

**Договор аренды № 21А/23
нежилого помещения**

г. Ангарск

«01» апреля 2023 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 **Индивидуальный предприниматель Исаева Ольга Васильевна**, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации ОГРНИП 323385000032219, именуемая 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 обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование нежилое подвальное помещение, общей площадью 307,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Ангарск, 7 микрорайон, дом № 17, подвальное помещение (далее – Помещение), принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме.

1.2. Помещение используется Арендатором под склад для размещения материалов и инвентаря, необходимых для выполнения работ и оказания услуг по эксплуатации и ремонту многоквартирных домов.

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. Предоставлять Арендодателю документы по содержанию и техническому обслуживанию приборов учета (свидетельства о поверке приборов учета, акты выполненных работ по ремонту приборов учета и т.д.), в течение 3 (трех) календарных дней после их получения.

В случае самостоятельной замены приборов учета, предоставить Арендодателю, в срок, установленный в настоящем пункте Договора, паспорта на приборы учета и акты ввода в эксплуатацию.

2.3.11. Осуществлять уборку и надлежащее содержание территории, прилегающей к Помещению, пешеходной дорожки, ведущей к Помещению, и конструкций, расположенных при входе в Помещение: крыльцо, козырек, вывеска.

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 состоит из постоянной и переменной частей.

3.1.1. Размер **постоянной части** арендной платы составляет 10 833,33 рублей (Десять тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 коп.), ежемесячно.

3.1.2. Размер **переменной части** арендной платы равен стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором за месяц, и рассчитывается исходя из тарифов и объемов коммунальных ресурсов, определенных по показаниям приборов учета, переданных Арендатором до 25 числа расчетного месяца.

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

3.2. Оплата производится ежемесячно с 01-го по 05-ое число текущего месяца путем перечисления арендной платы 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.

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 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.

5.2.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,5 % от годового размера платы по настоящему Договору за каждый день неисполнения обязательств, с момента нарушения до момента их устранения.

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 общим собранием собственников помещений в МКД;

5) в случае использования Помещения субарендатором не по назначению, указанному в настоящем Договоре, и без согласования такого назначения с Арендодателем и Советом МКД;
6) иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.6. 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.

Заместитель директора



/Е.В. Жукова

АРЕНДАТОР:

ИП Исаева Ольга Васильевна

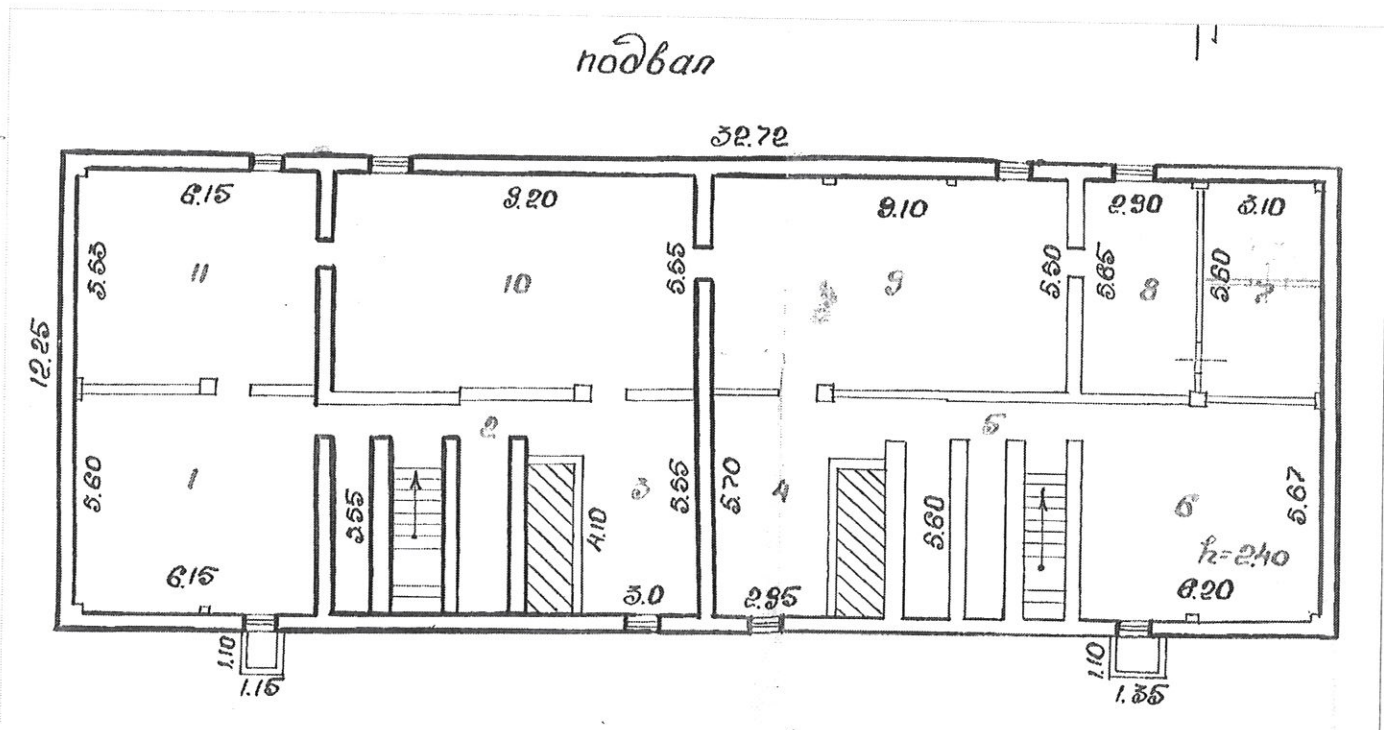
665832, г. Ангарск, 7а микрорайон, дом 10,
кв. 1
ОГРНИП 323385000032219
ИНН 380107513452
ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ»
АО «АЛЬФА-БАНК» г. Новосибирск
р/с 40802810123090003205
к/с 30101810600000000774
БИК 045004774



/О.В. Исаева/

Приложение № 1
к договору аренды № 21А/23
от «01» апреля 2023г.
нежилого помещения

Схема расположения Помещения



Общая S помещения = 307,7 кв.м.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Заместитель директора
ООО «ЖилКом»



/Е.В. Жукова

АРЕНДАТОР:
ИП Исаева Ольга Васильевна



/О.В. Исаева/

А К Т
приема-передачи Помещения

г. Ангарск

«01» апреля 2023г.

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 **Индивидуальный предприниматель Исаева Ольга Васильевна**, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации ОГРНИП 323385000032219, именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель, действуя в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, передал, а Арендатор принял в аренду нежилое подвальное помещение, общей площадью 307,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Ангарск, 7 микрорайон, дом № 17, подвальное помещение (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 – 00580 м³;

2) электрической энергии – 077069 кВт.;

3) горячего водоснабжения – 00058 м³.

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

АРЕНДАТОР:
ИП Исаева Ольга Васильевна



/О.В. Исаева/