

Договор № 01
аренды части общего имущества собственников помещений
многоквартирного дома (части холла первого этажа) по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Бухарестская д. 110 к.1 лит. А для установки
вендингового аппарата.

г. Санкт-Петербург

«14» июня 2017 года

Товарищество собственников жилья «Твин Пикс» в лице председателя правления Сорокина Геннадия Викторовича, действующего на основании Устава и п. 1 ч. 2 ст. 137 Жилищного Кодекса РФ, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Вакулова Светлана Валентиновна**, ИНН 780230416444 (паспорт серия 4002 203300, выдан 23.03.2002г. 36 о/милиции Выборгского р-на г. С-Петербурга, зарегистрированный по адресу: 192241 г. Санкт-Петербург, ул. Пражская, д.44, кв. 92), именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 78 №009036113 от 13.09.2013г. за основным государственным регистрационным номером 313784725600375, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование часть общего имущества площадью 1,0 кв. м. (далее - Имущество), представляющего собой часть холла первого этажа многоквартирного дома, принадлежащего собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бухарестская д. 110 к.1 лит. А для установки вендингового аппарата (далее по тексту - Объект).
- 1.2. Собственники помещений многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, владеют Имуществом на праве долевой собственности, согласно ст. 36 ЖК РФ.
- 1.3. Договор заключается на срок 11 (одиннадцать) месяцев и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

- 2.1.1. Передать Арендатору в пользование Имущество по акту приема-передачи (Приложение № 3) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего Договора.
- 2.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого Имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 2.1.3. Производить капитальный ремонт Имущества с периодичностью, установленной действующим законодательством РФ.
- 2.1.4. Довести до сведения собственников многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в срок 3 (трех) рабочих дней с момента его подписания сторонами о его заключении.

2.2. Арендодатель имеет право:

- 2.2.1. Производить осмотр Имущества на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора.
- 2.2.2. Арендодатель не отвечает за перебои в снабжении электроэнергией, если перебои произошли по вине снабжающих организаций или других лиц, которые своими противоправными действиями повлекли кратковременные или долгосрочные отключения,

1 Арендодатель

Арендатор

а также, если перебои произошли в результате проведения Арендодателем ремонтных работ, о которых Арендатор был заранее проинформирован.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Использовать Имущество по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. Содержать Имущество в исправности и надлежащем состоянии до возврата Имущества Арендодателю.

2.3.3. Выплачивать арендную плату в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.3.4. Не использовать неисправные электроприборы. Если какие-либо приборы, устанавливаемые Арендатором, требуют какого-либо переустройства энергохозяйства Дома, они должны устанавливаться исключительно за счет Арендатора и только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.3.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Имущества в случае одностороннего отказа от настоящего Договора.

2.3.6. Немедленно информировать Арендодателя о признаках аварийного состояния Имущества.

2.3.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента окончания срока действия настоящего Договора демонтировать Объект своими силами за свой счет и передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи Имущества (Приложение № 1).

2.3.8. При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю любым возможным способом.

2.3.9. Неотделимые улучшения Имущества производить только с письменного разрешения Арендодателя. Затраты Арендатора на любые улучшения (оставляемые Арендатором отделимые улучшения и неотделимые). Порядок возмещения согласовывается сторонами в письменной форме.

2.3.10. Не производить никаких повреждений имущества (в целом – работ) без письменного разрешения Арендодателя и, при необходимости, государственных контролирующих органов (МВК, пожарного надзора, СЭС, Энергонадзора и пр.).

2.3.11. Нести ответственность за нарушение принятых по Договору обязательств и возмещать Арендодателю, в т.ч. при выезде ущерб, причиненный ввиду частичного или полного повреждения Имущества, Дома, инженерных систем, имущества Арендодателя, расположенных на территории Дома, и/или переданных оборудования, инженерно-коммуникационных систем, в т.ч. вызванных обстоятельствами или последствиями аварий, возникших в результате действия/бездействия Арендатора, включая его работников.

2.3.12. По окончании срока аренды (в случае досрочного расторжения настоящего Договора – досрочно), юридически и фактически демонтировать Объект и передать имущество Арендодателю по Акту приема-передачи не позднее последнего дня срока аренды (или, в случае расторжения настоящего Договора досрочно, не позднее срока действия настоящего Договора, указанного в уведомлении о досрочном расторжении Договора).

Произвести ремонт и возвратить Арендодателю Имущество в том же состоянии, в котором оно было получено, со всеми разрешенными в установленном порядке изменениями и неотделимыми улучшениями, если иное не предусмотрено Актом о дефектах Имущества.

Необходимость ремонта устанавливается при осмотре Имущества Арендодателем и Арендатором с составлением Акта о дефектах Имущества. Если Акт не подписан Арендатором, в нем делается отметка об этом и Акт подписывается Арендодателем. Смета на ремонт направляется Арендатору Арендодателем на основании Акта о дефектах Имущества.

Акт о дефектах Имущества и Смета являются основанием для оплаты Арендатором Арендодателю стоимости восстановительного ремонта.

2 Арендодатель

Арендатор

2.3.13. При несвоевременном возврате Имущества (п.2.2.12.), если Стороны не заключат дополнительное соглашение о продлении настоящего Договора (или нового Договора аренды) дополнительно оплатить арендную плату до даты фактического выезда.

При этом начисление арендной платы продолжается до даты фактической передачи Имущества Арендодателю в состоянии, предусмотренном договором.

2.3.14. Нести ответственность за безопасную эксплуатацию внутренних электрических сетей Имущества и находящихся на его балансе электроустановок и обязан назначить приказом лицо, ответственно за электрохозяйство.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Проводить ремонт Объектов на сдаваемой в аренду Имущества только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.4.2. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок при надлежащем выполнении своих обязательств по настоящему Договору по истечении срока аренды.

2.5. По истечении 11 месяцев, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

2.6. Стороны имеют право отказаться от настоящего Договора, письменно известив другую сторону об этом за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. За пользование имуществом Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату ежемесячно в размере **5 000 (пять тысяч) рублей 00 копеек**. НДС не облагается.

3.2 Начисление арендной платы производится с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Имущества в аренду и до момента фактического возврата Имущества Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи.

3.3. Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя ежемесячно авансовым платежом не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца аренды на основании настоящего Договора. Счета на оплату пользования Имущества Арендодателем не выставляются.

3.4. Арендная плата за неполный месяц действия настоящего Договора вносится пропорционально фактическому количеству дней использования Имущества.

3.5. Арендатор в обеспечение выполнения Договора уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в сумме, равной 5.000 (Пять тысяч) руб. 00 коп. Данная сумма будет сохраняться Арендодателем до момента прекращения настоящего Договора. Сумма обеспечительного платежа не индексируется и на нее не начисляются проценты.

Внесение обеспечительного платежа производится Арендатором в течение трех дней с момента заключения настоящего Договора.

Арендодатель имеет право не подписывать Акт приема-передачи помещений до момента исполнения Арендатором обязательства по внесению обеспечительного платежа.

3.6. Арендодатель имеет право при прекращении настоящего Договора удержать из суммы обеспечительного платежа в свою пользу суммы, которые ему должен Арендатор в качестве арендной платы и других платежей по настоящему Договору, компенсировать все убытки, в том числе неустойку, понесенные Арендодателем в результате нарушения Арендатором какого-либо обязательства по настоящему Договору. Обо всех вычетах, произведенных из суммы обеспечительного платежа, Арендодатель мотивированно информирует Арендатора.

3.7. При отсутствии задолженности Арендатора по арендной плате и иным платежам в пользу Арендодателя в момент прекращения настоящего Договора, указанный обеспечительный платеж возвращается Арендатору на основании официального письма с просьбой о возврате обеспечительного платежа, указанием реквизитов для возврата

3 Арендодатель _____

Арендатор _____

обеспечительного платежа, а также предоставления Арендодателю подписанного Арендатором акта сверки платежей.

3.8. Арендодатель вправе изменить в одностороннем порядке размер Арендной платы не чаще одного раза в год. Арендодатель обязан уведомить Арендатора об изменении арендной платы за 30 (тридцать) календарных дней до даты предполагаемого изменения. Пересмотр арендной платы в соответствии с данным пунктом производится путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. Случаи отказа Арендатора от принятия решения по данному вопросу, либо не достижения согласия по нему, а также не предоставления Арендатором соответствующего дополнительного соглашения признаются основанием для одностороннего внесудебного досрочного расторжения Арендодателем настоящего Договора с уведомлением Арендатора за 10 (десять) рабочих дней до даты предстоящего расторжения.

3.10. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения финансовых обязательств Арендатора по настоящему Договору, либо в случае причинения Арендатором убытков и вреда имуществу Дома, прилегающей к Дому территории, а также в случае нарушения других положений настоящего Договора, Арендатор обязан возместить в полном объеме причитающиеся Арендодателю суммы задолженностей, штрафов, пени и т.д. на основании требования Арендодателя, предъявленного Арендатору в письменном виде.

3.11. Датой перечисления средств Арендатором Арендодателю является дата зачисления средств на расчетный счет банка Арендодателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор ознакомлен с содержанием статей 359 и 360 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми Арендодатель вправе, в случае неисполнения должником в срок обязательства по выплате арендной платы, предусмотренного п.2.2.6. настоящего Договора, удерживать имущество, принадлежащее Арендатору, а также ограничить доступ Арендатора в многоквартирный дом, до момента исполнения обязательства.

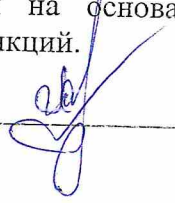
4.2. Арендатор согласен, что в случае нарушения п.2.3.3. настоящего Договора, Арендодатель оставляет за собой право удерживать Объекты Арендатора, находящиеся многоквартирном доме и ограничить доступ в многоквартирный дом (с одновременным прекращением подачи электрической энергии), до момента исполнения обязательства по выплате арендной платы и иных обязательных платежей, предусмотренных настоящим Договором. При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору за указанный период, в который доступ в многоквартирный дом был приостановлен.

4.3. В случае задержки оплаты арендной платы на срок более 5 (пяти) банковских дней, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,5% (ноль целых пять десятых) от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства на основании требования Арендодателя, предъявленного Арендатору в письменной форме. Оплата пени в данном случае производится Арендатором в срок не позднее 3 (трех) дней с момента предъявления требования Арендодателем.

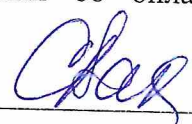
4.4. В случае задержки оплаты арендной платы и/или оплаты обеспечительного платежа, на срок более 20 (двадцати) календарных дней, Арендодатель может отказаться от исполнения настоящего Договора, в таком случае Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке, Арендатору направляется письменное уведомление с указанием срока освобождения Имущества, а Арендатор обязан освободить Имущество в бесспорном порядке с сохранением соответствующих обязательств по уплате арендной платы, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

4.5. Штрафные санкции, указанные в п.4.3. настоящего Договора, устанавливаются и оплачиваются на основании выставленного Арендодателем требования об оплате указанных санкций.

4 Арендодатель



Арендатор



4.6. В случае если Арендатор после прекращения или расторжения настоящего Договора будет продолжать занимать Имущество полностью или частично, Арендатор будет обязан оплатить за этот период.

4.7. Арендодатель не несет ответственности за качество предоставления услуг Арендатором, за качество продукции, продаваемой Арендатором, а также по охране Имущества и Объекта.

4.8. В случае нарушения Арендатором условий п. 2.3.10, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора, а Арендатор в этом случае обязан привести Имущество в состояние, предшествующее проведению работ, и уплатить Арендодателю штраф в размере, пропорциональном стоимости восстановительных работ, необходимых для приведения Имущества в состояние, предшествующее проведению работ.

4.9. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

5.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению сторон и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по письменному соглашению сторон.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора:

- при использовании Арендатором имущества в целях, не соответствующих п. 1.1. Договора;

- в случае нарушения Арендатором требований подпунктов 1.4, 2.3.2, 2.3.4, 2.3.8., п. 3.5., п.4.2. настоящего Договора,

- если Арендатор допускает просрочку уплаты арендной платы согласно п.3.3 настоящего Договора более чем на 20 (двадцать) календарных дней;

- в случае принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта Имущества. О принятом решении Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за три месяца до даты начала проведения ремонтных работ;

5.4. Договор может быть расторгнут Сторонами в одностороннем внесудебном порядке при условии уведомления другой Стороны не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц о предстоящих датах расторжения Договора.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, (природных катаклизмов, войн)

6.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен на 11 (одиннадцать) месяцев, с **14.06.2017 г.** и действует до **13 мая 2018 г.** (включительно).

5 Арендодатель



Арендатор



8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Сдача Арендатору указанного в п.1.1. настоящего Договора Имущества не влечет за собой передачу права собственности на него.
- 8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями.
- 8.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам без согласования с другой стороной.
- 8.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами.
- 8.6. Споры неурегулированные путем переговоров передаются на рассмотрение в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- 8.7. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 8.8. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 8.9. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 8.10. Арендатор при заключении настоящего Договора обязан предоставить все необходимые документы, подтверждающие правовой статус Арендатора и полномочия его представителя.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Приложение № 1. Акт приема-передачи Имущества.

Юридические адреса и подписи сторон.

Арендодатель:
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ «ТВИН ПИКС»

Адрес: 192288, г. Санкт-Петербург, ул.
Бухарестская, д.110, к.1
ИНН 7816492857, КПП 781601001,
ОГРН 1107847226222
р/с 40703810155100000335
к/с 30101810500000000653
в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк
России»
БИК 044030653
Тел: 677-59-63; 8-905-220-79-10
Эл. почта: tsj-twinpeaks@mail.ru

Председатель правления:



Г.В. Сорокин/

6 Арендодатель

Арендатор:
Индивидуальный предприниматель
Вакулова Светлана валентиновна

Адрес: 192241, г. Санкт-Петербург, ул.
Пражская, д.44, кв.92
ИНН 780230416444
ОГРНИП 313784725600375
р/с 40802810255100040840
к/с 30101810500000000653
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО
«СБЕРБАНК»
БИК 044030653
тел. 8-921-790-29-27
Эл. почта: sveta@snake.ru

Индивидуальный предприниматель



/С.В. Вакулова/

Арендатор