суммы из средств Обеспечительного платежа в порядке, установленном разделом 2 Общих условий, без предварительного предупреждения Арендатора о намерении произвести удержание задолженности из суммы Обеспечительного платежа.
- 9.6. В случае если при пользовании Объектом Арендатор нанесет ущерб Объекту и (или) Оборудованию, земельному участку на котором расположен Объект, третьим лицам, Арендатор обязан возместить Арендодателю или третьему лицу, которому причинен вред полную сумму ущерба, если такой ущерб причинен по вине Арендатора, проживающих с ним лиц, обслуживающего персонала, привлеченного Арендатором, посетителей или гостей Арендатора.
- Порядок возмещения вреда определен п. 6.1.1 Общих условий, если вред обнаружен в период действия Договора, и разделом 5 Общих условий, если вред обнаружен после прекращения действия договора аренды.
- В случае, если сумма Обеспечительного платежа не покрывает сумму ущерба причиненного Арендатором Объекту и (или) Оборудованию, земельному участку, на котором расположен Объект, Арендодатель оставляет за собой право требовать от Арендатора в десятидневный срок осуществить действия по восстановлению поврежденного Объекта и (или) Оборудования, а также земельного участка на котором расположен Объект в первоначальное состояние за счет средств и силами Арендатора, либо возмещения произведенных Арендодателем затрат, не покрытых Обеспечительным платежом.
- 9.7. С учетом положений договора аренды, в случае нарушения одной из Сторон установленных обязательств, она возмещает другой Стороне все документально подтвержденные убытки, возникший в связи с таким нарушением, в том числе упущенную выгоду.
- 9.8. Арендатор несет ответственность за нарушения законодательства Российской Федерации и субъекта РФ о пожарной безопасности, о технике безопасности и об охране окружающей среды в процессе использования Объекта и прилегающей территории.
- Арендатор обязуется полностью и без промедления компенсировать все затраты и потери, понесенные Арендодателем и (или) его должностными лицами, возникшие в связи действиями или бездействием Арендатора, в случаях наложения государственными и муниципальными контролирующими органами взысканий на Арендодателя и (или) его должностных лиц за нарушения законодательства Российской Федерации и субъекта РФ.
- 9.9. В соответствии со ст. 1079 ГК РФ, Арендатор несет ответственность за безопасную эксплуатацию источников повышенной опасности (в т. ч. газовых баллонов и иного газового оборудования), находящихся в его владении (пользовании) и расположенном в Объекте, на земельном участке под Объектом. В случае причинения вреда Арендатор обязуется полностью и без промедления возместить причиненный вред, компенсировать все затраты и убытки, понесенные Арендодателем и (или) третьими лицами в связи с причинением вреда источником повышенной опасности Арендодателю и (или) третьим лицам.
- 9.10. Арендодатель ответственность за сохранность имущества Арендатора, расположенного в Объекте, не несет.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

- 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору аренды, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия

объективных внешних факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договора аренды. Наступление обстоятельств непреодолимой силы доказывается только письменным подтверждением территориального органа Торгово-промышленной палаты Российской Федерации.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

- 10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения договора аренды без уплаты неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного Сторонами.
- 10.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

11. Конфиденциальная информация

- 11.1. Стороны признают, что вся информация, предоставляемая Сторонами в связи с договором аренды, а также документация, передаваемая в целях его исполнения, информация о Сторонах и их деятельности, является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам Сторонами или их работниками без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 11.2. Каждая из Сторон, получившая для исполнения своих обязательств по договору аренды от другой Стороны любую информацию об условиях договора аренды, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, не вправе сообщать ее третьим лицам без письменного согласия Стороны, предоставившей информацию, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 11.3. Стороны обязуются письменно согласовывать друг с другом любую публичную информацию с упоминанием Стороны договора аренды, передаваемую третьим лицам, ссылки на фирменное наименование, размещение фирменной символики Стороны на полиграфических изделиях, выставочных стендах, интернет-сайтах и других СМИ.
- 11.4. Конфиденциальную информацию, определенную в настоящем разделе, Стороны не вправе разглашать или сообщать третьим лицам в течение 3-х лет с даты получения такой информации.
- 11.5. Стороны берут на себя взаимные обязательства по соблюдению конфиденциальности любой информации и документации, представленной одной Стороной другой Стороне напрямую или опосредованно в связи с договором аренды, независимо от того, когда была представлена такая информация: до, в процессе или по истечении срока действия договора аренды.
- 11.6. Обязательства по соблюдению конфиденциальности не распространяются на общедоступную информацию, настоящие Общие условия договора аренды, а также на информацию, которая станет известна третьим лицам не по вине одной из Сторон.
- 11.7. В целях соблюдения требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Арендатор в момент подписания договора аренды подписывает Согласие на обработку персональных данных (Приложение № 1 к Договору аренды).
- 11.8. Сторона, чьи действия (бездействие) привели к неправомерному раскрытию конфиденциальной информации и/или конфиденциальных материалов возмещает другой Стороне понесенные убытки в установленном законом порядке.

12. Антикоррупционная политика

- 12.1. Арендатору известно о том, что Арендодатель ведет антикоррупционную политику и развивает не допускающую коррупционных проявлений культуру.
- 12.2. При исполнении своих обязательств по договору аренды, Арендатор и Арендодатель, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

- 12.3. При исполнении своих обязательств по договору аренды, Арендатор и Арендодатель, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора аренды законодательством Российской Федерации, как дача (получение) взятки, коммерческий подкуп, злоупотребление полномочиями, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства Российской Федерации и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.
- 12.4. Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящего работника в определенную зависимость и направленного на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны.
- 12.5. Под действиями работника, осуществляемыми в пользу стимулирующей его стороны (Арендатора и Арендодателя), понимаются:
- предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами;
 - предоставление каких-либо гарантий;
 - ускорение существующих процедур;
 - иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Арендатором и Арендодателем.
- 12.6. В случае возникновения у Арендатора и/или Арендодателя подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, Арендатор и (или) Арендодатель обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме.
- 12.7. В письменном уведомлении Арендатор и (или) Арендодатель обязан сослаться на факты или представить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта Арендатором и (или) Арендодателем, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства Российской Федерации и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.
- 12.8. В случае нарушения Арендатором и (или) Арендодателем обязательств воздерживаться от запрещенных в пункте 12.2 Общих условий действий и (или) неполучения другой стороной в установленный законодательством Российской Федерации срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, Арендатор и (или) Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении договора аренды. Датой расторжения договора аренды будет являться дата, указанная в уведомлении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут договор аренды в соответствии с положениями настоящего пункта, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

13. Прочие условия

- 13.1. Договор аренды отражает полное взаимопонимание Сторон. Договор аренды заменяет собой и отменяет предыдущие соглашения и предшествовавшие ему устные или письменные договоренности по данному вопросу.
- 13.2. Окончание срока действия договора аренды или его досрочное прекращение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия договора аренды, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату Объекта и по уплате задолженности по арендной плате и иным платежам, возникшим в период действия договора аренды.
- 13.3. Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменении своих реквизитов и контактных данных, указанных о смене уполномоченных представителей не позднее 2 (двух) календарных дней с момента соответствующих изменений. О смене номера телефона и адреса электронной почты Стороны обязаны уведомить друг друга в день изменения соответствующих контактных данных.

- 13.4. Рассмотрение и разрешение споров осуществляются путем переговоров, а в случае невозможности их урегулирования – в суде общей юрисдикции по месту нахождения Объекта (если арендатором является физическое лицо) или в Арбитражном суде города Москвы (если арендатором является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель). Соблюдение претензионного порядка является обязательным при разрешении споров по договору аренды. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (десять) рабочих дней с даты её получения.
- 13.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Общими условиями договора аренды, Стороны руководствуются положениями договора аренды, а также действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.6. Неотъемлемой частью настоящих Общих условий являются:
 - 13.6.1. Приложение № 1– «Правила нахождения и проживания».
 - 13.6.2. Приложение № 2 – «Указания по определению нормального износа объектов аренды и повреждений по вине Арендатора».

Правила нахождения и проживания

1. Основные понятия, используемые в Правилах

- 1.1. **Арендатор** – пользователь по договору аренды, заказчик по предварительному договору (договору резервирования).
- 1.2. **Объект** – отдельно стоящее здание, предназначенное для проживания Арендатора, членов его семьи или иных лиц с согласия Арендатора.
- 1.3. **Комплекс** – включает в себя Земельные участки, Объекты, социальную инфраструктуру, инженерные коммуникации, Оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность комплекса, дороги, зеленые насаждения, ограждения комплекса. Адрес комплекса конкретизируется соглашением Сторон.
- 1.4. **Земельный Участок** – огороженная забором территория Комплекса, состоящая из земельных участков, имеющих фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в Едином государственном кадастре недвижимости.
- 1.5. **Места совместного использования** – совокупность Земельных участков, необходимых для обеспечения нормального функционирования Комплекса, в том числе, но, не ограничиваясь: для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонала и Оборудования для эксплуатации Объектов и Комплекса в целом, с расположенными на них зданиями и сооружениями, в том числе, но, не ограничиваясь: трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, контрольно-пропускной пункт и иные аналогичные объекты.
- 1.6. **Оборудование** - сети инженерно-технического обеспечения Комплекса, обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не ограничиваясь: сети водо-, газо- и электроснабжения (сети, находящиеся в Местах совместного использования и на Земельном участке, систему уличного освещения, трансформаторную и газораспределительную подстанции, узлы учета, шлагбаум, въездные автоматические ворота, приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Комплекса в целом).
- 1.7. **Управляющий** – уполномоченный представитель АО «МОСДАЧТРЕСТ».
- 1.8. **Элементы благоустройства территории** – декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, растительные компоненты, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные сооружения, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Комплекса.

2. Содержание Правил

- 2.1. Настоящие Правила распространяют свое действие на объекты, принадлежащие АО «МОСДАЧТРЕСТ», устанавливаются в интересах всех Арендаторов и направлены на обеспечение нормального функционирования Комплекса, комфортного проживания, выполнения установленных требований при обустройстве и ремонте элементов Комплекса, соблюдения норм пожарной и иной безопасности в Объектах и в Комплексе в целом, а также выполнение правил и требований, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охраны жизни и здоровья людей, сохранности имущества.
- 2.2. Настоящие Правила разработаны для обеспечения соблюдения прав Арендаторов Объектов и выполнения ими закрепленных Правилами обязанностей.
- 2.3. Настоящие Правила нацелены на обеспечение комфортного, в соответствии с существующими стандартами, проживания на территории Комплекса, а также обеспечение эффективной и долговременной работы Оборудования и элементов благоустройства территории.
- 2.4. Настоящие Правила являются обязательными для:
- Арендаторов Объектов;
 - лиц, проживающих совместно с Арендатором;
 - арендаторов (нанимателей) помещений в Комплексе;
 - иных лиц, находящихся на территории Комплекса по приглашению Арендаторов.
- 2.5. Арендатор обязан ознакомить всех проживающих в Объекте и приглашенных им лиц с Правилами.
- 2.6. Арендатор несет ответственность за соблюдение Правил указанными в п. 2.4 Правил лицами.

3. Общие требования к содержанию Объектов и земельных участков, находящихся на территории Комплекса

3.1. Арендаторы обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании и ремонте, перестройке и модернизации, находящихся в их пользовании Объектов или их частей без нанесения ущерба Объекту, Комплексу, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

3.2. В случае причинения ущерба Арендатором другим Арендаторам, Местам совместного использования, Оборудованию, Средствам благоустройства территории или другим частям Комплекса он обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб, в следующем порядке:

- при условии согласия Арендатора на возмещение нанесенного ущерба и его размера – Арендатор возмещает нанесенный ущерб самостоятельно в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения счета от Управляющего;

- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей Управляющего, Арендатора и Арендаторов, которым нанесен ущерб. В случае отсутствия аргументированных возражений со стороны Арендатора, решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Сообщить Управляющему номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.2. При обнаружении неисправностей в Объекте немедленно сообщать об этом Управляющему и принимать все возможные меры к их устранению.

3.3.3. Использовать Объект по целевому назначению.

3.3.4. Содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, крыльцо, дорожные покрытия тротуаров, прилегающую к дому территорию и газоны.

3.3.5. Производить чистку одежды, ковров, мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел и т.п. за пределами территории Комплекса.

3.3.6. Сбирать мусор в специальные контейнеры, установленные рядом с Объектом.

3.3.7. Бережно относиться к элементам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать элементы благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению, в том числе не купать животных, не мыться, не стирать, не загрязнять отходами жизнедеятельности человека и т.п.

3.3.8. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье населения Комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов, не провозить и не использовать указанные вещества и материалы на территории Комплекса, а в случае несанкционированного провоза другими Арендаторами, если такое станет известным, сообщать об этом Управляющему.

3.4. Для сохранения архитектурной выразительности жилой застройки, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика Комплекса, и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на территории Комплекса, Арендаторы обязаны:

- не допускать использование земельного участка под установку забора, теплиц, гаражей, бань, хозблоков, бассейнов и т.п. без согласования с Управляющим;
- бережно относиться к устройствам освещения Мест совместного использования и элементам благоустройства территории;
- не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющего демонтаж, ремонт и смену уличных указателей и указателей номеров домов на зданиях;
- не устанавливать качели, детские карусели и иной инвентарь, представляющий повышенную опасность для жизни и здоровья людей без согласования с Управляющим.

3.5. Арендатору запрещается:

3.5.1. Производить вывод талых вод, небιологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в общехозяйственную канализацию, на территорию Мест совместного использования или на территорию других Арендаторов.

3.5.2. Вырубать и высаживать деревья, кустарники на территории Комплекса.

3.5.3. Осуществлять сброс в систему канализации инертные и иные жидкости, нарушающие работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.5.4. Переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на земельном участке.

3.5.5. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам.

- 3.5.6. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг.
- 3.5.7. Пользоваться квадроциклами, гидроциклами, мотовездеходами, снегоходами, бензиновыми и дизельными электрогенераторами, мотопомпами.
- 3.5.8. Устраивать ямы для сбрасывания мусора и туалеты на территории Комплекса.
- 3.5.9. Использовать Объект способами, которые влекут перегрузку полов, потолков, его несущих конструкций, или каких-либо приборов, оборудования, электрических сетей, обслуживающих Объект.
- 3.5.10. Использовать Объект способами, которые могут привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования, отопления, вентиляции Объекта.
- 3.5.11. Производить замену дверей и запорных механизмов без письменного согласования с Управляющим.
- 3.5.12. Вывешивать дополнительные светильники внутри и вне Объекта, подключать электроприборы в обход электрического счетчика, включать одновременно электроприборы, суммарная мощность которых превышает 15 кВт., вносить конструктивные изменения в электропроводку.
- 3.6. При выезде лиц, проживающих в Объекте, на длительный срок, по письменной заявке Пользователя возможно отключение всех подведенных к Объекту сетей и установленного в Объекте оборудования.

4. Порядок осуществления ремонтных работ в Объекте

- 4.1. Ремонт и обустройство Объекта Арендатор производит за свой счет с предварительным письменным согласованием с Арендодателем.
- 4.2. Перед началом производства ремонта, выполнения отделочных и иных работ Арендатор обязан:
- 4.2.1. Оформить допуск юридического лица, привлекаемого для этих работ на стройплощадку, сделав письменный запрос Управляющему, с обязательным указанием названия организации, ее юридического и фактического адреса, иных реквизитов.
- 4.2.2. Предоставить Управляющему для утверждения в департаменте безопасности Общества списочный состав (заверенный синей печатью, с указанием телефонных номеров и обязательным приложением копий паспортов) инженерно-технического персонала, ответственного за ведение работ на Объекте, а также рабочего персонала, непосредственно выполняющего строительно-монтажные работы. В случае привлечения Арендатором к выполнению строительно-монтажных работ сторонних организаций, предоставлять Управляющему полный списочный состав персонала, планируемого к допуску на объект;
- 4.2.3. Предоставить Управляющему копию приказа о назначении ответственного лица за соблюдение правил охраны труда и правил пожарной безопасности.
- 4.2.4. Ответственному представителю организации, привлекаемой к работам, необходимо пройти вводный инструктаж у Управляющего о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории коттеджного поселка рабочих, времени работы, обеденного перерыва на территории Комплекса, мерах безопасности при производстве работ, и ответственности за нарушение установленных требований.
- 4.2.5. Проводимые Арендатором работы не должны затрагивать фасады, сети инженерно-технического обеспечения, конструктивные элементы Объекта, а также быть связаны с перепланировкой (переустройством) Объекта. Реконструкция, перепланировка, переустройство Объекта допускается только с письменного согласия Генерального директора АО «МОСДАЧТРЕСТ». Арендатор на основании выданной Генеральным директором АО «МОСДАЧТРЕСТ» доверенности обязан за свой счет самостоятельно получить все необходимые разрешения на выполнение работ по реконструкции, перепланировке, переустройству Объекта, а также в течение 3 (трёх) месяцев после завершения работ за свой счет оформить все изменения в органе технической инвентаризации и в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае изменения существующей планировки объекта, связанной с изменением несущих конструкций Арендатору необходимо разработать (используя услуги проектной организации для изготовления проекта перепланировки Объекта и согласовать проектную документацию у Управляющего и всеми необходимыми, в соответствии с действующим законодательством органами и организациями.
- 4.2.6. В случае переноса газового оборудования проект должен быть согласован Пользователем с Управляющим (с привлечением обслуживающей газовое оборудование компании, АО «МОСГАЗ»).
- 4.3. Организации и физические лица, привлеченные Арендатором для производства отделочных работ, несут ответственность за соблюдение требований правил охраны труда, техники безопасности и пожарной безопасности, установленных соответствующими нормативными документами.
- 4.4. Не допускается:

- установка наружных блоков и кондиционеров на фасадах, за исключением согласованных с Управляющим;
- перестройка и увеличение высоты заборов, кроме образцов, согласованных с Управляющим и изготовленных по эскизам архитектора строительства;
- устройство ограждений земельных участков перед фасадами домов без согласования с Управляющим;
- складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора в Местах совместного использования (складирование производится на участке Арендатора, согласованном с Управляющим), вывоз мусора производится по заявке Управляющему;
- использование на территории Комплекса строительной техники (авто компрессоров, автокранов);
- выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Комплекса, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Объектах Комплекса;
- проведение работ, которые ведут к повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам;
- осуществлять с объектами аренды и со своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим Арендаторам или Комплексу.

4.5. Производство работ по изменению функционального назначения Объекта, работы по установке нового технологического оборудования, если указанные работы затрагивают общие инженерные сети, должны проводиться при условии их предварительного согласования с Генеральным директором АО «МОСДАЧТРЕСТ».

4.6. Арендатор обязан для выполнения работ, связанных с вмешательством в электрические, водоснабжающие, канализационные и газовые сети и оборудование привлекать организации, имеющие соответствующие лицензии и допуски к выполнению проектных и строительных работ, такие работы проводить только при условии осуществления технического надзора Управляющим при условии их предварительного согласования с Арендодателем.

4.7. Арендатор обязан обеспечить рабочих, нанятых для проведения ремонтных работ, спецодеждой. Арендатор несет ответственность за соблюдение рабочими паспортного режима, а также ответственность за все действия рабочих, во время их нахождения на территории Комплекса и памятника природы «Серебряный бор». Арендатор обеспечивает допуск рабочих на территорию Комплекса в соответствии с установленным Арендодателем порядком. Арендатор не должен допускать нахождение рабочих вне территории Объекта.

4.8. Проведение каких-либо строительных работ, в том числе погрузочно-разгрузочных, разрешено в рабочие дни с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 20.00 часов.

4.9. Запрещено нахождение рабочих на территории Комплекса в период с 20.00 до 09.00 и в выходные и праздничные дни.

При выполнении работ внутри Объекта не допускается выход рабочих на улицу без производственной необходимости. Передвижение рабочих по территории осуществляется организованно под руководством старшего (ответственного) за строительную площадку и в строго отведенное время. Прибытие и убытие с Объекта, сотрудниками подрядной организации осуществляется организованно в строго отведенное время.

4.10. Служба охраны Комплекса не несет ответственности за материальные ценности подрядчика.

4.11. При проведении отделочных и ремонтно-строительных работ Арендатор обязан исключить возможность попадания в систему канализации строительных материалов и других небиологических отходов.

4.12. Въезд (выезд) легкового автотранспорта представителей подрядчика на территорию Комплекса категорически запрещен. Парковка автотранспорта подрядчика у ворот, на обочинах дороги и газонах запрещена.

Въезд (выезд) грузового автотранспорта на (с) объект (а) осуществляется только при личном присутствии представителя подрядчика, ответственного за ведение работ на объекте и заблаговременном уведомлении Управляющего в письменной форме (заявке), с указанием точной даты, времени, цели въезда (выезда) и ФИО ответственного с номером телефона.

4.13. Вывоз товарно-материальных ценностей с Объекта осуществляется по согласованию с Управляющим.

4.14. Разгрузочно-погрузочные работы (любого вида) выполняются в наиболее сжатые сроки, во избежание возникновения затруднений к доступу на Объект.

4.15. За нарушение действующего законодательства Российской Федерации сотрудниками подрядных организаций АО «МОСДАЧТРЕСТ» ответственности не несет.

4.16. При производстве ремонтных работ Арендатор обязан соблюдать следующие требования:

- проектные и строительные работы должны выполняться организацией или индивидуальным предпринимателем, кандидатуры которых согласованы с генеральным директором АО «МОСДАЧТРЕСТ»;
- договор подряда на выполнение проектных и строительных работ должен быть согласован с генеральным директором АО «МОСДАЧТРЕСТ»;
- результаты проектных работ должны быть согласованы с генеральным директором АО «МОСДАЧТРЕСТ»;
- предоставлять Управляющему возможность осуществлять строительный контроль за ходом производства работ;
- при выполнении скрытых работ Арендатор обязан обеспечить согласование акта освидетельствования скрытых работ Управляющим;
- во время проведения работ не производить слив в общедомовую канализацию строительных отходов, в том числе жидких. В случае обнаружения в отстойниках вышеупомянутых отходов Арендатор по усмотрению Управляющего восстанавливает работоспособность канализационной системы за свой счет или возмещает стоимость соответствующих работ Управляющему;
- по окончании работ Арендатор обязан незамедлительно известить Арендодателя о готовности работ и передать Обществу копии договора подряда, акта приемки выполненных работ, актов скрытых работ, исполнительную документацию по сетям инженерного технического обеспечения;
- обеспечивать устранение выявленных Обществом или его представителем замечаний.

4.17. Все риски изменения ухудшения состояния, повреждения или утраты Объекта лежат на Арендаторе.

4.18. Арендатор несет полную имущественную ответственность перед Обществом и/или третьими лицами за причиненные Обществу и/или третьим лицам вред и убытки, возникшие в результате выполнения работ.

4.19. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение техники безопасности труда и пожарной безопасности.

4.20. Управляющий после получения от Арендатора извещения о готовности работ производит проверку соответствия выполненных работ утвержденной технической документации и отсутствия повреждений Объекта. Для этого Арендатор обязан передать Управляющему необходимую документацию. В случае если будут выявлены несоответствия выполненных работ согласованной с Арендодателем технической документации и/или смете либо выявлены повреждения Объекта, то Арендатор в установленный Арендодателем срок обязан устранить указанные нарушения. Если своевременно они не будут устранены, то Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор на право пользования Объектом.

4.21. Все работы по перепланировке и реконструкции Объекта, а также работы по новому строительству на территории Комплекса возможны только при обязательном письменном согласовании с генеральным директором АО «МОСДАЧТРЕСТ» и наличии необходимых разрешений и согласований уполномоченных органов. При этом необходимо учитывать, что Объекты расположены на земельных участках, входящих в охранную зону памятника природы «Серебряный Бор» и согласно положению о памятнике природы «Серебряный бор», утвержденному постановлением Правительства Москвы от 15.02.2005 №86-ПП «все работы по новому строительству и реконструкции существующих объектов, осуществляемые на территории охранной зоны памятника природы, в том числе расположенными здесь сторонними юридическими и физическими лицами на находящихся в их пользовании землях, производятся на основании распоряжения Правительства Москвы и только при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и по согласованию с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы».

5. Правила поведения на территории Комплекса

5.1. Арендаторам, а также гостям и лицам, проживающим с Арендатором совместно, запрещается:

5.1.1. Находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест совместного использования.

5.1.2. Ведение агитационной деятельности на территории Комплекса.

5.1.3. Проводить не согласованные с Управляющим культурно-массовые мероприятия, в том числе концерты, музыкальные и световые шоу, увеселительные мероприятия, гуляния, пикники с использованием громкой музыки на территории Комплекса. Проведение указанных мероприятий после 22 часов запрещено.

5.1.4. Использовать Объекты и Земельные участки для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания и т.д.) и в производственных целях.

5.1.5. Использовать пиротехнические средства, применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты.

5.1.6. Громко прослушивать радио, музыку и речевые сообщения посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Объекта.

5.1.7. Разводить открытый огонь на территории Комплекса.

5.1.8. Нарушать тишину и покой граждан в дневное время с 13.00 до 15.00 и в ночное время с 22.00 до 9.00 на территории Комплекса.

К действиям, нарушающим тишину, относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, других громкоговорящих устройств на повышенной громкости, в том числе установленных в транспортных средствах;
- крики, свист, пение и игра на музыкальных инструментах;
- использование звуковых сигналов охранной сигнализации транспортных средств;
- использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- разгрузочно-погрузочные работы, влекущих нарушение тишины и покоя граждан.

6. Порядок обеспечения пропускного режима и правила передвижения транспортных средств по территории комплекса

Пропускной режим определяет порядок въезда транспортных средств на территорию памятника природы «Серебряный бор», а также порядок въезда автотранспорта и прохода граждан на территорию Комплекса.

6.1. Порядок въезда транспортных средств на территорию памятника природы «Серебряный Бор»

6.1.1. Въезд транспортных средств на территорию памятника природы «Серебряный Бор» осуществляется по пропускам (разрешениям), выдаваемым государственным природоохранным учреждением ГПБУ «Управление ООПТ по СЗАО».

Вид «Разрешения»		Срок действия «Разрешения»
Временные	годовое	Один календарный год
	полугодовое	До шести месяцев (в рамках календарного года)
Разовые	на легковой транспорт	Один день, действителен в течение месяца с момента получения
	на грузовой транспорт	

6.1.2. Порядок получения «Разрешений» на въезд в Серебряный Бор:

Арендатор подает в АО «МОСДАЧТРЕСТ» заявку на оформление «Разрешений».

В заявке сообщается: фамилия Арендатора, адрес арендуемого строения, марка и государственный номер транспортных средств, фамилия и инициалы владельца (водителя) по каждому транспортному средству, вид «Разрешений».

На основании заявки представитель АО «МОСДАЧТРЕСТ» заказывает и получает «Разрешения» в ГПБУ «Управление ООПТ по СЗАО», и передает их Арендатору либо его доверенному лицу. Срок оформления «Разрешений»: временных – до 5 рабочих дней, разовых – до 2 рабочих дней.

6.1.3. Для парковки автомобильного транспорта на территории Комплекса Пользователю выделяется 2 (два) машиноместа.

6.1.4. Территория Серебряного Бора является природоохранной зоной и несоблюдение установленных правил въезда и размещения транспортных средств, а также норм режима охраны территории является административным правонарушением. Контроль над соблюдением указанных требований осуществляет служба охраны ГПБУ «Управление ООПТ по СЗАО», правоохранительные органы.

6.1.5. Ответственность за обеспечение соблюдения гостями, прибывающими к Арендатору, установленных правил въезда и размещения автотранспорта, природоохранного режима территории Серебряного Бора и общественного порядка возлагается на принимающую сторону.

6.1.6. Для оперативного разрешения ситуаций, осложняющих въезд Арендатора, обслуживающего персонала, либо гостей на территорию Серебряного Бора, а также разъяснения природоохранных

требований режима территории Серебряного Бора, следует обращаться к представителю АО «МОСДАЧТРЕСТ» по вышеуказанным телефонам.

6.2. Порядок въезда автотранспорта и прохода граждан на территорию Комплекса

6.2.1. Въезд и проход граждан на территорию Комплекса осуществляется по спискам, находящимся на посту охраны (КПП) Комплекса. В списки включается автотранспорт Арендаторов, данные о членах их семей, об иных лицах, проживающих с Арендаторами, а также о гостях.

6.2.2. Допуск автотранспортных средств по заявке Арендатора на территорию Комплекса осуществляется на посту охраны исходя из наличия свободных парковочных мест, предоставленных Арендатору. В случае отсутствия последних автотранспорт не допускается.

6.2.3. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные автомобили с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные и т.д.) пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением соответствующих служб Арендодателя.

6.3. Правила передвижения по территории Комплекса

6.3.1. В случае участия в дорожном движении по территории Комплекса Арендаторы, а также их гости, участники дорожного движения обязаны:

- соблюдать на территории Комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;
- двигаться по территории Комплекса со скоростью не более 5 км/час;
- не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест совместного использования Комплекса, элементов благоустройства территории Комплекса, технических средств регулирования дорожного движения;
- не использовать на территории Комплекса подачу звуковых сигналов;
- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- не заезжать на постоянно или временно закрытые Управляющим для проезда транспортных средств территории без его разрешения или останавливаться в запрещенных Управляющим местах;
- не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную технику только в отведенных для этого Управляющим местах.
- согласовывать заезд большегрузных машин (массой свыше 3,5 тонн) с Управляющим. Управляющий имеет право запретить въезд на территорию Комплекса.

6.3.2. Запрещается:

- передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;
- осуществлять расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений.
- парковать автотранспорт в Места совместного использования специально не предназначенные для парковки.
- парковать транспортные средства вне мест, отведенных под парковку.
- использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Комплекса;
- производить ремонт, регулировку систем и механизмов автомобиля на территории Комплекса.

7. Правила содержания животных

7.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории Комплекса запрещено:

- умышленное причинение беспокойства, отлов и уничтожение, разорение гнезд и нор диких животных;

- подкармливать диких и уличных животных на территории участка;
- содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, представителей отряда непарнокопытных, а также разведение животных для получения шкур и мяса;
- содержать животных в подвалах, а также на балконах и лоджиях, эксплуатируемых кровлях;
- выгуливать животных и появляться с ними в Местах совместного использования лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения и детям младше 14 лет;
- спускать животное с поводка (для всех пород собак) или снимать намордник (для крупных пород собак);
- выбрасывать труп павшего животного или производить захоронение на территории Комплекса. В случае гибели животного Арендатор обязан сдать его труп в специализированное учреждение.
- загрязнение животными Мест совместного использования и элементов благоустройства территории. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть незамедлительно убраны Арендатором.

7.2. Пользователи обязаны:

- соблюдать ветеринарно-санитарные правила;
- производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства Арендаторов;
- содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, не избивать и в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи;
- поддерживать санитарное состояние Объекта и прилегающей территории;
- принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных;
- при выгуле животных и в жилых помещениях обеспечивать тишину - предотвращать издаваемые животными громкие звуки до 9 часов и после 22 часов;
- выводить животных на прогулку на поводке (для всех пород собак) и в наморднике (для крупных пород собак), с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указываются кличка животного, адрес Арендатора и телефон.

7.3. Животные, находящиеся на территории Мест совместного использования Комплекса или индивидуальных земельных участках других Арендаторов без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

7.4. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается Арендаторами.

8. Правила пожарной безопасности

8.1. Арендаторы обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования установленных норм и правил пожарной безопасности;
- своевременно вызывать службы МЧС при возникновении пожара. До приезда пожарной бригады, принимать посильные меры по ликвидации пожара, а именно: тушение огня, спасение людей и имущества, оказание содействия пожарной охране при тушении пожаров;
- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Арендаторам строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

8.2. На территории Комплекса не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

8.3. Арендаторы обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами. Не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

8.4. Арендаторы обязаны выполнять меры предосторожности при использовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

Указания по определению нормального износа объектов аренды и повреждений по вине арендатора

Нормальный износ

Выцветшая (потускневшая) или потрескавшаяся (облупившаяся) краска

Небольшие полосы или разводы, устранимые при уборке.

Потертости, не более 10 см., без повреждения краски.

Отверстия от карнизов и телевизора, не более 1 см. в диаметре и отверстия от картин не более 4-х отверстий в одном помещении, без повреждения стены возле отверстий. Несколько небольших отверстий от кнопок, незначительные отметки или засечки на стенах.

Кроме плитки!

Легкие потертости возле выключателей и розеток. Отклеившиеся обои.

Повреждения по вине Арендатора

Стены

Повреждения слоев краски, трещины, проломы, задиры обоев; разбитая или с трещинами плитка в с/у.

Вмятины и следы вмятин диаметром более 1,5 см, с повреждением краски.

Следы от наклеек, скотча, разводы, плесень, грязь, грибок, при нарушении правил эксплуатации, не устранимые при влажной уборке.

Царапины, потертости более 10 см., карандашные отметки или надписи на стенах, несогласованный с арендодателем цвет стен или сильная загрязненность стен.

Значительные, более 1 см. отверстия, дыры или выбоины в стенах. Повреждения, возникшие после демонтажа дополнительного оборудования (например, после снятия телевизора порваны обои, пошла трещина или отверстия больше 1 см.). Трещины плитки, сколы плитки, отверстия в плитке.

Порванные обои, пятна и другие отметки на стенах.

Сильные запахи от табачного дыма.

Следы от когтей и зубов домашних животных.

Двери и окна и заполнение дверных и оконных проемов

Небольшие потертости в области дверных и оконных ручек.

Изношенные или незатянутые дверные петли и замки.

Инородные пятна, царапины, трещины.

Поломаны или отсутствуют элементы дверных ручек и/или дверных петель, деформированы и не пригодны в дальнейшей эксплуатации или отсутствуют штатные детали; нештатное восстановление дверных ручек, дверных петель после поломки, а именно, поврежденные детали не заменены или заменены нестандартными деталями.

Грязь, разводы от грязи, устранимые при уборке.

Небольшие царапины не более 1,5 см. в длину, поверхностные без повреждения верхнего слоя дверного полотна, наличников, окна, подоконника.

Глубоко въевшаяся грязь, инородные пятна, следы от скотча, не устранимые влажной уборкой.

Вмятины, следы вмятин, потертости более 1,5 см. с нарушением верхнего слоя дверного полотна наличников, окна, подоконника. Трещины, проломы, отверстия, задиры, глубокие царапины дверного полотна наличников, окна, подоконника. Следы от когтей и зубов домашних животных.

Трещины, сколы на стеклянных вставках двери, а также отсутствие стекла.

Выбитые окна, окна с трещинами, порванные или отсутствующие сетки от насекомых –

если дом при въезде укомплектован москитными сетками на каждом окне.

Обломан угол (торец), отсутствуют заглушки ПВХ подоконника, трещины ПВХ откоса окна (балконной, мансардной двери).

Сломанные ручки открывания/закрывания; сломанные гребенки, сломан механизм закрывания окна (обломанные или погнутые ролики, рейки, направляющие скобы); повреждения каркаса окна.

Потолки, люстры, потолочные плинтуса

Равномерно выгоревшие круги вокруг плафона или осветительных приборов за исключением случаев самостоятельной не правильной установки осветительных приборов или ламп не подходящей мощности.

Небольшие полосы или разводы, устранимые при влажной уборке

Выцветшие плафоны люстр, умеренная желтизна

Сломанные, сгоревшие механизмы люстр, вызванные неправильной эксплуатацией (например, использование ламп накаливания больше допустимой мощности, самостоятельный и неправильный демонтаж/монтаж электрооборудования).

Повреждения слоев краски, трещины, проломы потолков из ГКЛ и/или, реечных потолков, оторванные или частично оторванные потолочные плинтуса, вмятины на потолочных плинтусах.

Порывы ткани, следы посторонней краски, загрязнения не устранимые влажной уборкой – для натяжных потолков

Повреждения, причиненные потолкам дымом от сигарет или свечей.

Полы, плинтуса, переходы, порожки, ограничители

Потертости паркета (ламината) в местах «активных зон».

Рассохшиеся швы паркета (ламината).

Если протечка происходит в следствии нарушения технического состояния здания (протечка кровли, течь мансардных окон, прорыв трубы, срыв гибкого шланга и т.д.).

Повреждения, царапины, вмятины, сколы паркета (ламинат) в следствии перемещения мебели или иного имущества (оборудования). Отверстия в паркете (ламинат).

Разщеливание (вспучивание) паркета (ламината) по причине: обильного замачивания при мытье пола, протечек из-за засоров системы канализации внутри дома; перелива воды из раковин, душевых поддонов, ванн, размораживания холодильника; в местах под мансардными окнами, балконными (мансардными) дверями, при их открытии при выпадении осадков; наноса влаги (снега) обувью, одеждой.

Трещины плитки, сколы плитки, отверстия в плитке.

Отсутствие участка плинтуса, отсутствие соединений плинтуса (угол наружный, угол внутренний, соединитель, торцевая заглушка), трещины, сколы плинтуса.

Сломанные переходы, порожки, ограничители.

Следы от когтей и зубов домашних животных.

Кухонная мебель, мебель в с/у, зеркала, шкафы-купе, сантехническое оборудование

Изношенные незатянутые дверные петли шкафчиков.

Незначительно потертые столешницы.

Засаленные, липкие, сломанные шкафчики, полки, дверцы (как внутри, так и снаружи), в т.ч. разбухшие в результате постоянного намокания.

Прожженные столешницы или столешницы с порезами. Размокшие, с плесенью или грибком

Вышедшая из колеи дверца, полка шкафа-купе.
Незатянутые краны.

Протекающий или качающийся унитаз.

Пятна на старых керамических приборах для ванной комнаты с износившимся защитным слоем.

Потертость хромированного покрытия или напыления кранов и сантехнических приборов и аксессуаров потерта.

Отслоение отражающего слоя на зеркале в ванной комнате.

столешницы вследствие не правильной эксплуатации.

Царапины на фасадах шкафов, фартуке, столешнице, сколы, отверстия, следы механических повреждений.

Поврежденная или отсутствующая дверца, сломанная полка шкафа-купе.

Сломанные или отсутствующие краны, или заменены нештатными.

Сломанные крышка или бачок унитаза, или есть сколы.

Ванна или унитаз с глубоко въевшейся грязью, не устранимые моющими средствами, царапины на ванной.

Царапины, сколы на кранах, сантехнических приборах и аксессуарах.

Сломанные, с трещинами или отсутствующие зеркала; зеркала с глубоко въевшейся грязью.

Бытовая техника

Изношенные резиновые уплотнители на дверях холодильника.

Запахи пищи, рассеивающиеся в течение нескольких часов, или при мойке.

Равномерная желтизна, тусклость, не влияющие на работоспособность бытовой техники и на общий внешний вид.

На основании фотофиксации при заезде Арендатора.

Сломанные полки, ящики, поддоны или перегородки холодильника.

Едкий, въевшийся запах, который не выветривается и не устраняется при мойке.

Царапины, сколы, не работающая, или работающая со сбоями бытовая техника, в результате неправильной эксплуатации.

Въевшиеся загрязнения, нагары, пятна от пригоревшей пищи или неправильно подобранных чистящих средств (как внутри, так и снаружи).

Жалюзи, коврики, ковролин, ключи

Пыльные жалюзи – если объект укомплектован жалюзи.

Ковролин, коврик, протертый в результате обычного использования.

Отсутствующие, сломанные или прогнутые жалюзи.

Ковролин, коврик с пятнами или издающий неприятный запах, вызванный домашними животными или разлитыми жидкостями

Следы от когтей и зубов домашних животных.

Потерянные ключи.