

Договор
передачи в пользование части общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме

№ _____
г. Москва « _____ » _____ 20__ г.

_____, действующее в интересах собственников помещений в многоквартирного дома по адресу: г. Москва, _____ (далее – «МКД» или «Многоквартирный дом») на основании решения общего собрания собственников (протокол от « _____ » _____ 202_ г. № _____), в лице Генерального директора _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили данный Договор (именуемый далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование часть общего имущества собственников помещений в МКД, площадью _____ кв. м., расположенное на _____ этаже, по адресу: г. Москва, _____ (далее - «Помещение»), а Арендатор обязуется принять Помещение, осуществлять его использование и оплату Арендодателю стоимость такого использования.

1.2. Помещение передается для использования под/для: _____.

1.3. Схема расположения Помещения приведена в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Помещение находится в общей собственности собственников помещений в Многоквартирном доме и под управлением Арендодателя как управляющей организации МКД.

1.5. Неотделимые улучшения арендуемого Помещения производятся Арендатором только с предварительного письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит если иное прямо не предусмотрено Договором.

1.6. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон со дня его подписания и действует до « _____ » _____ 20__ года.

1.7. Срок начала использования Помещения начинается с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения.

1.8. Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора аренды на новый срок.

1.9. Особые условия использования Помещения: Помещение требует следующей подготовки его к пользованию: обустройство ограждения, соответствующего по стилю аналогичным объектам МКД/помещений в МКД или требует демонтажа незаконно установленного ограждения и обустройства ограждения, соответствующего по стилю аналогичным помещений МКД. Стоимость финансовых затрат на проведение вышеуказанных изменений составляет: _____ (_____) рублей. Срок выполнения Арендодателем вышеуказанных работ составляет не более _____ (_____) календарных дней с момента получения оплаты, предусмотренной п. 3.4. настоящего Договора.

(указаны примерные условия)

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Помещение Арендатору по акту приема-передачи (далее по тексту – «Акт») в течение _____ (_____) рабочих дней с момента подписания Договора или

выполнения условия 1.9. Договора (при его наличии) Арендодателем, но, в любом случае, при условии получения 100% первого платежа от Арендатора.

2.1.2. Обеспечить возможность пользования Помещением Арендатором.

2.1.3. Не позднее, чем за три часа предупредить Арендатора о предстоящей проверке Помещения на соблюдение условий Договора.

2.1.4. Не позднее даты окончания срока действия Договора принять от Арендатора Помещение по акту.

2.1. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Помещение по Акту в сроки, указанные в п. 2.1.1. Договора и использовать Помещение исключительно в соответствии с назначением, указанным в п. 1.2. Договора.

2.2.2. Поддерживать Помещение в исправном состоянии, предпринимать меры к предотвращению порчи арендуемого Помещения, осуществлять за свой счет его обслуживание и текущий ремонт, включая обслуживание и ремонт систем обеспечения безопасности Помещения при их наличии.

2.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю. Если арендуемое Помещение в результате действия Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить Арендодателю расходы, понесенные им в целях восстановления Помещения.

2.2.5. Не позднее даты окончания срока действия Договора (по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении) передать Арендодателю Помещение со всеми неотделимыми улучшениями. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит компенсации Арендодателем Арендатору, если иное прямо не предусмотрено Договором.

2.2.6. Письменно известить Арендодателя не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении Помещения (его части) в связи с окончанием срока действия Договора, вернуть Арендодателю Помещение, с учетом разрешенных Арендодателем неотделимых улучшений, и с учетом нормального износа.

2.2.7. Соблюдать все правила МКД, утвержденные общим собранием собственников МКД.

2.2.8. Не размещать возле Помещения имущество/мусор и не допускать его размещения посетителями/работниками Арендатора в нарушение действующих норм законодательства и правил МКД. Не загромождать площади общего пользования Многоквартирного дома.

2.2.9. Содержать Помещение в надлежащем санитарном состоянии, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Помещение, производить текущий ремонт Помещения, осуществлять переустройство Помещения только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. Не допускать порчи общего имущества собственников Многоквартирного дома, нарушение тишины и спокойствия иных собственников помещений Многоквартирного дома. Арендатор, подписанием настоящего Договора, подтверждает, что несет ответственность за пожарную безопасность Помещения на весь срок действия Договора.

2.2.11. Не допускать пронос и хранение в Помещение запрещенных действующим законодательством веществ и материалов.

2.3. Арендодатель вправе:

2.3.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения на условиях Договора и давать обязательные для исполнения Арендатором предписания об устранении нарушений.

2.3.2. Если Арендатор не возвратил Помещение в сроки, предусмотренные

Договором прекратить доступ Арендатора в/к Помещению, ограничить иным способом пользование Помещением, что не освобождает Арендатора от оплаты арендной платы за Помещение за весь срок действия ограничений.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. При необходимости обозначить свое местонахождение в Помещении соответствующей вывеской предварительно письменно согласовав место ее размещения с Арендодателем.

2.4.2. Пользоваться Помещением по своему усмотрению в соответствии с условиями Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Ежемесячная арендная плата по Договору составляет _____ (___) рублей за 1 (один) полный календарный месяц его использования, включая НДС 20%. Ежемесячная арендная плата за неполный месяц использования Помещением рассчитывается исходя из количества календарных дней, приходящихся на срок такого использования.

3.2. Арендная плата включает пользование электроэнергией в Помещении мощностью не более ___ кв и оплату иных коммунальных ресурсов. Арендатор самостоятельно заключает договор на вывоз мусора при его возникновении в ходе использования Помещения (*указаны примерные условия*).

3.3. Арендная плата выплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа каждого оплачиваемого месяца по реквизитам Арендодателя без выставления последним счета на оплату. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель обязан известить об этом Арендатора письменно.

3.4. Если условиями Договора (п. 1.9. Договора) установлены дополнительные финансовые затраты Арендодателя на обустройство Помещения, Арендатор обязан оплатить арендную плату Арендодателю авансом в размере 100% от суммы, указанной в п. 1.9. Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора. Вышеуказанная арендная плата учитывается Арендодателем в качестве арендной платы за первые месяцы аренды, исходя из ежемесячной размера арендной платы, указанной в п. 3.1. Договора. После использования всей вышеуказанной суммы арендной платы, арендная плата оплачивается в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора.

3.5. Если особыми условиями Договора (п. 1.3. Договора) не установлены дополнительные финансовые затраты Арендодателя, арендная плата за первый календарный месяц (в том числе неполный) использования Помещения должна быть оплачена Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

3.6. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем не чаще одного раза в год по решению собственников МКД. Об изменении Арендной платы Арендодатель обязан уведомить Арендатора письменно не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия соответствующего Решения собственников МКД с приложением копии такого решения. Арендная плата считается измененной с момента получения Арендатором такого уведомления или по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента поступления уведомления на адрес Арендатора в случае направления уведомления заказным письмом. Подписание дополнительного соглашения в вышеуказанном случае не требуется.

3.7. В случае несогласия Арендатора с измененным размером арендной платы, установленной в порядке п. 3.5. Договора, он имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, направив соответствующее уведомление Арендодателю не позднее чем на 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В течение данного срока Арендатор обязан освободить используемое Помещение, предоставив его Арендодателю для приемки. При этом срок окончания использования Помещением будет считаться датой подписания Акта о возврате Помещения.

3.8. При досрочном расторжении Договора по инициативе одной из Сторон сумма аренды за последний месяц рассчитывается по количеству календарных дней, в течение которых Арендатор использовал Помещение.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения при заключении настоящего договора или передаче помещения в аренду согласно Акту.

4.3. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,3 % от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

4.4. В случае расторжения Договора Арендатором по основанию, предусмотренному п. 5.1.4. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере первого платежа, предусмотренного Договором.

4.5. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный имуществу Арендатора, находящемуся на территории Помещения, если такой ущерб нанесен не по вине Арендодателя.

4.6. Арендодатель не несет ответственности по сохранности находящегося в Помещении имущества и иных материальных ценностей Арендатора или третьих лиц. Арендатор самостоятельно обеспечивает охрану своего имущества, расположенного в Помещении.

4.7. В случае если в связи с эксплуатацией Помещения на Арендодателя будет наложен предусмотренный административным законодательством РФ или города Москвы штраф, связанный с нарушением Арендатором обязательств по настоящему Договору, Арендатор обязуется возместить Арендодателю указанную в документе о наложении штрафа сумму в полном размере.

Возмещение должно быть произведено в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты получения письменного требования Арендодателя, к которому прилагается заверенная Арендодателем копия документа о наложении вышеуказанных штрафов.

5. Порядок расторжения и изменения настоящего Договора

5.1. Арендодатель может в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора следующих случаях:

5.1.1. Если Арендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора, в том числе нарушает правила о целевом назначении Помещения.

5.1.2. Арендатор существенно ухудшает Помещение или не проводит текущий ремонт и обслуживание Помещения;

5.1.3. Если Арендатор более двух раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату или не внес в срок первую арендную плату по Договору в полном объеме.

5.1.4. Арендатор не принял Помещение в аренду в срок, предусмотренный Договором.

5.2. Арендатор может в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

5.2.1. Если Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора;

5.2.2. Если переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения при заключении настоящего

договора или передаче помещения согласно акту;

5.2.3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Помещения;

5.2.4. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.3. Любая из Сторон вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления другой Стороне письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в срок, установленный в предупреждении, который не может быть менее 3 рабочих дней.

Договор будет считаться прекращённым по обстоятельствам, указанным в п. 5.1. или 5.2. Договора, с даты получения одной Стороной уведомления от другой Стороны (инициатор отказа от Договора) письменного уведомления.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7. Заключительные положения

7.1. Споры по настоящему Договору разрешаются в суде. Спор может быть передан в суд по истечении 10 дней после направления претензии, если досудебный претензионный порядок урегулирования споров обязателен в соответствии с законом.

7.2. Если иное не предусмотрено Договором или требованиями действующего законодательства Российской Федерации, любые задания, уведомления, запросы, претензии, требования или иные сообщения, которые должны или могут направляться Стороной в связи с исполнением настоящего Договора, вне зависимости от того, предусмотрена ли в настоящем Договоре письменная форма выражения для них (далее по тексту – «**Уведомление**»), составляются в виде документа на бумажном носителе за подписью направляющей Стороны и с указанием лица, которому такое Уведомление адресовано.

7.3. Все документы, включая Уведомления, предусмотренные настоящим Договором, могут отправляться Сторонами по адресам Сторон, указанным в Разделе 9 Договора.

7.4. Для целей обеспечения наиболее эффективного взаимодействия Сторон, акты, претензии, а также иные Уведомления, для оформления которых в соответствии с Договором или применимым законодательством требуется письменная форма, могут дублироваться по адресам электронной почты, указанным в Разделе 9 Договора, после направления оригиналов по адресам, указанным в Разделе 9 Договора. Оригиналы таких документов направляются заказным письмом, курьерским отправлением или передаются лично в руки уполномоченным(ми) представителям(ми) Сторон.

7.5. В случае изменения своих реквизитов Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно известить об этом другую Сторону, при условии, что такое извещение вступает в силу исключительно в дату, указанную в самом извещении в качестве даты, с которой изменение вступает в силу, а в случае если дата, с которой изменение вступает в силу, не указана – в дату, наступающую через 3 (три) рабочих дня после получения такого извещения Стороной-адресатом.

7.6. В случае, если Сторона уклоняется от получения Уведомления (Уведомление не получено Стороной-адресатом по обстоятельствам, зависящим от нее), такое Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 7 (семи) рабочих дней с даты его направления с соблюдением условий, предусмотренных настоящим Разделом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора.

7.7. Права и обязанности каждой из Сторон по настоящему Договору не могут быть переуступлены третьему лицу без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

7.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

7.9. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.10. Настоящий Договор имеет следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью и имеющие такую же юридическую силу и действие, как если бы они были четко определены в основной части настоящего Договора, и любая ссылка на настоящий Договор включает в том числе и ссылку на приложения к нему:

7.10.1. Приложение 1. План Помещения.

7.10.2. Приложение 2. ФОРМА Акта приема-передачи

8. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Арендатор

Адрес:

Адрес:

Банковские реквизиты:

Паспортные данные _____

БИК _____

Банковские реквизиты: р/с _____

ИНН _____

БИК _____

Корреспондентский счет _____

Корреспондентский счет _____

в _____

в _____

тел _____

тел _____

Электронная почта _____

Электронная почта _____

М.П.

(должность)

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

(подпись) (фамилия, инициалы)

*Приложение 1 к договору передачи в пользование части общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме
№ _____ от _____.____20____ г.*

План Помещения

Арендодатель

_____ «_____»:

(должность)

_____/_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

Арендатор

(подпись) (фамилия, инициалы)

**Приложение 2 к договору передачи в пользование части общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме
№ _____ от _____. 20__ г.**

**ФОРМА
Акт приема-передачи**

. Москва

« _____ » _____ 20__ г.

_____, действующее в интересах собственников помещений в многоквартирного дома по адресу: г. Москва, _____ (далее – «МКД» или «Многоквартирный дом») на основании решения общего собрания собственников (протокол от «__» _____ 202__ г. № ____), в лице Генерального директора _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, во исполнение Договора передачи в пользование части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № ____ от _____. 20__ г. (далее - Договор) составили настоящий Акт (именуемый далее по тексту - «Акт») о нижеследующем:

1.1. Арендодатель передал Арендатору на условиях, отраженных в Договоре, за плату во временное пользование часть общего имущества собственников помещений в МКД, площадью _____ кв. м., представляющего собой _____, расположенное на _____ этаже, по адресу: г. Москва, _____, корпус ____, _____ (именуемое далее по тексту - «Помещение»), а Арендатор принял от Арендодателя данное Помещение для осуществления его использования строго в соответствии с условиями Договора.

1.2. Помещение осмотрено Арендатором до подписания настоящего Акта, претензий к его состоянию у Арендатора нет. Помещение удовлетворяет целям его использования, отраженным в Договоре, явных недостатков не имеет.

1.3. Настоящий Акт составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и выдан по одному экземпляру каждой Стороне Договора.

Арендодатель

Арендатор

_____ « _____ »:

(должность)

_____/_____/

(подпись) (фамилия, инициалы)

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

Арендодатель

_____ «_____»:

(должность)

_____/_____/

(подпись) (фамилия, инициалы)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Арендатор

(подпись) (фамилия, инициалы)