

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 07/15-ВУ

г. Раменское

_____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА-Уют», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Никольского Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Палевич Мария Николаевна**, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя от 16.05.2011 г. серия 50 № 012239339, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор аренды (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование часть общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15б (далее «Жилой дом»), а именно: часть фасада Жилого дома площадью 35,25 м² (далее «Общее имущество»), примыкающую к крыльцу и стене нежилого помещения № 5 для возведения сборной металлической витрины с остеклением.
- 1.2. Общее имущество сдается в аренду на основании решения общего собрания собственников помещений Жилого дома (Протокол № б/н от 30 октября 2015 г. и Протокол б/н от _____ 2017г).
- 1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Общее имущество не является предметом залога и не обременено иными правами третьих лиц, за исключением прав собственников помещений в Жилом доме, установленных действующим законодательством.

2. СРОК АРЕНДЫ

- 2.1. Настоящий Договор действует с 15 июня 2017 г. по 15 июня 2018 г.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Размер арендной платы составляет 4700 (четыре тысячи семьсот) рублей в месяц без учета НДС за 35,25 м² арендуемой площади. Арендная плата, после вычета установленных законодательством РФ соответствующих налогов, используется (расходуется) в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Жилого дома. Сведения о сумме и расходовании денежных средств, поступивших собственникам на содержание и ремонт общего имущества Жилого дома, отражаются Арендодателем в ежегодном отчете, предоставляемом в соответствии с ч.11 ст.162 ЖК РФ, а также ежеквартально предоставляются Совету дома.
- 3.2. Арендная плата вносится Арендатором авансовым платежом в полном размере до 10 (десятого) числа каждого месяца, за который производится оплата, на счет Арендодателя, указанный в п. 11.1 Договора.
- 3.3. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента заключения Договора Арендатор обязуется внести Арендодателю гарантийный (обеспечительный) платеж в размере месячной арендной платы в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя.
 - 3.4. Гарантийный платеж обеспечивает выполнение Арендатором следующих обязательств:
 - 3.4.1. по своевременному внесению платежей, указанных в п. 3.1 Договора. В случае нарушения Арендатором сроков внесения платежей Арендодатель получает право в зависимости от суммы, не уплаченной в срок, полностью либо в части зачесть гарантийный (обеспечительный) платеж в счет неоплаченных Арендатором платежей;
 - 3.4.2. по обеспечению сохранности имущества. В случае нанесения вреда имуществу либо его гибели Арендодатель получает право полностью либо в части зачесть гарантийный (обеспечительный) платеж в счет возмещения причиненного ущерба.
- 3.5. Если Арендодатель не зачтет сумму гарантийного (обеспечительного) платежа в установленном Договором порядке либо зачтет ее частично, то указанный платеж (его остаток) подлежит возврату Арендатору не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента окончания срока аренды.
- 3.6. Датой оплаты счетов является дата поступления денежных средств на счет Арендодателя.

4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ И ВОЗВРАТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

- 4.1. Предоставление Общего имущества Арендатору:
 - 4.1.1. Общее имущество передается Арендатору в день начала срока аренды.
 - 4.1.2. Обязательство Арендодателя по передаче Общего имущества считается исполненным после осмотра Общего имущества и подписания сторонами акта приема-передачи.
- 4.2. Возврат Общего имущества Арендодателю:
 - 4.2.1. Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Общее имущество в состоянии не хуже, приведенного в Акте приемки-передачи Общего имущества к настоящему Договору.
 - 4.2.2. Возврат арендованного Общего имущества производится по тем же правилам, что и его предоставление.

5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

- 5.1. Арендатор вправе сдавать Общее имущество в субаренду с согласия Арендодателя.
- 5.2. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за состоянием и использованием Общего имущества, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Арендатора. Арендатор обязан оказывать содействие и не препятствовать проведению контрольных мероприятий.
- 5.3. Планирование и выполнение необходимых мер по защите и обеспечению жизнедеятельности работников Арендатора, арендуемого Общего имущества и оборудования, находящегося в нем, от чрезвычайных ситуаций и в условиях военных действий финансируется и осуществляется Арендатором самостоятельно (Федеральный закон РФ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и технического характера» от 21.12.1994 г. № 68-ФЗ).
- 5.4. Согласно действующим Правилам пожарной безопасности (ППБ-01-03) и Правилам эксплуатации электроустановок потребителей персональную ответственность за пожарную безопасность и эксплуатацию электрических сетей и электроприборов в Общем имуществе несет Арендатор.
- 5.5. Ответственность за охрану труда и технику безопасности на рабочих местах в Общем имуществе несет Арендатор, также как и при проведении силами Арендатора работ повышенной опасности.

6. СОДЕРЖАНИЕ И УЛУЧШЕНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

- 6.1. Поддержание Общего имущества в исправном состоянии:
 - 6.1.1. Арендатор за свой счет должен содержать Общее имущество в надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы, обеспечивать соблюдение санитарных норм и правил.
 - 6.1.2. Для поддержания Общего имущества, его конструктивных элементов и оборудования в исправном состоянии Арендатор за свой счет осуществляет техническое обслуживание находящихся в Общем имуществе инженерных систем и оборудования.
- 6.2. Улучшение Общего имущества:
 - 6.2.1. Отделимые улучшения Общего имущества, произведенные Арендатором, являются его собственностью.
 - 6.2.2. Стоимость неотделимых улучшений Общего имущества, произведенных Арендатором за счет собственных средств, возмещению не подлежит.
 - 6.2.3. Перед производством неотделимых улучшений Общего имущества Арендатор согласовывает с Арендодателем все перепланировки, а также схемы инженерных коммуникаций.
 - 6.2.4. Согласование условий с Арендодателем осуществляется путем направления ему письменного запроса. Арендодатель направляет ответ на такой запрос в письменной форме не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения запроса.
 - 6.2.5. Если ответ на запрос о согласовании условий производства неотделимых улучшений не получен в срок, установленный Договором, такие условия считаются несогласованными.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. При просрочке внесения Арендатором арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 0,1 % (одной десятой процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 7.2. При несвоевременном возврате Общего имущества Арендатором Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 3 % (трех процентов) от месячной арендной платы за каждый день просрочки.
- 7.3. Взыскание убытков:
 - 7.3.1. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.
 - 7.3.2. Убытки Арендодателя, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором договорных обязательств, возмещаются только в части, не покрытой неустойкой.
 - 7.3.3. Убытки Арендатора, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем договорных обязательств, возмещаются только в части, не покрытой неустойкой.
- 7.4. Если в случае расторжения Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания акта сдачи-приемки Общего имущества, Арендатор не вывезет все свое имущество (собственность Арендатора) с Общего имущества, Арендодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть с Общего имущества, не неся при этом ответственности перед Арендатором за его утерю, а Арендатор принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением.
- 7.5. В случае если действие либо бездействие Арендатора (в том числе его сотрудников и посетителей) нанесли реальный ущерб Арендодателю, Арендатор обязуется в течение месяца после установления факта причинения реального ущерба компенсировать этот ущерб согласно взаимной договоренности. Размер нанесенного ущерба определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.
- 8.2. Арендодатель также вправе досрочно изменить и/или расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по следующим основаниям:
- 8.2.1. в случае невыполнения Арендатором требований, указанных в настоящем Договоре, в том числе нарушения Арендатором сроков внесения платежей, указанных в п. 3.1 Договора, более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней, с письменным предупреждением Арендатора за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты изменения и/или расторжения Договора;
- 8.2.2. по решению Общего собрания собственников помещений Жилого дома о не использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами или если Арендатор не наделен правом представлять интересы собственников и заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений Жилого дома, в срок не более чем 20 (двадцать) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о расторжении Договора;
- 8.2.3. в случае принятия решения Общего собрания собственников помещений Жилого дома, с письменным предупреждением Арендатора за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты изменения Договора;
- 8.2.4. в случае нарушения Арендатором условий п.8.5 договора в порядке, предусмотренном п.8.6 Договора.
- 8.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя не позднее чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора о намерении заключить договор на новый срок.
- 8.4. Размер арендной платы, указанный в п. 1.1 Договора, остается неизменным в течение одного календарного года с момента заключения Договора. Далее размер арендной платы может быть изменен по решению Арендодателя один раз в течение календарного года в связи с изменением налогового законодательства РФ, а также в связи с инфляцией. В этом случае, Арендодатель не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомляет Арендатора об изменении размера арендной платы. В случае если Арендатор не согласен с размером предложенной арендной платы, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор с предупреждением Арендатора за 60 (шестьдесят) календарных дней.
- 8.5. Арендатор и/или третьи лица, прямо или косвенно использующие Общее имущество Жилого дома и сборную металлическую витрину с остеклением, примыкающую к нежилому помещению 5, (далее совместно – «Объекты»), не вправе использовать Объекты в целях, связанных с продажей/употреблением алкоголя, табачной продукции, продукции сферы интим. Стороны договорились, что сфера использования Объектов подлежит согласованию с Советом дома и оформляется актом согласования, являющимся неотъемлемым приложением к настоящему договору.
Без согласования с Советом дома возможно использование Объектов в целях:
- продажи продуктов питания, товаров хозяйственного назначения, товаров для детей, одежды и обуви, канцтоваров и типографской продукции, цветов;
 - продажи/демонстрации картин и объектов культурной или творческой деятельности.
- 8.6. В случае не исполнения п.8.5 настоящего Договора, Арендатор обязан в течение 5 рабочих дней с даты получения Акта о нарушении, подписанного представителем Совета дома, любым из жильцов дома и представителем Управляющей компании, прекратить использование Объектов не по назначению и уплатить штраф в размере 20 000 (двадцати тысяч) руб., который уплачивается Арендодателю и направляется на общедомовые нужды дома по адресу г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15б в полном объеме.
Если использование Объектов не по назначению не прекращено в течение 5 рабочих дней с даты получения Акта о нарушении, договор считается расторгнутым с этой даты, при этом Арендатор за свой счет обязуется привести общедомовое имущество в состояние, соответствующее первоначальному проекту дома, убрать все непредусмотренные проектом конструкции и элементы в течение 15 рабочих дней с даты получения акта.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 9.1. Предусмотрен следующий претензионный порядок разрешения споров:
- 9.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, сторона, считающая, что ее права нарушены (в дальнейшем именуемая «заинтересованная сторона»), обязана направить другой стороне письменную претензию.
- 9.1.2. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.
- 9.1.3. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

9.2. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются компетентным судом по месту нахождения Общего имущества в порядке, установленном законодательством РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Стороны обязуются уведомлять друг друга о смене реквизитов не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения.
- 10.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. Арендодатель: ООО «ВЕСТА-Уют»
140105, г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15а
ОГРН 1135040006793, ИНН 5040126552
р/с 40702810602070000726 в ПАО «БАНК
УРАЛСИБ», г. Москва, к/с 30101810100000000787,
БИК 044525787

Генеральный директор

А.Ю.Никольский





11.2. Арендатор: ИП Палевич
Московская обл., г. Котельники., 2-ой Покровский пр-д, д
8, кв. 45
ОГРН 311504013600011, ИНН 504007506277,
р/с 40802810600140000179 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО)
г. Москва, к/с 30101810600000000685,
БИК 044583685


М.Н. Палевич

Согласовано:

Инициатором проведения общего собрания
Тарахова В.М. - 17.05.2017

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Уют» Никольский А.Ю.


Арендатор Палевич М.Н. к номеру
регистрации 5 (ИП-5)  Палевич М.Н.