

**Договор найма  
жилого помещения**

город Москва

\_\_\_\_\_ 2011 г.

Компания **SHELTON MANAGEMENT LIMITED** (Британские Виргинские острова), в лице представителя \_\_\_\_\_ действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_, в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гр.РФ \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 Наймодатель передает Нанимателю во временное возмездное владение и пользование (найм) для проживания жилое помещение, расположенные по адресу: КНР, о. Хайнань, г. Санья, микрорайон Цветочный сад, дом 1, квартира 603, далее по тексту Апартаменты, состоящую из трех комнат, общей площадью 134 кв.м. для краткосрочного временного проживания в ней следующих лиц:

1. \_\_\_\_\_, гражданина \_\_\_\_\_, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_, **паспорт серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_;**
2. \_\_\_\_\_, гражданина \_\_\_\_\_, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_, **паспорт серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_;**
3. \_\_\_\_\_, гражданина \_\_\_\_\_, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_, **паспорт серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_;**
4. \_\_\_\_\_, гражданина \_\_\_\_\_, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_, **паспорт серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_;**

Проживание и нахождение других лиц в указанных Апартаментах возможно только с письменного согласия Наймодателя. Общее количество лиц, одновременно проживающих в Апартаментах не может превышать четырёх (4) человек.

1.2. Апартаменты принадлежат на праве собственности Иваницкой Ирине Васильевне, что подтверждается свидетельством на право собственности, которое было предъявлено на обозрение сторон в момент подписания настоящего договора. Компания **Shelton management limited (Британские Виргинские острова) распоряжается апартаментами на основании агентского договора № 8 от 17 января 2011 г.**

1.3 Наймодатель гарантирует на момент подписания настоящего договора выполнение следующих условий: Апартаменты никому не обещаны, не сданы в аренду (наем), не отчуждены, не заложены, в споре, под запрещением (арестом) не состоят, предметом долга не являются. Наймодатель уполномочен собственником распоряжаться Апартаментами путем их сдачи в наем.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Наймодатель обязан:**

2.1.1. Передать Нанимателю Апартаменты в оговоренные сроки, в пригодном для проживания состоянии (ст.676 ГК РФ), а также ключи от Апартаментов (**один комплект**), в срок и на условиях, установленных настоящим договором. Апартаменты передаются с имуществом в соответствии с Актом приемки-передачи Апартаментов и Имущества.

По окончании срока найма Наниматель обязан вернуть Апартаменты и находящееся в них имущество Наймодателю в том состоянии, в котором Наниматель их получил с учетом нормального износа (за исключением случаев, когда такое имущество возвращается с учетом произведенных Нанимателем с согласия Наймодателя улучшений). В случае обнаружения недостатков (порчи) или отсутствия на момент Имущества и Апартаментов, стороны делают отметку в Акте. Наниматель обязан незамедлительно возместить Наймодателю стоимость испорченного или пропавшего Имущества, или, с согласия Наймодателя, произвести замену поврежденного (испорченного) или утерянного Имущества.

2.1.2. Предоставить Нанимателю полную и достоверную информацию по пользованию Апартаментами и находящимся в них Имуществом, сообщить Нанимателю телефоны организаций, эксплуатирующих Апартаменты, вызов которых обязателен при возникновении чрезвычайных и аварийных ситуаций, а также правила соблюдения режима на территории жилого комплекса, где расположены Апартаменты.

2.1.3. За свой счет устранять все аварийные ситуации, связанные с Апартаментами, произошедшие не по вине Нанимателя. Наниматель не несет ответственности за возмещение Наймодателю ущерба, связанного со скрытыми недостатками Апартаментов и находящегося в них имущества, которые не были обнаружены Нанимателем при внешнем осмотре Апартаментов и имущества, а также те, о которых Наниматель не был уведомлен Наймодателем.

2.1.4. Уведомить Нанимателя в момент заключения договора найма о предполагаемом сроке перехода права собственности на Апартаменты или изменения иных прав Наймодателя, представив Нанимателю информацию о новом Наймодателе (собственнике).

2.1.5. Своевременно оплачивать счета за коммунальные услуги.

2.1.6. Обеспечить Апартаменты необходимыми коммунальными услугами, за исключением случаев чрезвычайных обстоятельств (аварий) на централизованных коммунальных коммуникациях.

2.2. Наймодатель или уполномоченное им лицо имеет право посещать Апартаменты для проверки порядка её использования и состояния только в присутствии Нанимателя **один** раз в неделю с предварительным согласованием даты и времени посещения, за исключением случаев нарушения правил пользования помещениями или иных

чрезвычайных обстоятельств. Наймодатель (его представитель) обязан при посещении соблюдать права Нанимателя на личную жизнь.

### **2.3. Наниматель обязан:**

2.3.1. Использовать Апартаменты только для проживания (нахождения) указанных в настоящем договоре физических лиц в общем количестве не более 4 (четырёх) человек и обеспечить сохранность Апартаментов, поддерживать Апартаменты в надлежащем состоянии (ст.678 ГК РФ), а также обеспечить сохранность имущества Наймодателя и использовать имущество Наймодателя по назначению.

2.3.2. Своевременно сообщать Наймодателю (его представителю) о выявленных неисправностях элементов Апартаментов. В случае обнаружения факта пропажи Имущества, нанесения ущерба имуществу Наймодателя в результате пожара, залива, противоправных действий третьих лиц и т.п., незамедлительно известить об этом Наймодателя (его представителя), а при его отсутствии – заявить об этом в соответствующие компетентные органы. Незамедлительно принять все возможные меры для сохранности Апартаментов и иного имущества Наймодателя.

2.3.3. Не препятствовать посещению Наймодателем Апартаментов в соответствии с условиями, установленными настоящим Договором.

2.3.4. Своевременно производить плату за наем Апартаментов (ст.678 ГК РФ) и иные платежи, предусмотренные п.3.5. и п.3.6. настоящего договора.

2.3.5. Незамедлительно возместить Наймодателю прямой вред (ущерб), причиненный Апартаментам или переданному вместе с ним имуществу по вине Нанимателя в течение срока найма, установленного настоящим Договором.

2.3.6. Не производить без согласия Наймодателя никаких перепланировок и ремонтных работ в Апартаментах. Завезенная Нанимателем мебель, иное имущество, которое по окончании найма может быть демонтировано и вывезено Нанимателем без причинения ущерба Апартаментам, является собственностью Нанимателя. Произведенные Нанимателем с согласия Наймодателя улучшения Апартаментов (имущества) являются неотделимыми улучшениями Апартаментов.

2.3.7. Соблюдать чистоту и порядок в Апартаментах. Соблюдать права иных жильцов многоквартирного дома, в котором находятся Апартаменты.

2.3.8. Без письменного согласия Наймодателя не изготавливать дополнительные дубликаты ключей и не передавать ключи третьим лицам, не поименованным в настоящем договоре.

2.3.9. Без промедления передавать Наймодателю всю документацию и корреспонденцию, поступающую по адресу Апартаментов.

2.3.10. Освободить Апартаменты по истечении срока найма, установленного настоящим Договором.

2.4. Наниматель имеет право:

2.4.1. Произвести (при необходимости) и только с согласия Наймодателя ремонтные работы в Апартаментах, стоимость которых засчитывается в счет уплачиваемой платы за наем по соглашению Сторон.

2.4.2. Изготовить дополнительный дубликат ключей от Апартаментов с передачей его по окончании срока найма безвозмездно Наймодателю. В случае замены дверного замка с согласия Наймодателя предоставить дубликат ключа от нового замка Наймодателю.

### **3. ПЛАТА ЗА НАЕМ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**

3.1. Настоящим договором стороны установили, что плата за наем Апартаментов составляет **3000** рублей в день без НДС за 4-х (четырёх) проживающих лиц.

3.2. Указанный размер платы за наем является фиксированным и в одностороннем порядке изменению не подлежит. Плата за наем может изменяться только по соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения к Договору.

3.3. Плата за наем начисляется с момента подписания Сторонами Акта приемки-передачи Апартаментов (Приложение №3).

3.4. Платежи, предусмотренные Договором, вносятся по выбору Нанимателя либо путем перечисления денежных средств путем банковского перевода на расчетный счет Наймодателя (при безналичных расчетах) или путем внесения в кассу Наймодателя (при расчетах наличными). При безналичных расчетах датой платежа является дата принятия банком к исполнению поручения Нанимателя о перечислении денежных средств Наймодателю.

3.5. В Апартаментах установлен телефон с выходом на междугороднюю и международную связь. Абонентскую плату за вышеуказанный телефонный номер, счета за междугородние и международные переговоры, а также иные платежи за телефон сверх абонентской платы оплачивает Наниматель.

3.6. Апартаменты подключены к сети Интернет. Все платежи с этим связанные (включая абонентские платежи) производит Наниматель.

3.7. Все иные платежи за Апартаменты производит Наймодатель, при условии соблюдения Нанимателем установленных поставщиками коммунальных правил эксплуатации оборудования и приборов, установленных в Апартаментах.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае досрочного расторжения Наймодателем настоящего договора, без нарушений Нанимателем его условий и своих обязательств, Наймодатель возвращает плату за наем Апартаментов за оплаченный, но не прожитый период и выплачивает Нанимателю штраф в размере 3000 рублей. В случае проживания в Апартаментах более 4 (четырёх человек) Наймодатель имеет право требовать оплаты ему штрафа за нарушение условий договора со стороны Нанимателя в размере 3000 рублей в день за каждого проживающего в Апартаментах лица, не указанного в настоящем договоре.

4.2. В случае досрочного расторжения Нанимателем настоящего договора, без нарушения Наймодателем его условий и обязательств, Наниматель выплачивает Наймодателю штраф в размере суммы 3000 рублей.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы и/или факторы, не поддающиеся контролю и находящиеся вне власти сторон, как-то: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по Договору обязательств.

## 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ АПАРТАМЕНТОВ И ИМУЩЕСТВА

5.1. Наймодатель обязуется предоставить Апартаменты во временное владение и пользование с даты подписания Акт приемки-передачи Апартаментов и имущества расположенного в них, после оплаты Нанимателем всей суммы за период найма Апартаментов.

5.2. Передача Апартаментов и находящегося в них имущества Наймодателю оформляется Актом сдачи Апартаментов. Апартаменты и имущество передаются Нанимателем в состоянии, в котором они были переданы в наем, с учетом их естественной амортизации (износа), а также изменений (улучшений), произведенных Нанимателем с согласия Наймодателя в период найма.

## 6. СРОК ДОГОВОРА

6.1. Срок договора найма устанавливается с даты подписания договора найма.

Продление срока найма Апартаментов или изменение числа лиц для проживания в Апартаментов, оформляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут Наймодателем без выплаты штрафных санкций Нанимателю, в случае:

6.2.2. Систематического (более двух раз) нарушения Нанимателем п. 2.3.1., 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4 настоящего договора.

6.3. Настоящий договор может быть досрочно в одностороннем внесудебном порядке расторгнут Нанимателем без выплаты штрафных санкций Наймодателю, в случае:

6.3.1. Существенного нарушения Наймодателем условий настоящего Договора.

6.3.2. Нарушения Наймодателем п. 2.2. настоящего Договора.

6.3.3. Если Апартаменты в силу обстоятельств, за которые Наниматель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для проживания.

6.4. В случаях, указанных в п.6.2., 6.3. Договора, иницирующая расторжение Договора Сторона обязана письменно известить другую сторону не менее, чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

6.5. Любая из Сторон вправе досрочно отказаться от настоящего Договора без выплаты предусмотренных Договором штрафных санкций при условии письменного уведомления об этом другой Стороны не менее, чем за 1(один) месяц до предполагаемой даты прекращения договорных отношений.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

7.2. Неотъемлемой частью настоящего договора с момента его подписания сторонами является Акт приемки-передачи Апартаментов и находящегося в них имущества, составленный в двух экземплярах, один экземпляр Наймодателю, второй – Нанимателю.

7.3. Все исправления и дополнения по тексту настоящего договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении Сторонами или их уполномоченными представителями.

7.4. Все споры, возникшие между Сторонами в связи с исполнением настоящего договора, решаются путем переговоров, а в случае невозможности последних, в установленном законом порядке.

7.5. Настоящим Наймодатель подтверждает, что во всем, что касается исполнения настоящего Договора (включая право принятия платежей) его представителем является **Шевченко Юлиана Артуровна (Москва, РФ)** и/или \_\_\_\_\_ (в КНР).

7.6. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительность Договора в целом.

### Наймодатель

Компания **SHELTON MANAGEMENT LIMITED**

**Британские Виргинские острова**

Банк: **AIZKRAUKLES BANKA**

**Elizabet str 23,Riga, LATVIA**

**Swift code : AIZKLV22XXX**

Адрес представительства: Россия, 125040, Москва,  
Ленинградский пр-т д.7, №228

**И.В.Иваницкая**, Генеральный Директор

### Наниматель

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

ПАСПОРТ № \_\_\_\_\_

ДАТА ВЫДАЧИ \_\_\_\_\_

КЕМ ВЫДАН \_\_\_\_\_

№ ЗАГР. ПАСПОРТА \_\_\_\_\_

ПРОПИСАН \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_