

город Краснодар

«04» апреля 2016 года

ООО "Южная управляющая компания", в лице директора Дробаха Олега Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и гражданин Терехов Роман Петрович, паспорт РФ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующего от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор, далее именуемый "Договор", о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить, на основании п. 4 ст. 36 ЖК РФ и протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, часть общедолевого имущества собственников помещений многоквартирного дома Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное пользование часть общедолевого имущества собственников помещений многоквартирного дома, общей площадью 6,3 кв. м, расположенное по адресу: 350072, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Котлярова Н.С., д. 10, подъезд № 2, № 118 (далее по тексту – Помещение), в целях размещения личного имущества Арендатора, и обязуется вносить арендную плату в размерах и в сроки определенные Договором.
- 1.2. Помещение, указанное в п. 1.1. Договора Арендодатель передает в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирных домов.
- 1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания Договора сторонами имущество, указанное в п. 1.1. Договора, не является предметом залогового обязательства, не находится под арестом, не обременено правами третьих лиц, не является предметом спора.
- 1.4. Помещение, указанное в п. 1.1. настоящего договора, передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи (приложение 1 к Договору), составляемому в виде письменного документа, который заверяется подписями и печатями сторон.
- 1.5. Сдача Арендодателем объекта аренды Арендатору во временное пользование не влечет передачи права собственности на него.

### **2. Срок действия договора**

- 2.1. Договор заключен на срок с 04 апреля 2016 года по 31 декабря 2016 года включительно.
- 2.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок после истечения срока действия Договора.
- 2.3. При желании заключить Договор аренды на новый срок Арендатор уведомляет Арендодателя письменно за 30 календарных дней до даты окончания настоящего 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.
- 4.2. Размер платы за аренду общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору составляет 500 (пятьсот) рублей в месяц (без учета НДС). В размер оплаты по настоящему договору входит оплата за потребленную электрическую энергию.
  - 4.2.1. Расчет между Сторонами может производиться наличными, безналичными денежными средствами, также путем зачетов взаимных требований и иными не запрещенными законодательством РФ способами.
- 4.3. Оплата производится за каждый месяц вперед, с оплатой до 10-го числа текущего месяца.
- 4.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.
- 4.5. Изменение размера оплаты по настоящему договору возможно, только при достижении обоюдного согласия, закреплённого в дополнительных соглашениях.

### **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.

### **5.2. 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.

5.2.3. Арендодатель вправе в любое время отказаться от настоящего договора, предупредив об этом другую Сторону не менее чем за 10 дней.

### **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. Согласовывать с Арендодателем в письменном виде разрешение на установку дополнительного электрооборудования, электроприборов.

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.

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 Арендодателем 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.

### **5.4. Арендатор вправе:**

5.4.1. В течение срока действия настоящего договора пользоваться арендуемым нежилым помещением.

## **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. Пеня начисляется, с даты возникновения задолженности.

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

7.2.2. Истечение срока договора.

7.3.3. Отказ Арендодателя от исполнения договора аренды.

## 8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор заключен в двух экземплярах. Один хранится у Арендатора, второй у Арендодателя.

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

8.3. Все возникающие правоотношения, которые не регламентированы настоящим договором, регулируются в соответствии с Российским законодательством.

## 9. Адреса и реквизиты сторон

### Арендодатель

ООО «Южная управляющая компания»  
Юридический адрес:  
350072, г. Краснодар, ул. Карякина, 17  
Фактический адрес: 350072, 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

### Арендатор

Терехов Роман Петрович  
Адрес:  
  
ИНН \_\_\_\_\_  
Паспорт РФ: серия \_\_\_\_\_  
  
Тел.: 8 \_\_\_\_\_

Директор



Дробаха О.В.

Терехов Р.П.