

Договор аренды № 17A/2d
нежилого помещения

г. Ангарск

«23» ноября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя директора Жуковой Елены Валерьевны, действующей на основании доверенности № Д-274 от 04.08.2021г., с одной стороны, и **Квитко Олег Александрович**, паспорт серии 2518 № 524056, выдан 07.06.2018г. ГУ МВД России по Иркутской области, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель, действуя в интересах собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с протоколом заседания Совета многоквартирного дома от 23.11.2022г. № 1 обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ангарск, 7 микрорайон, дом 14Б, подъезд № 4, 1 этаж, «лифтерная», общей площадью 18,4 кв.м. (далее – Помещение), принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме.

1.2. Помещение используется Арендатором для ведения деятельности по оказанию психологических консультаций.

1.3. Расположение Помещения в многоквартирном жилом доме приведено на Схеме (Приложение № 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Срок аренды составляет 11 месяцев с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Принять необходимые меры по устранению неисправностей, поломок, аварий инженерных коммуникаций и их последствий, произошедших в арендуемом нежилом помещении, если они произошли не по вине Арендатора.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Требовать от Арендатора соблюдения технических, санитарных и иных требований, предъявленных к пользованию нежилыми помещениями.

2.2.2. В сроки, предварительно согласованные с Арендатором, производить осмотр Помещения для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, а также соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором.

2.2.3. В случае обнаружения повреждения имущества или ненадлежащего использования Помещения письменно уведомить об этом Арендатора с перечнем выявленных недостатков с указанием порядка и срока для устранения обнаруженных недостатков.

2.2.4. Осуществлять контроль за выполнением условий настоящего Договора Арендатором. Контролировать использование Помещения по назначению, поступление арендной платы.

2.2.5. В случае невыполнения Арендатором обязанности по уплате арендных платежей в установленный договором срок и наличии просрочки такой оплаты на 5 календарных дней, приостановить подачу коммунальных услуг в Помещение.

2.2.6. В случае невыполнения Арендатором обязанности по уплате арендных платежей в установленный договором срок и наличии просрочки такой оплаты на 10 календарных дней, ограничить доступ в Помещение.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Своевременно, в сроки, установленные настоящим Договором вносить арендную плату за пользование Помещением.

2.3.2. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать Помещение в полной исправности и состоянии, отвечающем санитарным и противопожарным требованиям.

2.3.4. Обеспечивать свободный доступ в Помещение представителям организаций для ремонта, эксплуатации и текущего обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

2.3.5. Если помещение, переданное в аренду, приходит в негодность по вине Арендатора, то Арендатор восстанавливает его за свой счет в согласованный с Арендодателем срок, возмещает недовнесенную им арендную плату до конца срока ремонтных работ, а также возмещает Арендодателю иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, либо оплачивает восстановление Помещения и арендную плату до конца срока действия договора (с учетом индексации).

2.3.6. Если состояние арендуемого Помещения по окончании срока действия Договора хуже, чем при принятии его в аренду, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.7. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт арендуемого Помещения.

2.3.8. Незамедлительно информировать Арендодателя о получении от контролирующих органов уведомлений, распоряжений, требований, указаний, касающихся Помещения.

2.3.9. Немедленно информировать представителей Арендодателя о признаках аварийного состояния сантехнического, отопительного, электротехнического и иного оборудования, а также конструктивных элементов, находящихся в помещении.

2.3.10. В течение 2 (двух) месяцев с момента передачи помещения Арендатору, установить индивидуальные приборы учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения в помещении и обеспечить их ввод в эксплуатацию. Использование помещения без приборов учета коммунальных ресурсов не допускается.

2.3.11. В течение 3 (трех) календарных дней предоставить Арендодателю паспорта на приборы учета и акты ввода в эксплуатацию, либо свидетельства о поверке приборов учета.

2.3.12. В течение 2 (двух) месяцев с момента передачи помещения Арендатору самостоятельно заключить договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями с предоставлением Арендодателю копий таких договоров в течение 3 (трех) календарных дней с момента их заключения, либо в случае отказа ресурсоснабжающих организаций в заключение договоров на поставку коммунальных услуг, предоставить Арендодателю в течение 3 (трех) календарных дней копию такого отказа.

2.3.13. Не передавать Помещение в субаренду без согласования с Арендодателем.

2.3.14. Соблюдать общественный порядок, не совершать действий, нарушающих тишину и покой граждан, проживающих в жилых помещениях, не допускать совершения действий третьими лицами, нарушающих тишину и покой граждан, проживающих в жилых помещениях, с 23-00 часов до 7-00 часов следующего дня, за исключением проведения аварийных и спасательных работ, а также других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

2.4.2. Арендатор, надлежащим образом выполняющий взятые на себя по настоящему договору обязательства, имеет преимущественное право перед другими лицами на пролонгацию настоящего Договора на новый срок на тех же условиях.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. **Арендная плата** за пользование Помещением по настоящему Договору составляет **5 000 рублей (Пять тысяч рублей)**, НДС не облагается.

3.2. Оплата производится ежемесячно с 01-го по 05-ое число текущего месяца путем внесения наличных денежных средств в кассу Арендодателя либо перечисления суммы с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя.

3.3. При наличии задолженности по Договору, вносимая Арендатором плата направляется Арендодателем в первую очередь в счет погашения начисленных пени, а в оставшейся части - на погашение суммы основного долга, после чего – в счет текущих платежей.

3.4. Коммунальные услуги, потребленные при использовании нежилого помещения, Арендатор оплачивает ресурсоснабжающим организациям на основании показаний приборов учета, установленных в порядке п. 2.3.10 настоящего Договора.

3.5. По заявлению Арендатора расходы, понесенные им на приобретение, установку, ввод в эксплуатацию и государственную поверку приборов учета, могут быть зачтены в счет оплаты аренды помещения.

3.6. С момента передачи помещения Арендатору и до момента установки приборов учета в помещении и заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, помимо арендной платы Арендатор одновременно с первым платежом вносит также платеж в размере 2 % (два процента) от ежемесячного размера арендной платы за каждый день отсутствия в помещении приборов учета и договоров поставки коммунальных услуг.

3.7. В случае не заключения договоров на поставку коммунальных услуг по вине ресурсоснабжающих организаций Арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной частей, где **постоянная часть** составляет 5 000 рублей (Пять тысяч рублей) в месяц, а **переменная часть** рассчитывается исходя из тарифов и объемов коммунальных ресурсов, определенных по показаниям приборов учета, переданных Арендодателю до 25 числа расчетного месяца.

3.8. Постоянная и переменная часть Арендной платы НДС не облагается, поскольку Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. До окончания срока действия договора или в случае досрочного прекращения договора по инициативе Арендатора, Арендатор письменно не позднее, чем за 30 (тридцать) дней, сообщает Арендодателю о намерении прекратить договор аренды и предстоящем освобождении Помещения.

4.2. В согласованный Сторонами срок Арендатор обязан освободить Помещение и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в том же состоянии, в котором оно было передано в аренду.

4.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендодателя Арендатор в срок, указанный в уведомлении, освобождает Помещение и передает его Арендодателю по акту приема-передачи.

4.4. В случае, предусмотренном п. 6.6 настоящего Договора, Арендатор в течение 2 (двух) календарных дней с момента расторжения Договора освобождает Помещение и передает его Арендодателю по акту приема-передачи.

4.5. В момент подписания акта приема-передачи Арендатор обязан передать Арендодателю ключи от Помещения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Арендодателя:

5.1.1. За непредставление в 10-дневный срок по вине Арендодателя Помещения, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ суммы ежемесячной платы за каждый день просрочки.

5.2. Ответственность Арендатора:

5.2.1. В случае невнесения Арендатором арендной платы в сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора, начисляются пени – 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы просроченной оплаты за каждый день просрочки платежа.

5.2.2. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.2.3. В случае систематического невнесения Арендатором платежей в установленные настоящим договором сроки, Арендодатель имеет право расторгнуть договор.

5.2.4. В случае не освобождения помещения в срок, установленный настоящим Договором или в требовании Арендодателя, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Настоящий договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях, если за 30 (тридцать) дней до окончания срока аренды помещения не последует заявление одной из сторон о его расторжении.

6.3. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 30 (тридцатидневный) срок и оформляются соглашением.

6.4. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также в иных случаях и порядке, предусмотренных договором и (или) законодательством РФ.

6.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор с предварительным уведомлением Арендатора за 15 (пятнадцать) дней, в следующих случаях:

- 1) при использовании Арендатором Помещения не по назначению;
- 2) существенного ухудшения состояния Помещения;
- 3) в случае образовавшейся задолженности у Арендатора перед Арендодателем по внесению арендной платы в течение 3 (трех) и более месяцев.

4) при принятии соответствующего решения Советом МКД;

5) иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.6. Договор подлежит расторжению в случае неисполнения Арендатором обязанностей по установке приборов учета коммунальных ресурсов и (или) не заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями (за исключением случая, когда не заключение таких договоров произошло по вине ресурсоснабжающих организаций) на следующий календарный день после истечения сроков, установленных п. 2.3.10, п. 2.3.12 настоящего Договора.

6.7. Договор может быть расторгнут по желанию Арендатора с уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) дней до расторжения договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Любое уведомление (требование, извещение) по настоящему Договору отправляется другой Стороне по адресу электронной почты, указанному в Договоре, либо телеграммой, либо посредством факсимильной связи, с последующим направлением по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре.

7.2. В случае изменения у Сторон адреса или реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Сторона обязуется, уведомить об этом другую Сторону в письменной форме в течение 5 дней со дня изменения.

7.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются претензионным путем. Срок рассмотрения претензии составляет 20 (двадцать) дней. В

случае не достижения сторонами соглашения по предмету спора, он подлежит разрешению в судебном порядке.

7.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах (по одному экземпляру для Арендодателя и Арендатора).

7.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

7.6.1. Приложение № 1 «Схема расположения Помещения»;

7.6.2. Приложение № 2 «Акт приема – передачи помещения».

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «ЖилКом»

665832, г.Ангарск, Иркутская область,
а/я 5719, 7А микрорайон, дом 8,
пом. 80, офис 14,17
тел. 8(3955) 67-02-10
ОГРН 1133801003456
ИНН 3801125977
КПП 380101001
ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО
«АЛЬФА-БАНК» г. Новосибирск
р/с 40702810523090000908
к/с 30101810600000000774
БИК 045004774
e-mail: zhilcom@mail.ru

АРЕНДАТОР:

Квитко Олег Александрович

30.04.1973 г.р.,
паспорт серии 2518 № 524056, выдан
07.06.2018г. ГУ МВД России по Иркутской
области,
ИНН 381297328866
66, гор. Иркутск, Свердловский р-н, мкр.
Юбилейный, д. 110, кв. 13
тел. 89501032506
e-mail: Oleg.Kuitko.73@bk.ru

Заместитель директора

Е.В. Жукова



А К Т
приема-передачи Помещения

г. Ангарск

« 23 » ноября 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора Жуковой Елены Валерьевны, действующей на основании доверенности № Д-274 от 04.08.2021г., с одной стороны, и **гражданин Квитко Олег Александрович**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель, действуя в интересах собственников помещений, передал, а Арендатор принял нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ангарск, 7 микрорайон, дом 14Б, подъезд № 4, 1 этаж, «лифтерная», общей площадью 18,4 кв.м. (далее – Помещение), принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме.

2. Расположение Помещения в многоквартирном жилом доме приведено на Схеме (Приложение № 1 к Договору).

3. Наличие в помещении приборов учета и показания (в случае их наличия):

- 1) холодного водоснабжения – 4268 _____;
- 2) электрической энергии – отсутствует _____;
- 3) горячего водоснабжения – 484 _____.

4. Техническое состояние Помещения на момент передачи – удовлетворительное.

Стороны претензий не имеют.

5. Арендатору передаются ключи от входных дверей Помещения.

6. Стороны претензий друг к другу не имеют.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Заместитель директора ООО «ЖилКом»

Е.В. Жукова

М.П.



АРЕНДАТОР:

Квитко Олег Александрович

Олег Александрович Квитко