

ДОГОВОР № ____

АРЕНДЫ ОБЩЕДОМОВОЙ ПЛОЩАДИ

г. Москва

« ____ » _____ г.

Товарищество собственников недвижимости «ЛИРА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Правления Комиссаровой Светланы Андреевны, действующего на основании Устава и п. 2 ст. 149 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с одной стороны, и

_____,
именуемый(-ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. На основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сдаче в аренду общедомовой площади, Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное пользование **часть общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (площадь)**, а именно приквартирный холл (часть коридора) для личного использования, именуемое далее «Помещение».
- 1.2. Арендуемое Помещение расположено по адресу: г. Москва, ул. Мастеркова, дом 1.
- 1.3. Помещение, сдаваемое в аренду, находится в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, и находится под управлением ТСН «ЛИРА».
- 1.4. Общее собрание собственников помещений делегировало правлению ТСН «ЛИРА» полномочия на заключение договоров аренды, определения существенных условий договора на основании Протокола общего собрания собственников помещений № ____ от « ____ » _____ г.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ

- 2.1. Арендуемое помещение должно быть передано Арендодателем и принято Арендатором в день подписания настоящего Договора.
- 2.2. Передача арендуемого помещения осуществляется по передаточному акту, подписание которого свидетельствует о передаче помещения в аренду. Передаточный акт подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора.

3. СРОК АРЕНДЫ

- 3.1. Срок аренды составляет **11 месяцев** с момента принятия арендуемого помещения Арендатором.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Размер арендной платы составляет [цифрами и прописью] _____

рублей за 1 (один) кв. м. арендуемого Помещения в месяц.

- 4.2.** Площадь Помещения составляет _____ кв.м. Размер ежемесячной арендной платы составит _____ рублей. Сумма арендного платежа не облагается НДС в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.
- 4.3.** Арендная плата выплачивается на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, не позднее _____ числа каждого месяца.
- 4.4.** Арендатор обязан в течение двух календарных дней с момента принятия арендуемого Помещения перечислить арендную плату за первый месяц.
- 4.5.** Размер арендной платы по соглашению Сторон может изменяться в течение срока действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в год.
- 4.6.** При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе одной из Сторон сумма аренды за последний месяц рассчитывается по количеству дней, в которые Арендатор использовал Помещение.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязуется:

- а) Передать по передаточному акту Помещение Арендатору в день подписания Договора;
- б) Обозначить границы площади Помещения;
- в) Уведомить Арендатора об изменении реквизитов расчетного счета, указанного в Договоре.

5.2. Арендодатель имеет право:

- а) Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения и состояния арендуемого Помещения;
- б) В случае обнаружения ненадлежащего использования арендуемого Помещения, письменно уведомить Арендатора о своем несогласии и указать срок для устранения обнаруженных недостатков;
- в) Расторгнуть данный договор досрочно по своей инициативе, уведомив об этом Арендатора не менее чем за календарный месяц.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязуется:

- а) Своевременно перечислять арендные платежи;
- б) Содержать арендуемое Помещение в надлежащем санитарном состоянии;
- в) Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией;
- г) Уведомлять Арендодателя об изменении реквизитов, указанных в Договоре;

- д) Не производить несогласованные перепланировки Помещения, снос стен в Помещении, иным образом не ухудшать состояние Помещения.

6.2. Арендатор имеет право:

- а) Пользоваться Помещением в пределах, установленных настоящим Договором;
- б) Присоединить арендуемое Помещение к жилому помещению, которым владеет Арендатор;
- в) Расторгнуть данный договор досрочно по своей инициативе, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за календарный месяц.

7. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ

- 7.1. По истечении срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю арендуемое Помещение в день окончания срока аренды по передаточному акту, если Стороны не заключат новый договор аренды на новый срок.
- 7.2. Арендатор обязан покинуть арендуемое Помещение, вывезти свое имущество и подготовить его к возврату Арендодателю. В случае выявления незаконных перепланировок в Помещении, Арендатор обязан вернуть его в первоначальное состояние своими силами и за свой счет.
- 7.3. Помещение считается возвращенным Арендодателю на следующий день после истечения срока аренды.
- 7.4. Арендованное Помещение должно быть возвращено Арендодателю в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

8. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

- 8.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендованного Помещения являются его собственностью.
- 8.2. Если Арендатор произвел за свой счет и с письменного согласия Арендодателя улучшения арендованного Помещения, не отделимые без вреда для Помещения, Арендатор имеет право после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1% (один процент) от просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 9.3. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования Помещением Арендатором причинен ущерб арендуемому Помещению, Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные убытки согласно ст. 1064 Гражданского Кодекса РФ.
- 9.4. Арендодатель не несет ответственности за причинение вреда имуществу Арендатора по вине

третьих лиц.

- 9.5.** Если Арендатор не сообщил о смене адреса, указанного в настоящем Договоре, то корреспонденция, отправленная на указанный в настоящем Договоре адрес считается полученной Арендодателем.
- 9.6.** Если Арендодатель не сообщил о смене банковских реквизитов, он несет неблагоприятные последствия непоступления арендной платы от Арендатора. Обязанности Арендатора по перечислению арендной платы в таком случае считаются исполненными в полном объеме.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно возникло в результате действия непреодолимой силы.
- 10.2.** Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли в результате непредвиденных и неотвратимых событий чрезвычайного характера, а также такие обстоятельства как война, военные действия, санкции государственной власти, и другие обстоятельства вне контроля сторон.
- 10.3.** Поскольку ТСН управляет данным общедомовым имуществом, но не владеет им на праве собственности, к обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят также волеизъявление 2/3 собственников помещений многоквартирного дома на прекращение данного Договора, если данное решение оформлено в виде протокола общего собрания собственников помещений. В таком случае ТСН будет вынуждено исполнить решение собственников помещений и расторгнуть Договор.
- 10.4.** Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о начале их действия и в течение трех календарных дней с даты их начала представить документы, свидетельствующие о действии обстоятельств непреодолимой силы. В такие же сроки сторона, у которой действовали обстоятельства непреодолимой силы, должна известить другую сторону о прекращении их действия.
- 10.5.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 6 месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему Договору.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 11.1.** Стороны будут стремиться разрешать возникающие споры и/или разногласия путем переговоров. Этим пунктом Договора установлен обязательный претензионный порядок. Сторона, отправившая претензию почтовым отправлением или вручившая ее под роспись другой Стороне, должна выждать срок 30 календарных дней для предоставления возможности другой Стороне ответить на претензию. Если по истечению 30 дней ответ не был получен Стороной, направившей претензию или последующие переговоры не привели к разрешению спора, претензионный порядок будет считаться соблюденным.
- 11.2.** Все споры по настоящему договору передаются на разрешение в государственный суд или в Федеральный Арбитражный Третейский суд города Москвы. Стороны договорились, что заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда подается в государственный суд по месту осуществления третейского разбирательства.
- 11.3.** Если стороны не придут к взаимному решению, то все споры и/или разногласия, возникшие из

настоящего Договора и/или в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 12.1. Права Арендатора, предусмотренные настоящим Договором, не могут являться предметом залога третьим лицам.
- 12.2. Арендатор не вправе передавать Помещение или его часть в субаренду третьим лицам.
- 12.3. Арендодатель гарантирует, что Помещение не заложено, на него не наложен арест, и оно не является предметом исков третьих лиц.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.
- 13.2. Вся переписка между Арендатором и Арендодателем осуществляется в письменном виде путем направления писем, телеграмм, телексов, а также по факсу и электронной почте, адрес которой указан в настоящем Договоре.
- 13.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.
- 13.4. Настоящий Договор подписан в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
- 13.5. Приложения № 1 и 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 13.6. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ТСН «Лира»
ОГРН 1157746209796
ИНН/КПП 7725265670/772501001
Адрес: 115280, г. Москва, улица Мастеркова,
дом 1.
e-mail: mail@zklira.ru

Банковские реквизиты:

Расчетный счет: 40703810238000001330
Банк: ПАО «Сбербанк России» города
Москвы
БИК: 044525225
Корр. счет: 30101810400000000225

Арендатор:

Адрес: _____

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

Председатель Правления ТСН «Лира»
Комиссарова Светлана Андреевна

E-mail: _____

_____ (С.А. Комиссарова)

_____ (_____)

**Приложение № 1 к Договору
аренды общедомовой площади
№ ___ от «___» _____ г.**

ОПИСАНИЕ АРЕНДУЕМОЙ ПЛОЩАДИ

1. Общая площадь помещения [числом и прописью] _____ кв. м.
2. Помещение находится на _____ этаже.
3. Состояние арендуемой площади на момент передачи - свободно от оборудования и не требует проведения текущего ремонта.
4. Описание: _____

Приложение: фотографии, индивидуализирующие арендуемую площадь

Арендодатель:

Арендатор:

ТСН «ЛИРА»

Председатель Правления ТСН «ЛИРА»:

_____ (_____)

_____ (_____)

**Приложение № 2 к Договору
аренды общедомовой площади**

№ ____ от « ____ » _____ г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

« ____ » _____ г.

Товарищество собственников недвижимости «ЛИРА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Правления Комиссаровой Светланы Андреевны, действующего на основании Устава и п. 2 ст. 149 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с одной стороны, и

именуемый(-ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендатор принимает/возвращает, а Арендодатель передает/принимает нежилое Помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мастеркова, дом 1.
2. На момент подписания настоящего Акта Помещение характеризуется следующим техническим состоянием: **[указать состояние, материал и отделку стен, пола, потолка, окон, дверей и т. д., необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т. п.]**

и пригодно для дальнейшей эксплуатации.

3. Обязательство ТСН передать помещение Пользователю считается исполненным после предоставления его Пользователю во владение и пользование и подписания Сторонами настоящего Акта.
4. При прекращении Соглашения Помещение должно быть возвращено ТСН «ЛИРА» по настоящему передаточному Акту, подписанному обеими Сторонами. Настоящий Акт подтверждает, что стороны не имеют претензий друг к другу по взаимным расчетам (арендная плата, коммунальные платежи, возмещение стоимости неотделимых улучшений). Также Акт подтверждает, что Стороны установили, что Арендодатель не имеет претензий к Арендатору по состоянию Помещения.
5. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах - по одному для каждой из Сторон.
6. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Арендодатель:

Арендатор:

ТСН «ЛИРА»

Председатель Правления ТСН «ЛИРА»:

_____ (_____)

_____ (_____)

