

коп.

Договор № А-11
аренды общего имущества
собственников помещений многоквартирного дома

пгт. Партенит

« 12 » декабря 2017 г.

Управляющая организация многоквартирного дома № 15 расположенного по адресу: город Алушта, пгт. Партенит, ул. Нагорная, **МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА АЛУШТА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ "ПАРТЕНИТ-СЕРВИС"**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора ГОГИНА Д.В., действующего на основании Устава, утвержденного Постановлением Администрации г.Алушта Республики Крым от 12 декабря 2014 года №12 и распоряжения Главы Администрации г. Алушта Республики Крым от 31.03.2015 г. № 04-05/155 «к», с одной стороны, и **ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ЕФИМЕНКО АНАСТАСИЯ ВЛАДИМИРОВНА**, именуемая в дальнейшем "Арендатор", действующая на основании свидетельства о государственной регистрации, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование часть общего имущества собственников помещений многоквартирного дома - нежилые помещения подвала совмещенного с цокольным этажом площадью 52,4 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, город Алушта, пгт.Партенит, ул.Нагорная дом 15, плана нежилых встроенных помещений и экспликации площадей помещений Технического паспорта нежилых встроенных помещений от 21 декабря 2015г., являющегося приложением № 1 к настоящему Договору (далее – помещения).

1.2. Объект передается в аренду для использования его под магазин.

1.3 Основанием заключения настоящего Договора является согласие собственников помещений МКД (протокол № 1 общего собрания собственников помещений МКД от 29 апреля 2015 г., протокол № 2 общего собрания собственников помещений МКД от 04 декабря 2016 г.)

1.4. Договор заключается на срок с 31.12.2017 г. по 25.12.2018г.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору в аренду Объект по акту приема-передачи в течение 3-х дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

2.1.2. Не совершать действий, которые препятствовали бы Арендатору пользоваться арендованным имуществом на условиях настоящего Договора.

2.1.3. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора Арендодатель обязуется перезаключить настоящий Договор на таких же условиях с правопреемником Арендатора, если последний согласен стать Арендатором.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать Объект по назначению, указанному в 1.2 настоящего Договора.

2.2.2. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в исправности, не допуская повреждения и порчи и в образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности. Ответственным за пожарную безопасность, за электрохозяйство, эксплуатацию электроустановок и электропроводки, находящихся на Объекте является Арендатор.

2.2.3. В случае возникновения аварийной ситуации на Объекте принять все возможные меры к ее устранению и незамедлительно известить Арендодателя.

2.2.4. Своевременно оплачивать предусмотренную настоящим Договором арендную плату оплату услуг, связанных с эксплуатацией Объекта.

2.2.5. За свой счет, своими силами и материалами выполнять текущий ремонт Объекта в объёмах, согласованных с Арендодателем.

2.2.6. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на Объекте.

2.2.7. Не производить на Объекте без письменного уведомления и согласования с Арендодателем прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

2.2.8. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций МКД, проведением капитального ремонта инженерных систем, проходящих через Объект, в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.2.9. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки.

2.2.10. В течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное имущество в порядке, определенном действующим законодательством, и предоставить Арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения в 5-дневный срок со дня получения страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды имущество было застрахованным.

2.2.11. При освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока аренды, так и при досрочном расторжении Договора:

- письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем расторжении Договора и освобождении Объекта;

- в случае не уведомления Арендодателя и выезда ранее, чем за два месяца, выплатить Арендодателю штраф в 2-х кратном размере арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего договора;

- освободить Объект в день прекращения либо досрочного расторжения настоящего Договора и сдать Объект Арендодателю по Акту возврата Объекта в исправном состоянии с учетом естественного износа. В случае не произведенного текущего ремонта выплатить Арендодателю стоимость ремонта.

2.2.12. Немедленно информировать Арендодателя о признаках аварийного состояния Объекта.

2.2.13. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов государственного пожарного надзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого Объекта.

2.2.14. Арендатор по настоящему договору обязуется соблюдать условия договора и установленные действующим законодательством требования безопасности, в том числе требования пожарной безопасности. За нарушение указанных требований Арендатор, в том несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. В случае применения к Арендодателю документально подтвержденных санкций (штрафов, пеней, обязанности по возмещению убытков и т.п.) вследствие несоблюдения Арендатором вышеуказанных требований безопасности, Арендатор обязуется возместить Арендодателю все взысканные с последнего в качестве санкций денежные суммы в течение 3-х рабочих дней с момента предъявления соответствующего письменного требования Арендодателя.

2.2.15. Не допускать курения в арендуемом помещении, а также не создавать помехи для осуществления деятельности иных собственников помещений, арендаторов, третьих лиц или препятствовать осуществлению ими своих прав, в том числе не загромождать проходы, территорию общего пользования МКД, где расположен арендуемый Объект.

2.2.16. Заключить в течение 2-х дней с даты подписания настоящего Договора с Арендодателем и/или ресурсоснабжающими организациями договоры на оплату услуг, связанных с эксплуатацией Объекта.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Требовать целевого использования сдаваемого в аренду Объекта, в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.

2.3.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае: ухудшения состояния арендованного имущества вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором арендованного имущества не по целевому назначению, невнесения Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также невыполнения других условий настоящего Договора.

2.3.3. Производить осмотр Объекта, предварительно письменно уведомив об этом Арендатора, не позднее 2-х дней до даты предполагаемого осмотра Объекта. В случае аварийного состояния Объекта осмотр Объекта Арендодателем производится в любое время.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. С разрешения собственников многоквартирного дома № 15 по ул.Нагорная в пгт.Партенит, уведомления и согласования с Арендодателем, вносить изменения в состав арендованного имущества, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование.

Арендатор имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений имущества, произведенных с согласия собственников помещений многоквартирного дома и уведомления об этом Арендодателя.

2.4.2. Сдавать арендованное имущество в субаренду в соответствии с законодательством Российской Федерации. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор.

2.4.3. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий, Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, согласуемый сторонами. О намерении заключить новый договор, либо об отказе от заключения Договора на новый срок, Арендатор обязан уведомить Арендодателя не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия настоящего договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата по настоящему Договору составляет **137,00 (Сто тридцать семь) рублей** за один кв.м за каждый месяц аренды и определяется в соответствии с Протоколом № 2 общего собрания собственников помещений МКД от «04» декабря 2016 года .

Арендная плата начинает начисляться со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта в аренду и до момента возврата Объекта Арендодателю по акту возврата Объекта.

3.2. Оплата арендной платы производится в следующем порядке и сроки: Арендатор производит оплату арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего договора ежемесячно путем предоплаты в срок не позднее 30 (Тридцатого) числа месяца, предшествующего расчетному.

3.3. Оплата услуг, связанных с эксплуатацией Объекта, не входит в арендную плату, указанную в п. 3.1. настоящего Договора. Арендатор самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги, связанные с эксплуатацией Объекта, по отдельным договорам, заключенным им в порядке выполнения п. 2.2.16 настоящего договора.

3.4. Изменение размера арендной платы допускается не чаще одного раза в год после принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме и уведомления об этом Арендатора Арендодателем. В случае несогласия Арендатора с новым размером арендной платы и не достижения соглашения о взаимовыгодной цене в

двухнедельный срок с момента уведомления о предстоящем повышении, Арендатор обязуется освободить арендуемое Помещение в течение двух месяцев с момента получения уведомления от собственников помещений в МКД о повышении арендной платы.

3.5. Арендная плата в период срока действия Договора вносится независимо от фактического пользования Объектом.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

4.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, должны в первую очередь разрешаться путем переговоров. Если сторонам не удастся урегулировать разногласия, то спор разрешается в суде по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.3. Арендатор несет ответственность за порчу арендованного Объекта (его части) в размере стоимости, необходимой для восстановления Объекта (его части) с момента подписания акта приема-передачи Объекта в аренду. По каждому факту порчи Объекта (его части), Сторонами составляется Акт с указанием характера причиненных повреждений и стоимости, необходимой для восстановления Объекта (его части). В случае отказа Арендатора от подписания соответствующего Акта, или не прибытия для подписания в течение трех дней после его уведомления, такой Акт составляется Арендодателем в одностороннем порядке и считается действительным для Сторон.

Арендатор возмещает Арендодателю стоимость, необходимую для восстановления Объекта (его части) в течение 3-х дней рабочих дней с момента предъявления требования Арендодателя.

4.4. За несвоевременную уплату арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы неуплаченной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Срок оплаты пени в течение 3-х рабочих дней с момента предъявления соответствующего письменного требования Арендодателя.

4.5. Уплата штрафа (пени) не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств по договору.

4.6. При нарушении части 3 п.2.2.11 настоящего Договора Арендатор платит Арендодателю штраф в 3-кратном размере арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего договора в течение 3-х дней рабочих дней с момента предъявления требования Арендодателя.

4.7. Ответственной Стороной за противопожарную безопасность при пользовании арендуемым Объектом является Арендатор.

4.8. Арендодатель не несет ответственности за деятельность Арендатора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Стороны вправе вносить изменения в настоящий договор путем подписания к нему дополнительных соглашений. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны представителями Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

5.2. Изменения, дополнения в Договор, досрочное расторжение настоящего Договора допускаются по согласию Сторон, с учетом условий, установленных в пункте 3.4. раздела 3 Договора.

5.3. Реорганизация Арендодателя или переход права управления многоквартирным домом № 15 по ул.Нагорная в пгт.Партенит к третьим лицам не является основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора, и он сохраняет свое действие для нового правопреемника, за исключением случая приватизации арендованного имущества Арендатором.

5.4. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

- истечения срока действия, на который он был заключен, если за месяц до окончания срока действия Договора Арендодатель выразил возражение о заключении Договора на новый срок;
- приватизации арендованного имущества Арендатором;
- гибели объекта аренды;
- досрочно по согласию Сторон или по решению суда;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.5. Основания досрочного расторжения Арендодателем Договора аренды:

- Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает состояние Имущества;
- Арендатор своевременно не производит текущий и капитальный ремонт арендованного Имущества;
- Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества без письменного Разрешения собственников помещений многоквартирного дома № 15 и уведомления Арендодателя;
- Арендатор предоставляет полученное Имущество (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного уведомления Арендодателя;
- Арендатор более двух раз подряд по истечении, установленного пунктом 3.2. раздела 3 Договора срока платежа не вносит арендную плату.

5.6. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора улучшения арендованного имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного имущества, не нанося ему вреда, признаются собственностью Арендатора. Арендатор имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений имущества, произведенных с согласия собственников помещений многоквартирного дома и уведомления об этом Арендодателя.

5.7. Имущество считается возвращенным Арендодателю (Собственникам помещений многоквартирного дома № 15) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. Обязанность в отношении составления акта приема-передачи о возврате имущества возлагается на Арендатора.

5.8. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также при его досрочном расторжении в порядке, установленном настоящим договором.

5.9. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением Арендатора за 5 (Пять) дней до даты расторжения договора в следующих случаях:

5.9.1. При возникновении у Арендатора задолженности в 2-хкратном размере арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего договора, либо наличии задолженности по арендной плате более двух раз за период действия Договора, независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.9.2. При использовании Арендатором Объекта в целях, не соответствующих п. 1.2. Договора;

5.9.3. В случае нарушения Арендатором требований подпунктов 2.2.6., 2.2.8., 2.2.9., 2.2.11., 2.2.12., 2.2.13., 2.2.14, 2.2.16. пункта 2.2 настоящего Договора.

Окончание срока действия Договора, и досрочное его прекращение не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Стороны незамедлительно в письменной форме уведомляют друг друга о любых изменениях своих адресов, банковских и иных реквизитов, а также о смене ответственных лиц и их контактной информации.

Уведомления, предусмотренные настоящим Договором вручаются одной из Сторон

под расписку о получении либо направляются заказным письмом с уведомлением о вручении, а также в целях оперативности могут быть продублированы по электронной почте **E-mail: partenit-service@mail.ru**

6.2. Полученная в процессе исполнения настоящего Договора информация о деятельности любой из Сторон является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам без письменного согласования другой Стороны по настоящему Договору за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ, когда передача такой информации является обязанностью Сторон.

6.3. В своих отношениях и вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное казенное предприятие городского округа Алушта Республики Крым «ПАРТЕНИТ-СЕРВИС»

Юридический адрес:

298542, Республика Крым, г. Алушта, Пгт. Партенит, ул. Фрунзенское шоссе, 14

Фактический адрес:

298542, Республика Крым, г. Алушта, Пгт. Партенит, ул. Победы, 8

ОГРН 1149102168588

ОКПО 00804879

ИНН 9101000010

КПП 910101001

Р/С 40602810741120000014 В БАНКЕ

РНКБ (ПАО) Г. СИМФЕРОПОЛЬ

Корресп. счет 3010181335100000607

БИК 043510607

Тел. +7 (36560) 45-714; +7 (36560) 45-688

E-mail: partenit-service@mail.ru

АРЕНДАТОР:

Индивидуальный предприниматель Ефименко Анастасия Владимировна

298542, Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Нагорная, 15, кв. 8

Свидетельство о государственной регистрации серия 91 № 000026346 от 25 декабря 2014 г.

ОГРНИП 314910236732542

ИНН 910101005711

р/с 40802810142110000122 в банке

РНКБ (ПАО) г. Симферополь

к/с 30101810335100000607

БИК 043510607

ТЕЛ. +7(978)7886172

E-mail: e1349@ukr.net

8. Приложения

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью. К настоящему Договору прилагаются:

1. План нежилых встроенных помещений и экспликации площадей помещений Технического паспорта нежилых встроенных помещений от 21 декабря 2015 г., являющегося приложением № 1 к настоящему Договору (далее – помещения).

2. Акт приема-передачи арендованного имущества;

1.4 2. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений МКД от 29 апреля 2015 г. № 1., протокол № 2 общего собрания собственников помещений МКД от 04 декабря 2016 г.,

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Директор МКП «Партенит – Сервис»

Гогин Д.В.

АРЕНДАТОР

Индивидуальный предприниматель

Ефименко А.В.