

**Договор аренды
нежилого помещения № АМ01/2014**

г. Люберцы

"20" марта 2014 г.

Товарищество собственников жилья «Калинина-45», зарегистрированное ИМНС России по г. Люберцы Московской области 11 октября 2004 г., свидетельство о регистрации №1045005015934, 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 Соколинская Елена Владимировна, Цуцкиридзе Заза Ладоевич, Калайтанов Сергей Николаевич, собственники соответственно квартир №№ 18, 19 и 21, 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 мусоросборника, 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 6 этаже 1-го подъезда 12-этажного здания и состоит из 1 комнаты площадью 5,5 (пять с половиной) кв. м;

Общая площадь помещения составляет 5,5 (пять с половиной) 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 одиннадцать месяцев с момента принятия арендуемого Помещения Арендаторами, т.е. до **20 февраля 2015 г.**

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 трех Арендаторов, включается в платежную квитанцию, оформляемую ТСЖ, отдельной строкой. Ежемесячная сумма арендной платы, приходящаяся на каждого Арендатора, составляет 14 (четырнадцать) 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 двухнедельный 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 четырех 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:

Цуцкиридзе Заза Ладоевич (квартира 18)

Паспорт 4611№219731 выдан ТП №1 Отделение УФМС России по Московской обл. в г. Дубне
23.11.2010 г.

Соколинская Елена Владимировна (квартира 19)

Паспорт 4611№104089 выдан ТП №2 в г. Люберцы ОУФМС России по Московской обл. в Люберецком р-не 09.06.2010 г.

Калайтанов Сергей Николаевич (квартира 21)

Паспорт № 4512675040 выдан Отделом УФМС России по г.р. Москве район разметки, 05.07.2012 г.

Подписи и печати сторон

/ТСЖ «Калинина 45»

Председатель правления



/Лосев В.А./

/Цуцкиридзе З.Л./

/Соколинская Е.В./

/Калайтанов С.Н./

Передаточный акт
к договору аренды нежилого помещения № АМ01/2014

г. Люберцы

"20" марта 2014 г.

Товарищество собственников жилья «Калинина-45», зарегистрированное (указать кем и когда), 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 Соколинская Елена Владимировна, Цуцкиридзе Заза Ладоевич, Калайтанов Сергей Николаевич, собственники соответственно квартир №№ 18, 19 и 21, 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 мусоросборника, 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 6 этаже 1-го подъезда 12-этажного здания.
2. Помещение состоит из 1 комнаты площадью 5,5 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 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.



Арендодатель Лосев Валерий Адольфович

Арендатор Соколинская Е.В.

Арендатор Цуцкиридзе Заза Ладоевич

Арендатор Калайтанов С.Н.