

Договор аренды

общего имущества многоквартирного дома

г. Краснодар

«01» января 2015 г.

ООО «Южная управляющая компания» в лице директора Дробахи Олега Викторовича, действующая на основании Устава, а также от имени и по поручению собственников помещений в многоквартирном доме №15 по ул. Котлярова в городе Краснодаре, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и И.П. Тайгачев Виталий Анатольевич, паспорта гражданина РФ, выдан ОУ ФМС России по Краснодарскому краю, в, действующий от своего имени на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 23 №0079859 выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №4 по Краснодарскому краю 11 апреля 2013г., именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату часть нежилого помещения с инв.№4 в многоквартирном доме № 15 по ул. Котлярова, являющегося общим имуществом многоквартирного дома, именуемое далее «Помещение», площадью 4 кв.м., а Арендатор обязуется принять Помещение и производит своевременно платежи согласно условий настоящего договора.

1.2. На момент заключения настоящего договора здание, в котором расположены Помещения, находится в управлении Арендодателя.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Помещение не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Несоответствие указанного фактическим обстоятельствам является основанием для признания настоящего договора аренды недействительным.

1.4. Передаваемое в аренду имущество находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей осуществления предпринимательской деятельности.

1.5. Арендодатель предоставляет возможность подключения к инженерным сетям оборудования Арендатора.

2. Срок действия договора

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается с момента подписания сторонами настоящего договора по 31 декабря 2015г.

2.2. В случае если Арендатор продолжает использовать установленные им объект Помещения, и не демонтирует его после истечения срока действия договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается продленным на тех же условиях на следующий календарный год.

2.3. Окончание срока действия договора не освобождает от ответственности за нарушение условий договора.

3. Порядок передачи имущества

3.1. Передача имущества, указанного в разделе 1 договора, производится не позднее 10 дней с момента подписания договора, что оформляется актом приема-передачи, который подписывается сторонами.

3.2. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

4. Платежи и расчеты по договору

4.1. За указанное в разделе 1 договора имущество Арендатор уплачивает арендную плату в размере, установленном настоящим договором.

Жилищно-коммунальные услуги оплачиваются Арендатором дополнительно:

- за коммунальные услуги в части холодного водоснабжения, водоотведения, электричества, согласно показаний приборов учета, в соответствии с установленными нормами и на основании действующих цен и тарифов.

4.2. Размер платы за аренду общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору составляет 2000 (две тысячи) рублей в месяц

4.3. Оплата производится за каждый месяц вперед, с оплатой до 10-го числа текущего месяца.

5. Права и обязанности сторон

5.1. **Арендодатель обязан:**

5.1.1. Передать Арендатору имущество, указанное в разделе 1 настоящего договора, по акту приема-передачи.

5.1.2. Предоставить возможность подключения к инженерным сетям оборудования Арендатора.

5.2. **Права Арендодателя:**

5.2.1. Арендодатель имеет право на беспрепятственный осмотр переданного в аренду имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время, о чем составляется двухсторонний акт, который хранится у сторон весь срок действия договора.

5.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, в том числе препятствующие пользованию, которые были заранее известны Арендатору только в том случае, когда стороны отразили эти недостатки в передаточном акте.

5.3. **Арендатор обязуется:**

5.3.1. Принять имущество, указанное в разделе 1 договора, по акту приема-передачи.

5.3.2. Использовать арендуемое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в разделе 1 договора.

5.3.3. Содержать арендуемое имущество в исправном техническом состоянии, относиться к нему бережно, не допускать его ухудшения.

5.3.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования имущества без письменного разрешения Арендодателя.

5.3.5. В случае возникновения аварий принимать все необходимые меры к их устранению, незамедлительно уведомить об этом Арендодателя.

5.3.6. Не предоставлять полученное имущество (как в целом, так и в части) другим лицам на каком-либо основании без письменного согласия Арендодателя.

5.3.7. Не позднее, чем за один календарный месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем возврате имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном возврате.

При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Возврат Арендатором имущества в исправном состоянии производится Арендодателю по акту приема-передачи в течение десяти дней со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора

Возврат Арендатором имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи, в котором определяется документально обоснованный ущерб, нанесенный объекту, и сроки его возмещения.

Возврат Арендатором имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи, в котором определяется документально обоснованный ущерб, нанесенный объекту, и сроки его возмещения.

Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества без возмещения их

стоимости остаются в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3.8. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.).

5.3.9. За месяц до окончания срока действия договора письменно уведомить Арендодателя о намерении, если таковое будет иметь место, заключить договор на новый срок.

5.3.10. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте территорию, прилегающую к арендуемому имуществу, и подъезды к ней. Не допускать на прилегающей к имуществу территории загрязнения и захламления.

5.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу уполномоченным представителям Арендодателя для осуществления действий, предусмотренным пп. 5.2.1 настоящего Договора.

5.3.12. При наличии инженерных сетей, общих с многоквартирным домом, организовать круглосуточный доступ к инженерным сетям и коммуникациям соответствующим службам.

5.3.13. Оплачивать Арендодателю коммунальные услуги в части холодного водоснабжения, водоотведения и электроэнергию.

5.3.14. Предоставлять Арендодателю показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с 20 по 25 число каждого месяца.

6. Ответственность сторон

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные договором сроки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11-го дня месяца, указанного в пункте 4.3 договора, но не более 5% от указанной суммы.

6.2. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по договору.

6.3. За допущенное ухудшение имущества Арендатор обязуется возместить Арендодателю понесенные убытки. Размер убытков определяется по соглашению сторон за счет средств Арендатора.

6.4. Арендодатель не несет ответственности за ущерб, понесенный Арендатором в результате несоблюдения норм и правил хранения материальных ценностей.

7. Расторжение договора аренды

7.1. Основания досрочного расторжения Арендодателем договора аренды в одностороннем порядке:

7.1.1. Если Арендатор пользуется Помещениями с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

7.1.2. Если Арендатор существенно ухудшает имущество.

7.1.3. Если Арендатор предоставляет в пользование полученные Помещения (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

7.1.4. Если Арендатор не внес арендную плату более трех раз подряд либо имеется систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за три срока оплаты.

7.2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

7.2.1. Ликвидация Арендатора в установленном порядке.

7.2.2. Признание Арендатора несостоятельным (банкротом).

7.2.3. Досрочное расторжение договора по соглашению сторон или в судебном порядке.

7.2.4. Истечение срока договора.

7.2.5. Отказ Арендодателя от исполнения договора аренды.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор заключен в трех экземплярах. Один хранится у Арендатора, один - у

Арендодателя, один - у Председателя Совета МКД.

8.2. Споры, возникающие по договору, рассматриваются в Арбитражном суде Краснодарского края.

9. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель

ООО «Южная управляющая Компания»

Юридический адрес:

350051 г. Краснодар, проезд репина,24.

Фактический адрес:350051 г. Краснодар

ул.Карякина,17

т.992-41 -70,992-41 -69,992-41 -68

ИНН 2311127814

КПП 231101001

ОГРН 1102311005499

Банк: КБ «Кубань Кредит» 000 г. Краснодар

р/с 40702810800090000936

к/сч 30101810200000000722 БИК 040349722

Арендатор

И.П. Тайгачев Виталий Анатольевич,

паспорт гражданина РФ

выдан ОУ ФМС России по Краснодарскому краю, в

Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве

индивидуального предпринимателя серия

23 №0079859 выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой

службы №4 по Краснодарскому краю 11

апреля 2013 г.

Директор



Дробаха О.В.

ИП

Тайгачев В.А.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "В.А. Тайгачев".

Б.П.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "А. Карякина".

ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

г.Краснодар

18 мая 2014г.

ООО «Южная управляющая компания» в лице директора Дробаха Олега Викторовича, действующая на основании Устава, а также от имени и по поручению собственников помещений в многоквартирном доме №15 по ул. Котлярова в городе Краснодаре, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", и И.П. Тайгачев Виталий Анатольевич, действующий от своего имени на основании паспорта гражданина РФ _____, выдан ОУ ФМС России по Краснодарскому краю, в _____ и Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 23 №0079859 выданное Мебжрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №4 по Краснодарскому краю 11 апреля 2013г., именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

9. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату часть нежилого помещения с инв. №4 в многоквартирном доме №15 по ул. Котлярова, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, именуемое далее «Помещение», площадью 4 кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Котлярова, дом № 15, Арендатор обязуется принять Помещение.

1.2. На момент заключения настоящего договора здание, в котором расположены Помещения, находится в управлении Арендодателя.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Помещение не заложено, не арестовано, не являются предметом исков третьих лиц. Несоответствие указанного фактическим обстоятельствам является основанием для признания настоящего договора аренды недействительным.

1.4. Передаваемое в аренду имущество находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей осуществления предпринимательской деятельности.

1.5. Арендодатель предоставляет возможность подключения к инженерным сетям оборудования Арендатора.

2. Срок действия договора

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается с момента подписания сторонами настоящего договора по 31 декабря 2014г.

2.2. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение условий договора.

Договор, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации.

3. Порядок передачи имущества

3.1. Передача имущества, указанного в разделе 1 договора, производится не позднее 10 дней с момента подписания договора, что оформляется актом приема-передачи, который подписывается сторонами.

3.2. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

4. Платежи и расчеты по договору

4.1. За указанное в разделе 1 договора имущество Арендатор уплачивает арендную плату в размере, установленном настоящим договором.

Жилищно-коммунальные услуги оплачиваются Арендатором дополнительно:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества в соответствии с размерами платы утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- за коммунальные услуги согласно показаний приборов учета, в соответствии с установленными нормами и на основании действующих цен и тарифов.

4.2. Размер платы за аренду общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору составляет 2000 (три тысячи) рублей в месяц

4.3. Оплата производится за каждый месяц вперед, с оплатой до 10-го числа текущего месяца.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору имущество, указанное в разделе 1 настоящего договора, по акту приема-передачи.

5.1.2. Предоставить возможность подключения к инженерным сетям оборудования Арендатора.

5.2. Права Арендодателя:

5.2.1. Арендодатель имеет право на беспрепятственный осмотр переданного в аренду имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время, о чем составляется двухсторонний акт, который хранится у сторон весь срок действия договора.

5.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, в том числе препятствующие пользованию, которые были заранее известны Арендатору только в том случае, когда стороны отразили эти недостатки в передаточном акте.

5.3. Арендатор обязуется:

5.3.1. Принять имущество, указанное в разделе 1 договора, по акту приема-передачи.

5.3.2. Использовать арендуемое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в разделе 1 договора.

5.3.3. Содержать арендуемое имущество в исправном техническом состоянии, относиться к нему бережно, не допускать его ухудшения.

5.3.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования имущества без письменного разрешения Арендодателя.

5.3.5. В случае возникновения аварий принимать все необходимые меры к их устранению, незамедлительно уведомить об этом Арендодателя.

5.3.6. Не предоставлять полученное имущество (как в целом, так и в части) другим лицам на каком-либо основании без письменного согласия Арендодателя.

5.3.7. Не позднее, чем за один календарный месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем возврате имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном возврате.

При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Возврат Арендатором имущества в исправном состоянии производится Арендодателю по акту приема-передачи в течение десяти дней со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора.

Возврат Арендатором имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи, в котором определяется документально обоснованный ущерб, нанесенный объекту, и сроки его возмещения.

Возврат Арендатором имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи, в котором определяется документально обоснованный ущерб, нанесенный объекту, и сроки его возмещения.

Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества без возмещения их стоимости остаются в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3.8. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.).

5.3.9. За месяц до окончания срока действия договора письменно уведомить Арендодателя о намерении, если таковое будет иметь место, заключить договор на новый срок.

5.3.10. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте территорию, прилегающую к арендуемому имуществу, и подъезды к ней. Не допускать на прилегающей к имуществу территории загрязнения и захламления.

5.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу уполномоченным представителям Арендодателя для осуществления действий, предусмотренным пп. 5.2.1 настоящего Договора.

5.3.12. При наличии инженерных сетей, общих с многоквартирным домом, организовать круглосуточный доступ к инженерным сетям и коммуникациям соответствующим службам.

5.3.13. Заключить договор с ООО «ЮУК» по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, по оплате за коммунальные услуги в части холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления. Заключить договоры по оплате за электроэнергию.

5.3.14. Предоставлять Арендодателю показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с 20 по 25 число каждого месяца.

6. Ответственность сторон

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные договором сроки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11-го дня месяца, указанного в пункте 4.3 договора, но не более 5% от указанной суммы.

6.2. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по договору.

6.3. За допущенное ухудшение имущества Арендатор обязуется возместить Арендодателю понесенные убытки. Размер убытков определяется по соглашению сторон за счет средств Арендатора.

6.4. Арендодатель не несет ответственности за ущерб, понесенный Арендатором в результате несоблюдения норм и правил хранения материальных ценностей.

7. Расторжение договора аренды

7.1. Основания досрочного расторжения Арендодателем договора аренды в одностороннем порядке:

7.1.1. Если Арендатор пользуется Помещениями с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

7.1.2. Если Арендатор существенно ухудшает имущество.

7.1.3. Если Арендатор предоставляет в пользование полученные Помещения (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

7.1.4. Если Арендатор не внес арендную плату более трех раз подряд либо имеется систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за три срока оплаты.

7.2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

7.2.1. Ликвидация Арендатора в установленном порядке.

7.2.2. Признание Арендатора несостоятельным (банкротом).

7.2.3. Досрочное расторжение договора по соглашению сторон или в судебном порядке.

7.2.4. Истечение срока договора.

7.3.5 Отказ Арендодателя от исполнения договора аренды.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор заключен в трех экземплярах. Один хранится у Арендатора, один – у Арендодателя, один – у Председателя Совета МКД.

8.2. Споры, возникающие по договору, рассматриваются в Арбитражном суде Краснодарского края.

9. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

ООО «Южная Управляющая Компания» паспорта гражданина РФ 03 07 664266, выдан ОУ ФМС России по Краснодарскому краю, в Каневском районе 02.10.2007г, и Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального
Юридический адрес:
350051 г. Краснодар, проезд Репина, 24.
Фактический адрес: 350051 г. Краснодар ул. Карякина, 17
т.992-41-70, 992-41-69, 992-41-68
ИНН 2311127814
КПП 231101001
ОГРН 1102311005499
Банк: КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар
р/с 40702810800090000936
к/сч 30101810200000000722
БИК 040349722

Директор



Дробаха О. В.

Арендатор

И.П. Тайгачев Виталий Анатольевич,
паспорт гражданина РФ
выдан ОУ ФМС России по Краснодарскому краю, в []
Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 23 №0079859 выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №4 по Краснодарскому краю 11 апреля 2013г.

Тайгачев В. А.