

29

ДОГОВОР № 13-3
аренды недвижимого имущества

г. Новосибирск

«01» июня 2015г.

Товарищество собственников жилья "Спартак", в лице председателя правления Бурумова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и **ИП Жигалова Татьяна Алексеевна**, действующая на основании Свидетельства серии 54 № 004178282, именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату:

нежилое помещение в жилом доме по адресу г. Новосибирск, Центральный район, ул. Спартака, 16 с отдельным входом со стороны ул. Сибревкома, с крыльцом и встроенными малыми формами, именуемое далее «**объект недвижимости**»;

участок придомовой территории, примыкающий к сдаваемому в аренду помещению, без ограждения территории.

Объект недвижимости включает три помещения общей площадью 22,80 кв. м. в том числе: 1-й этаж - 22.80 кв. м, подвал - 0.00 кв. м., крыльцо с прилегающими малыми формами 18 кв.м (план и экспликация прилагаются).

Площадь земельного участка, прилегающего к сдаваемому в аренду помещению, 180 кв.м. (топографический план прилагается).

1.2. Объект недвижимости, указанный в п.1.1. передается Арендатору для использования под:

| Лит. | Этаж | Площадь кв. | Категория | Специализация |
|------|------|-------------|----------------|---------------------------------------|
| | 1 | 2,30 | Оказание услуг | Подсобное помещение |
| | 1 | 12,30 | Оказание услуг | Подсобное помещение |
| | 1 | 8,20 | Оказание услуг | Подсобное помещение |
| | 1 | 18,00 | Оказание услуг | Крыльцо с прилегающими малыми формами |

Земельный участок передается во временное пользование без права ограждения территории для реализации доступа в арендуемое помещение как Арендатору так и клиентам организуемого Арендатором на его базе предприятия.

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду и земельного участка во временное пользование не влечет перехода права собственности на них.

1.4. Переход права собственности на сданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-

передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости и прилегающую территорию исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности.

Эти требования распространяются также, на прилегающую к зданию территорию, на общее имущество в многоквартирном доме, находящееся в арендуемых помещениях.

2.2.3. Оплачивать коммунальные услуги в части потребления горячей и холодной воды, предусмотренные в прямых договорах с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг.

2.2.4. Оплачивать услуги по содержанию и управлению общим имуществом дома в соответствии с дополнительным заключенным с ТСЖ «Спартак» договором.

2.2.5. Немедленно ставить в известность Арендодателя в случае возникновения аварийной ситуации.

2.2.6. Не производить перепланировок и реконструкции объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем.

2.2.7. Капитальный ремонт объекта недвижимости, в случае его необходимости,

производится Арендодателем.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением.

2.2.8. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.9. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.10. По окончании срока договора либо при досрочном расторжении договора сдать объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.11. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.12. Не использовать арендуемый объект недвижимости для распространения рекламы табачных и алкогольных изделий.

2.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.3. Арендодатель вправе проверять объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном прекращении договора и о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает арендодателю арендную плату.

3.2. Размер арендной платы формируется в соответствии с решениями годовых общих собраний собственников помещений дома. На срок, предшествующий годовому собранию 2016 года устанавливается арендная плата за арендуемую площадь 15133,00 рублей в месяц без НДС и включает:

плату за арендуемую площадь нежилого помещения по цене 608руб/кв.м:

$608 \text{руб/кв.м} \times 22.8 \text{ кв.м} = 13862,40 \text{ руб.};$

плату за арендуемое крыльцо с прилегающими малыми формами в размере 1270,60 руб.

Арендатор ежемесячно вносит на расчётный счёт Арендодателя 15133,00 рублей за месяц вперед, не позднее последнего числа текущего месяца.

В платежном поручении указывается назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

3.3. Возмещение доли затрат Арендодателя на содержание общедолевого имущества и управление домом № 16 по ул. Спартака, отнесенное решением общего собрания собственников помещений дома на арендуемое помещение, определено договором долевого участия заказчика-арендатора помещений ТСЖ «Спартак» в эксплуатационных и организационно-технических расходах на содержание и управление домом № 16 по ул. Спартака, являющимся неотъемлемым приложением к настоящему договору.

Плата за пользование земельным участком включена в названный договор и представляет собой возмещение затрат на содержание и восстановление этого участка.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2 настоящего договора. Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без предварительного письменного разрешения Арендодателя (пункт 2.2.7 настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом:

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при

осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без предварительного разрешения Арендодателя (пункт 2.2.5 настоящего договора) - в размере 20 % от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды;

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктом 5.7 настоящего договора.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без письменного разрешения Арендодателя;

использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

невыполнения условий, указанных в пункте 2.2.4 настоящего договора.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется подписать дополнительное соглашение о расторжении договора аренды и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

5.7. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, а также передать объект недвижимости по акту приема-передачи.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатору запрещено проводить реконструкцию и перепланировку, арендуемого объекта недвижимости. В случае возникновения в этом потребности возможность и условия проведения таких работ оговариваются арендодателем и Арендатором отдельным соглашением.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Срок аренды устанавливается с «01» июня 2015 г. до «30» апреля 2016 года.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

1. План и экспликация помещений.
2. Топографический план.
3. Договор долевого участия заказчика-арендатора помещений ТСЖ «Спартак» в эксплуатационных и организационно-технических расходах на содержание и управление домом № 16 по ул. Спартака.
4. Акт приема-передачи недвижимого имущества.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР

ИП Жигалова Татьяна Алексеевна
г. Новосибирск
Ул. Ватутина, д.21, кв.26
ИНН 540433096742
8-913-945-6115

АРЕНДАТОР

(Т.А.Жигалова)



АРЕНДОДАТЕЛЬ

ТСЖ "Спартак"
Г.Новосибирск,
ул. Спартака, 16
Р./счет: НОВОСИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ
ОАО АКБ "СВЯЗЬ-БАНК
40703810700330000003
БИК045004740
ИНН 5406381370
Тел.:218-73-11

АРЕНДОДАТЕЛЬ

(В.И.Бурумов)



Приложение
К договору аренды недвижимого имущества
№_13-3_от 01.06.15

АКТ ПРИЕМА_ПЕРЕДАЧИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ТСЖ «СПАРТАК»,
расположенного по адресу:
ул.Спартака,16

г. Новосибирск

«01» июня 2015 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Товарищество собственников жилья "Спартак", в лице председателя правления Бурумова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и ИП Жигалова Татьяна Алексеевна, действующая на основании Свидетельства, именуемая в дальнейшем «Арендатор», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору нежилые помещения, расположенные по адресу: ул.Спартака, д. 16, именуемые далее «объект недвижимости».

Характеристика объекта недвижимости: состоит из трех помещений, расположенных на 1-м этаже дома, общей площадью 22,80 кв.м. (план и экспликация прилагаются).

Техническое состояние передаваемых помещений характеризуется следующим:

Состояние стен – удовлетворительное;

Состояние пола – удовлетворительное;

Состояние потолков – удовлетворительное;

Состояние окон – удовлетворительное;

Состояние электро-и теплотехнического оборудования – удовлетворительное.

Проведение текущего и капитального ремонта не требуется.

Состояние входных и внутренних дверей удовлетворительное.

При передаче помещений Арендатор и Арендодатель подтверждают, что планировка сдаваемых Арендатором и принимаемых Арендодателем помещений соответствует приложенному к акту плану и экспликации.

Арендатор передает Арендодателю ключи от дверей.

ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель:

ТСЖ «Спартак»

Должность: председатель правления

Подпись:  В.И.Бурумов



ПРИНЯЛ:

Арендатор:

ИП Жигалова Татьяна Алексеевна

Подпись:  Т.А.Жигалова



Соглашение к договору № 13-3 от 01.06.2015г.
аренды недвижимого имущества

г. Новосибирск

«01» сентября 2015г.

Товарищество собственников жилья "Спартак", в лице председателя правления Бурумова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и ИП Жигалова Татьяна Алексеевна, действующая на основании Свидетельства серии 54 № 004178282, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о внесении изменения в договор № 13-3 аренды недвижимого имущества от 01.06.2015г. о нижеследующем:

1. В п.9 вместо «ул.Ватутина, д.21, кв.26» внести «ул.Кошурникова, д.5/1, кв.20» в связи с изменением адреса ИП Жигалова Татьяна Алексеевна.

Подписали:

Арендодатель:

Арендатор:

Подпись:


В.И.Бурумов

Подпись:


Т.А.Жигалова