

ДОГОВОР АРЕНДЫ
части общего имущества собственников многоквартирного дома
№ 03/2023

31 декабря 2022 г.

г. Москва

Жилищно-строительный кооператив «Иркутск», управляющий многоквартирным домом по адресу: 129327, г. Москва, ул. Чичерина, д. 2/9, в лице председателя правления Орлова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, далее именуемый **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»**, в лице Генерального директора Салманиевой Радмилы Султановны, действующей на основании Устава, далее именуемое **АРЕНДАТОР**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** обязуется передать **АРЕНДАТОРУ** помещение, являющееся частью общего имущества собственников МКД по адресу: 129327, г. Москва, ул. Чичерина, д. 2/9, а **АРЕНДАТОР** обязуется использовать помещение в целях оказания косметических и парикмахерских услуг и систематически оплачивать его согласно условиям настоящего Договора.

Площадь арендуемого помещения, расположенного на 1-м этаже многоквартирного дома, согласно выписке из технического паспорта БТИ составляет **32,5 кв. м.**

1.2. План вышеназванного арендуемого помещения приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.3. Основанием заключения настоящего договора является устав ЖСК «Иркутск» и решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Чичерина, д. 2/9 (протокол № 1 от 20.05.2016 г.).

1.4. Помещение, указанное в Приложении № 1, сдается в аренду сроком по «31» декабря 2023 года.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата за использование помещения, расположенного в многоквартирном доме на 1-м этаже площадью **32,5 кв. м** составляет **30000** (Тридцать тысяч) рублей в месяц.

Арендная плата НДС не облагается в связи с применением **АРЕНДОДАТЕЛЕМ** упрощенной системы налогообложения.

2.2. Арендная плата начисляется в рублях и вносится **АРЕНДАТОРОМ** ежемесячно не позднее 05-го числа текущего месяца. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** до 5-го числа следующего месяца представляет **АРЕНДАТОРУ** «Акт выполненных работ». Арендная плата начисляется с момента вступления в силу данного договора.

2.3. Стоимость водоснабжения и водоотведения оплачивается отдельно, исходя из фактического потребления за текущий месяц (по показаниям приборов учета). Счета на оплату водоснабжения и водоотведения выставляются **АРЕНДОДАТЕЛЕМ** ежемесячно, и оплачиваются **АРЕНДАТОРОМ** не позднее 05 числа текущего месяца.

2.4. **АРЕНДАТОР** осуществляет вывоз мусора собственными силами и за свой счет.

2.5. Арендная плата может быть изменена на основании письменного извещения **АРЕНДОДАТЕЛЯ** **АРЕНДАТОРУ**, но не чаще одного раза в год. Письменное извещение должно быть представлено **АРЕНДАТОРУ** за 10 дней до изменения размера арендной платы.

2.6. Арендная плата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет **АРЕНДОДАТЕЛЯ**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Права и обязанности АРЕНДОДАТЕЛЯ:

3.1.1. После подписания настоящего Договора передать АРЕНДАТОРУ помещение, указанное в п.1.1 Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору. Передача происходит при обязательном оформлении «Акта приема-передачи» помещений, согласованного Сторонами.

3.1.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, когда АРЕНДАТОР:

а) использует арендуемые помещения не по назначению, оговоренному в п.1.1 настоящего Договора;

б) существенно ухудшает состояние арендуемого помещения;

в) по истечении установленного срока не вносит арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором;

г) неоднократно нарушает условия Договора.

3.1.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан известить АРЕНДАТОРА о намерении расторгнуть Договор не менее чем за 30 дней до расторжения с указанием причины расторжения.

3.2. Основные права и обязанности АРЕНДАТОРА:

3.2.1. После подписания настоящего Договора принять у АРЕНДОДАТЕЛЯ помещение, указанное в п.п.1.1 Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору. Передача происходит при обязательном оформлении «Акта приема-передачи» помещений, согласованного Сторонами.

3.2.2. В установленном настоящим Договором порядке вносить арендную плату и другие платежи по Договору.

3.2.3. Сдавать нежилое помещение в субаренду только с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.2.4. Подготовить и передать АРЕНДОДАТЕЛЮ список должностных лиц АРЕНДАТОРА с указанием рабочих, домашних и сотовых телефонов для экстренной связи.

3.2.5. Соблюдать установленные санитарные и противопожарные правила при пользовании арендуемыми помещениями, иметь в наличии первичные средства пожаротушения.

3.2.6. Для проведения сварочных работ АРЕНДАТОР обязан обеспечить безопасность и место проведения работ первичными средствами пожаротушения, получить у АРЕНДОДАТЕЛЯ наряд-допуск на проведение огневых работ. АРЕНДАТОР обязан обеспечить наличие защитных плафонов на осветительных приборах, установленных в арендуемых помещениях.

3.2.7. В течение 14 (четырнадцати) дней после подписания настоящего Договора предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ приказ о возложении обязанностей по обеспечению безопасной эксплуатации Имущества, электроприборов, энергоустановок и другого электрооборудования на ответственное лицо АРЕНДАТОРА, прошедшее аттестацию Мосгорэнергонадзора, и назначении лица, ответственного за пожарную безопасность. В случае отсутствия указанного приказа ответственным за пожарную безопасность и безопасную эксплуатацию электрооборудования, считается руководитель АРЕНДАТОРА.

3.2.8. Содержать арендуемые помещения в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Роспотребнадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования арендуемыми помещениями. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности за нарушения АРЕНДАТОРОМ установленных правил техники безопасности, правил пожарной безопасности и норм промышленной санитарии при осуществлении АРЕНДАТОРОМ

своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на АРЕНДАТОРА.

3.2.9. В случае выявления государственными контролирующими и надзорными органами, а также контролирующими службами АРЕНДОДАТЕЛЯ нарушений, допущенных АРЕНДАТОРОМ при пользовании арендуемыми помещениями и Имуществом, АРЕНДАТОР обязан своевременно выполнять предписания, выданные контролирующими службами АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.2.10. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и иного инженерного оборудования немедленно сообщать об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ.

3.2.11. Не допускать появления и незамедлительно выводить с территории АРЕНДОДАТЕЛЯ своих работников, находящихся в состоянии алкогольного, наркотического и иного опьянения. АРЕНДАТОР несет ответственность за соблюдение работниками правил курения на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ в строго отведенных местах.

3.2.12. АРЕНДАТОР не имеет права вносить и хранить в здании, в котором находятся арендуемые помещения, взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда; перегружать электрические и иные сети. АРЕНДАТОР также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своего персонала, посетителей и привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

3.2.13. АРЕНДАТОР несет полную ответственность за сохранность и содержание инженерных сетей, расположенных в арендуемых помещениях, включая оборудование, а также осуществляет ремонт и эксплуатацию инженерных сетей и оборудования, установленных им самостоятельно, своими силами и за свой счет.

3.2.14. При пользовании арендуемыми помещениями не создавать неудобств и помех для собственников, арендаторов и пользователей помещений в здании, в котором находятся арендуемые помещения, и соседних зданиях.

3.2.15. АРЕНДАТОР обязан выполнять требования АРЕНДОДАТЕЛЯ об устранении нарушений законодательства в сфере пожарной безопасности, электробезопасности, экологии и охраны труда в срок, указанный в данных требованиях, либо согласовать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ иной срок устранения таких нарушений.

3.2.16. АРЕНДАТОР обязан самостоятельно заключить договор на технологическое присоединение с электросетевой организацией и прямой договор на поставку электроэнергии с электроснабжающей организацией.

3.2.17. При прекращении Договора аренды АРЕНДАТОР обязан вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ помещения в том состоянии, в котором он их получил, с учетом нормального износа.

3.2.18. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых нежилых помещений.

3.2.19. Производить перепланировки и улучшения арендуемых помещений только с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.2.20. АРЕНДАТОР обязан за свой счёт осуществлять уборку санузлов и коридоров, находящихся в пользовании АРЕНДАТОРА.

3.2.21. АРЕНДАТОР обязан известить АРЕНДОДАТЕЛЯ о намерении расторгнуть Договор не менее чем за 30 дней до расторжения с указанием причины расторжения.

3.2.22. В случае освобождения АРЕНДАТОРОМ арендуемых площадей до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока действия Договора он обязан:

а) представить АРЕНДОДАТЕЛЮ письмо о намерении освобождения площадей по окончании срока действия договора аренды, либо письмо о досрочном расторжении договора аренды;

б) в случае досрочного расторжения договора подписать с АРЕНДАТОРОМ

дополнительно Соглашение о расторжении Договора аренды;

в) провести с АРЕНДОДАТЕЛЕМ необходимые расчеты по арендной плате и оказанным услугам;

г) передать арендуемые площади Арендодателю, сдать ключи от помещений.

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору АРЕНДОДАТЕЛЬ и АРЕНДАТОР несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.2. АРЕНДАТОР несет ответственность за нарушение правил техники безопасности.

4.3. АРЕНДАТОР несет ответственность за сохранность принадлежащих ему товарно-материальных ценностей самостоятельно.

4.4. При возникновении чрезвычайных ситуаций (пожары, взрывы, наводнения, аварии, экологические катастрофы и т.п.) по вине АРЕНДАТОРА, ликвидация последствий осуществляется за счет АРЕНДАТОРА.

4.5. АРЕНДАТОР обязан оплачивать штрафные санкции, наложенные государственными инспекциями на АРЕНДОДАТЕЛЯ или его должностных лиц за нарушения, допущенные АРЕНДАТОРОМ. В случае неоплаты штрафных санкций АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на удержание имущества АРЕНДАТОРА с целью его дальнейшей реализации для возмещения штрафных санкций, наложенных на АРЕНДОДАТЕЛЯ или его должностных лиц по вине АРЕНДАТОРА.

4.6. АРЕНДАТОР несет ответственность за нарушение природоохранного и санитарного законодательств при проведении работ и эксплуатации оборудования на территории предприятия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.7. АРЕНДАТОР несет ответственность за нарушения Статьи 18.15. «Незаконное привлечение к трудовой деятельности в Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства» КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ. В случае выявления на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ у АРЕНДАТОРА незаконно работающих иностранных граждан или лиц без гражданства, АРЕНДАТОР несет административную и материальную ответственность перед государственными органами.

5. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

5.1. Стороны обязуются принимать все меры к урегулированию всех споров, которые могут возникнуть из настоящего Договора, путем переговоров. В случае если Стороны не могут прийти к соглашению, то споры и разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Произведенные АРЕНДАТОРОМ отдельные улучшения нежилого помещения являются его собственностью. В случае, когда АРЕНДАТОР произвел за счет собственных средств улучшения нежилого помещения неотделимые без вреда для него, АРЕНДАТОР не имеет права после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменными дополнительными соглашениями, подписанными обеими Сторонами.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.5. Договор вступает в силу, на следующий день, после подписания Сторонами «Акта приема-передачи» площадей (Приложение № 2).

7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ЖСК «Иркутск», 129327, г. Москва, ул. Чичерина, д. 2/9, ИНН 7716114636, КПП 771601001, ОГРН 1037739330386, р/счет № 40703810138000000172 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.
Тел.: (499)186-42-10, (499)186-94-56
E-mail: irkutsk2d9@yandex.ru

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «АРИС», 129327, г. Москва, ул. Чичерина, д. 4, строение 1-2, ИНН 7724050545, КПП 771601001, ОГРН 1147748145710, ОКПО 27967931, р/счет № 40702810338000019320, в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.
Тел.: (906) 099-53-41
E-mail: radmila201550@gmail.com

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Председатель правления
ЖСК «Иркутск»


/Орлов А.В./

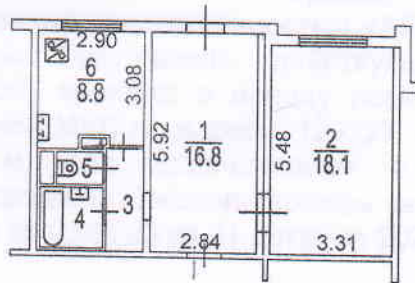
АРЕНДАТОР

Генеральный директор ООО «АРИС»


/Салманиева Р.С. /

Приложение № 1
к Договору аренды части общего имущества
собственников многоквартирного дома
№ 03/2023 от 31 декабря 2022 г.

1 ЭТАЖ



АРЕНДОДАТЕЛЬ

Председатель правления
ЖСК «Иркутск»

/Орлов А.В./

АРЕНДАТОР

Генеральный директор ООО «АРИС»

/Салманиева Р.С./



Приложение № 2
к Договору аренды части общего имущества
собственников многоквартирного дома
№ 03/2023 от 31 декабря 2022 г.

АКТ

приема-передачи помещения,
являющегося частью общего имущества собственников МКД
по адресу: 129327, г. Москва, ул. Чичерина, д. 2/9

г. Москва

31 декабря 2022г.

Жилищно-строительный кооператив «Иркутск», управляющий многоквартирным домом по адресу: 129327, г. Москва, ул. Чичерина, д. 2/9 (далее МКД), в лице председателя правления Орлова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, далее именуемый Арендодатель, передал, а Общество с ограниченной ответственностью «АРИС», в лице Генерального директора Салманиевой Радмилы Султановны, действующей на основании Устава, далее именуемое АРЕНДАТОР, приняло в аренду помещение, являющееся частью общего имущества собственников МКД по адресу: 129327, г. Москва, ул. Чичерина, д. 2/9, общей площадью 32,5 кв. м, для использования в целях оказания косметических и парикмахерских услуг согласно Договору аренды части общего имущества собственников многоквартирного дома № 03/2023 от 31 декабря 2022 г.

Техническое состояние помещения удовлетворительное и позволяет использовать его в целях, предусмотренных п. 1.1 указанного договора аренды.
Взаимных претензий нет.

Передал:

Председатель правления
ЖСК «Иркутск»

м.п.

/Орлов А.В./

Принял:

Генеральный директор ООО «АРИС»

м.п.

/ Салманиева Р.С./

