

8.

**Договор аренды  
нежилого помещения № 2**

г. Люберцы

"01" апреля 2014 г.

Товарищество собственников жилья «Калинина-45», зарегистрированное 04.10.2004г. УФМС №17, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя ТСЖ Лосева Валерия Адольфовича, действующего на основании Устава и ст.149 Жилищного кодекса Российской Федерации, с одной стороны, и Курилиной Т.Н., Софонова К.Д., собственники соответственно квартир №№ 8,9, действующие от собственного имени, совместно именуемые в дальнейшем "Арендаторы", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендаторам, а Арендаторы принимают во временное владение и пользование нежилое помещение тамбура, именуемое далее "Помещение", для использования в качестве подсобного помещения для хранения спортивного инвентаря, детских колясок, емкостей с питьевой водой и других хозяйственных предметов.

1.2. Арендуемое помещение расположено по адресу: г. Люберцы, ул. Поселок Калинина, д. 45, на 3 этаже 1-го подъезда 12-этажного здания и состоит из 1 комнаты площадью 7,3 кв. м; Общая площадь помещения составляет 7,3 кв. м в соответствии с техническим паспортом БТИ.

1.3. На момент заключения настоящего договора Помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит на праве собственности Арендодателю на основании Жилищного кодекса Российской Федерации и Свидетельств о регистрации.

1.4. Помещение на момент передачи в аренду свободно и не требует текущего ремонта.

1.5. В Помещении никакого имущества нет.

### 2. Порядок передачи помещения в аренду

2.1. Передача арендуемого Помещения осуществляется по передаточному акту, подписание которого свидетельствует о передаче Помещения в аренду. Передаточный акт должен быть подписан сторонами в течение 3 (трех) рабочих дней после подписания настоящего договора.

2.2. Передаточный акт подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендаторами.

2.4. Арендуемое Помещение считается переданным в аренду с момента подписания передаточного акта.

2.5. В момент подписания передаточного акта Арендодатель передает Арендаторам ключи от арендуемого Помещения и после этого Арендаторы могут занимать арендуемое Помещение.

### 3. Срок аренды

3.1. Срок аренды составляет десять месяцев с момента принятия арендуемого Помещения Арендаторами, т.е. до 01.02.2015г.

3.2. Если ни одна из сторон настоящего договора в срок за 30 календарных дней до истечения срока действия настоящего договора не заявит о своем намерении его расторгнуть, настоящий договор автоматически продлевается на срок одиннадцать месяцев и далее в том же порядке.

3.3. Срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон.

#### **4. Арендная плата и порядок расчетов**

4.1. Размер арендной платы составляет 91 (девяносто один) рубль за 1 (один) кв. м арендуемого Помещения в год.

4.2. Арендная плата вносится Арендаторами ежемесячно, при этом сумма арендной платы, приходящаяся на каждого из 2-х Арендаторов, включается в платежную квитанцию, оформляемую ТСЖ, отдельной строкой. Ежемесячная сумма арендной платы, приходящаяся на каждого Арендатора, составляет 27,67 рублей и должна быть оплачена не позднее 25 числа каждого месяца.

4.3. В арендную плату не включаются стоимость коммунальных услуг, электроэнергии и уборки.

4.4. Размер арендной платы по обоюдному согласию может изменяться в течение срока действия настоящего договора, но не чаще одного раза в календарный год.

#### **5. Права и обязанности Арендодателя**

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Передать во временное владение и пользование Помещение с момента подписания передаточного акта.

5.1.2. Выдавать Арендаторам по их просьбе документы, свидетельствующие о заключении договора аренды между Арендаторами и Арендодателем, а также документы, подтверждающие его местонахождение.

5.1.3. За свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом Помещении, если они произошли не по вине Арендаторов.

5.1.4. Своевременно и правильно производить расчеты с ресурсоснабжающими службами за коммунальные услуги, электроэнергию и иные платежи.

5.1.5. В случае аварий немедленно принимать соответствующие меры по быстрейшему устранению повреждений и неполадок.

5.1.6. Надлежащим образом эксплуатировать инженерно-технические системы дома, поддерживать их в технически исправном состоянии.

5.1.7. Арендодатель отвечает перед Арендаторами за недостатки предоставленного в аренду Помещения, препятствующие использованию по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, даже если во время заключения договора Арендодатель не знал об этих недостатках.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендаторами Помещения и состояния арендуемого Помещения.

5.2.2. В случае обнаружения ненадлежащего использования арендуемого Помещения письменно уведомить Арендаторов о своем несогласии и указать срок для устранения обнаруженных недостатков.

#### **6. Права и обязанности Арендаторов**

6.1. Арендаторы обязуются:

6.1.1. Использовать арендуемое Помещение по назначению, указанному в п.1.1. настоящего договора.

6.1.2. Своевременно производить арендные платежи.

6.1.3. Содержать арендуемое Помещение в надлежащем санитарном состоянии.

6.1.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

6.1.5. По мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Помещения в срок, согласованный с Арендодателем.

6.1.6. Не производить, без письменного согласия Арендодателя, перестройку и перепланировку арендуемого Помещения.

6.1.7. Вернуть Арендодателю арендуемое Помещение по передаточному акту.

6.2. Арендаторы имеют право:

6.2.1. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в доме.

6.2.2. Оборудовать Помещение мебелью (полками, стеллажами), необходимой для использования Помещения по назначению (п.1.1.).

6.2.3. При желании обозначить свое местонахождение в арендуемом Помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек перед входом в Помещение.

6.2.4. При согласии Арендодателя установить новые замки на входную дверь в арендуемое Помещение.

6.2.5. В случае необходимости и с согласия Арендодателя установить в арендуемом Помещении охранную сигнализацию и другие системы охраны.

## **7. Порядок возврата арендуемого помещения Арендодателю**

7.1. По истечении срока аренды Арендаторы обязаны передать Арендодателю арендуемое Помещение в день окончания срока аренды по передаточному акту.

7.2. В согласованный сторонами настоящего договора срок Арендаторы обязаны покинуть арендуемое Помещение, вывезти свое имущество и подготовить Помещение к возврату Арендодателю.

7.3. В момент подписания передаточного акта Арендаторы обязаны передать Арендодателю ключи от арендуемого Помещения.

7.4. С момента подписания передаточного акта Помещение считается возвращенным Арендодателю.

7.5. Арендованное Помещение должно быть возвращено Арендодателю в том состоянии, в котором Арендаторы его получили, с учетом нормального износа.

## **8. Улучшения арендованного Помещения**

8.1. Произведенные Арендаторами отдельные улучшения арендованного Помещения являются их собственностью.

8.2. Если Арендаторы произвели за свой счет и с согласия Арендодателя улучшения арендованного Помещения, не отдельные без вреда для Помещения, Арендаторы не имеют права после прекращения настоящего договора на возмещение стоимости этих улучшений.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендодатель имеет право потребовать от Арендаторов уплаты пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.3. В случае использования арендуемого Помещения не для целей, указанных в п. 1.1 настоящего договора, Арендодатель обязан предупредить Арендаторов о необходимости устранения нарушений. Если Арендаторы, несмотря на предупреждения Арендодателя, продолжают использовать арендованное Помещение не по назначению, Арендодатель, руководствуясь ст. 619 ГК РФ, вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего договора.

9.4. Арендодатель, в случае просрочки передачи арендуемого Помещения (подписания передаточного акта) выплачивает Арендаторам пеню в размере 100 (ста) рублей за каждый день просрочки.

9.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения арендуемого Помещения в течение срока действия настоящего договора лежит на Арендодателе.

9.6. Если в результате неправильной эксплуатации и/или пользования Помещением Арендаторами причинен ущерб арендованному Помещению, Арендаторы обязаны возместить Арендодателю понесенные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно возникло в результате действия обстоятельств непреодолимой силы, однако лишь в том случае, если эти обстоятельства оказывают значительное влияние на своевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

10.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли после подписания настоящего договора в результате непредвиденных и неотвратимых событий чрезвычайного характера, а также такие обстоятельства, как война, военные действия, санкции органов государственной власти и другие обстоятельства вне контроля сторон.

10.3. Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты их наступления известить другую сторону о начале их действия и в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты их начала представить документы, свидетельствующие о действии обстоятельств непреодолимой силы. В такие же сроки сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна известить другую сторону о прекращении их действия. Сообщения о начале и прекращении их действия должны быть подтверждены соответствующими компетентными органами.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 90 (девяноста) календарных дней, стороны проводят переговоры с целью достижения приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему договору.

## 11. Арбитраж

11.1. Стороны будут стремиться разрешать возникающие споры и/или разногласия путем переговоров.

11.2. Если стороны не придут к взаимному решению, то все споры и/или разногласия, возникшие из настоящего договора и/или в связи с ним, подлежат рассмотрению в арбитражном суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 12. Срок действия договора

Срок действия настоящего договора составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания передаточного акта и может быть продлен на следующие одиннадцатимесячные периоды, если ни одна из сторон настоящего договора в срок за 30 календарных дней до истечения срока действия настоящего договора не заявит о своем намерении его расторгнуть либо перезаключить на существенно иных условиях.

## 13. Условия и порядок расторжения договора

13.1. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут:

13.1.1. По обоюдному согласию сторон с письменным уведомлением за 1 (один) месяц.

13.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

13.2.1. Использует Помещение с существенными нарушениями условий настоящего договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями.

13.2.2. Более трех раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату.

13.2.3. В других случаях, указанных в ст.619 ГК РФ.

13.2.4. Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения настоящего договора только после направления Арендаторам письменного предупреждения об устранении нарушений, предоставив срок для их устранения.

13.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора Арендаторы обязаны в двухнедель-

льй срок освободить Помещение и вернуть его Арендодателю.

13.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора, за исключением случая, когда расторжение настоящего договора произойдет по вине Арендодателя, Арендаторы компенсируют Арендодателю затраты на восстановление первоначального состояния Помещения, за исключением последствий естественного износа и одобренных Арендодателем переделок.

13.5. Арендаторы имеют право на досрочное расторжение судом настоящего договора в случаях, указанных в ст.620 ГК РФ.

13.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора по вине Арендодателя Арендодатель освобождает Арендаторов от обязанности возмещения Арендодателю затрат на восстановление первоначального состояния Помещения.

#### 14. Особые условия

14.1. Права Арендаторов, предусмотренные настоящим договором, не могут являться предметом залога третьим лицам.

14.2. Каждая сторона не несет ответственности за обязательства другой стороны в отношениях с третьими лицами.

14.3. Помещение не заложено, на него не наложен арест и оно не является предметом исков третьих лиц.

#### 15. Прочие условия

15.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

15.2. После подписания настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка по нему теряют силу.

15.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех сторон.

15.4. Настоящий договор подписан в 3-х подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, и все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

15.5. Настоящий договор не подлежит государственной регистрации.

15.6. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

#### 16. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель: **Товарищество собственников жилья «Калинина 45»**

Юридический адрес: 140002 Московская область, г. Люберцы, ул. пос. Калинина, д. 45

ИНН 5027104038 КПП 502701001

ОКПО 75217023

ОГРН 1045005015934

Банковские реквизиты:

Получатель: ТСЖ «Калинина 45» Люберецкое отд. 7809/045 г. Люберцы

Банк получателя: Сбербанк России ОАО г. Москва

р/с 40703810740240100628 БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

Арендаторы: Курилина Т.Н., Софонов К.Д.

Курилина Т.Н.  
Паспорт 4600557302 выдан 10/м Люберецкого УВД МО 20.04.2001г.


Софонов К.Д.  
Паспорт 4600806072 выдан 20/м Люберецкого УВД МО, 06.04.2001г.

Подписи и печати сторон

ТСЖ «Калинина 45»

Председатель правления

  
\_\_\_\_\_  
/Лосев В.А.  
ТСЖ  
"Калинина-45"  
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
ОГРН 1045005011594  
г. ЛЮБЕРЦЫ

\_\_\_\_\_  
 Лосев  
\_\_\_\_\_  
Вн / Сафонов В.Р.  
Вн / Курякина Т.И.)

Передачный акт  
к договору аренды  
нежилого помещения

г. Люберцы

"01" апреля 2014 г.

Товарищество собственников жилья «Калинина-45», зарегистрированное ИФНС, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя ТСЖ Лосева Валерия Адольфовича, действующего на основании Устава и ст.149 Жилищного кодекса Российской Федерации, с одной стороны, и Куриллиной Г.Н., Софонов К.Д., собственники соответственно квартир №№ 8,9, действующие от собственного имени, совместно именуемые в дальнейшем "Арендаторы", с другой стороны, составили настоящий акт в том, что:

1. Арендодатель передал Арендаторам, а Арендаторы приняли во временное владение и пользование нежилое помещение тамбур, именуемое далее "Помещение", для использования в качестве подсобного помещения для хранения спортивного инвентаря, детских колясок, емкостей с питьевой водой и других хозяйственных предметов, расположенное по адресу: г. Люберцы, ул. Поселок Калинина, д. 45, на 3 этаже 1-го подъезда 12-этажного здания.
2. Помещение состоит из 1 комнаты площадью 7,3 кв. м;
3. В Помещении никакого имущества нет.
4. Помещение находится в пригодном состоянии для использования по назначению, и соответствуют нормам пожарной безопасности, энергоснабжения и санитарно - гигиеническим нормам.
5. Стороны претензий друг к другу не имеют.
6. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.



Арендодатель

Арендатор

Арендатор

Арендатор

В.А. Лосев  
Г.Н. Курилина т.н.  
К.Д. Софонов к.д.