

ДОГОВОР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧАСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № АР2/10-17

г. Москва

«01» октября 2017 г.

Товарищество собственников недвижимости «Тимирязевский», в дальнейшем именуемый **Сторона 1**, в лице Председателя Правления Филатова Василия Николаевича, действующего на основании Устава, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «14» января 2011 г. и протокола Правления от «18» сентября 2017 г. № 124 с одной стороны

и Общество с ограниченной ответственностью «Гарс Телеком Ритейл» в лице генерального директора Фортуна Антона Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **Сторона 2**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия Договора.

1.1. **Сторона 1** обязуется предоставить **Стороне 2** во временное пользование нежилое помещение., расположенное во 2-ом подъезде на 3-ем техническом этаже в здании по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, комната (площадью 8,75 кв. м.), общей площадью 8,75 кв. м. (далее по тексту – «Помещение»), для использования в качестве аппаратного помещения в целях организации узла связи (размещение средств связи, включая телекоммуникационное оборудование (далее по тексту – «Оборудование») и иное имущество связи, выполняющих функции систем коммутации, а **Сторона 2** обязуется принять Помещение и своевременно вносить плату, предусмотренную Договором.

1.2. **Сторона 1** владеет Помещением, являющимся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме на основании Жилищного законодательства РФ. Характеристики передаваемого в пользование Помещения и его границы указаны в поэтажном плане, экспликации и выписке из технического паспорта БТИ № 0292090170588 от «23» октября 2009 г. Помещение соответствует всем техническим требованиям, согласованным Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

1.3. **Сторона 1** гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Помещение принадлежат **Стороне 1**, не имеют каких-либо обременений, Помещение не заложено, не находится под арестом.

1.4. Передаваемое в пользование Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям.

1.5. Стороны определили, что техническая и коммерческая эксплуатация Помещения должна обеспечивать его нормальное и безопасное использование в соответствии с целями передачи Помещения в пользование по настоящему Договору.

1.6. Передаваемое по настоящему Договору в пользование Помещение (или его часть) не может быть передано **Стороной 2** в пользование третьим лицам без согласия **Стороны 1**.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Во исполнение настоящего Договора **Сторона 1** принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. Передать **Стороне 2** в пользование по Акту приема-передачи Помещение, а также все относящиеся к нему принадлежности и документы, иные документы в течение 60 дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

2.1.2. Предоставить **Стороне 2** Помещение, предусмотренное настоящим Договором, в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

2.1.3. Принять по Акту приема-передачи Помещение по истечении срока Договора либо в случае расторжения последнего как в одностороннем порядке, так и по взаимному соглашению Сторон.

2.1.4. Обеспечить **Стороне 2** свободный и беспрепятственный доступ в Помещение в течение всего срока пользования.

2.1.5. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт Помещения. При необходимости капитального ремонта здания или Помещения **Сторона 1** обязуется письменно уведомить об этом **Сторону 2** с указанием срока освобождения Помещения, который не может быть менее 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления.

2.1.6. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт Помещения. При необходимости капитального ремонта здания или Помещения **Сторона 1** обязуется письменно уведомить об

этом **Сторону 2** с указанием срока освобождения Помещения, который не может быть менее 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления.

2.1.7. В случае аварий, пожаров, затоплений, возникших по вине **Стороны 1**, последний за свой счет немедленно принимает необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Если ущерб, причиненный Помещению указанными событиями, будет устранен силами и/или за счет **Стороны 2**, **Сторона 1** обязана возместить **Стороне 2** понесенные ей расходы.

2.2. Во исполнение настоящего Договора Сторона 2 принимает на себя следующие обязательства:

2.2.1. Принять от **Стороны 1** в пользование Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по Акту приема-передачи Помещения.

2.2.2. Использовать Помещение в соответствии с назначением, указанным в п. 1.2. Договора.

2.2.3. Устранять аварии, произошедшие по вине и/или неосторожности **Стороны 2** и граждан, пользующихся Помещением в период всего срока действия настоящего Договора, и их последствия, в том числе возмещение причиненных аварией убытков третьим лицам и **Стороне 1**.

2.2.4. Не допускать действий, приводящих к причинению ущерба Помещению.

3. Плата за пользование Помещением и порядок расчетов.

3.1. Ежемесячная плата за предоставленное пользование Помещение, переданное по Договору, составляет 14 175 (Четырнадцать тысяч сто семьдесят пять) рублей 00 копеек в месяц. На основании главы 26.2. Налогового кодекса РФ налог на добавленную стоимость не взимается.

3.2. **Сторона 2** освобождается от платы на два месяца, на период проведения ремонтных работ в Помещении.

3.3. После истечения двух месяцев с даты заключения Договора **Сторона 2** совместно со **Стороной 1** подписывают акт ввода Помещения в эксплуатацию, в котором указывается стоимость неотделимых улучшений, произведенных **Стороной 2**. С момента подписания акта ввода Помещения в эксплуатацию **Сторона 1** в течение 5 (пяти) календарных дней вносит единовременно плату за первый месяц, дальнейшие платежи осуществляются в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

3.4. Ежемесячная плата перечисляется **Стороной 2** на расчетный счет **Стороны 1**, указанный в реквизитах настоящего Договора, до 10 числа каждого текущего месяца.

3.5. Эксплуатационные расходы (оплата за пользование коммунальными услугами) осуществляется **Стороной 2** на основании показаний коммерческого прибора учета, установленного **Стороной 1** и по тарифам, установленным организациями коммунального комплекса, до 10 числа каждого текущего месяца.

3.6. Стоимость пользования Помещением остается неизменной в течение всего срока действия настоящего Договора.

3.7. **Сторона 1** не вправе в одностороннем порядке в течение срока действия Договора производить изменение (увеличение) ставки платы по настоящему Договору.

3.8. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет **Стороны 1**.

4. Ответственность сторон и форс-мажор.

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли природные бедствия, забастовки, другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами Договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 5 календарных дней со дня наступления такого обстоятельства.

4.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств не дает права ссылаться на них при невозможности выполнить свои обязанности по настоящему Договору.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что возмещение убытков потерпевшей Стороне в рамках настоящего Договора ограничено возмещением размера реального доказанного ущерба, упущенная выгода возмещению не подлежит.

5. Порядок разрешения споров.

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров, обмена письмами, уточнения условий Договора, составления необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др.

5.2. При не достижении согласия стороны вправе требовать защиты своего права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Изменение и расторжение договора.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе **Стороны 1** в следующих случаях:

- использования **Стороной 2** Помещения не в соответствии с его назначением, указанном в п. 1.2. Договора;
- существенного ухудшения состояния Помещения возникшего в результате виновных действий **Стороны 2**.

6.3. **Сторона 1** вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления **Стороне 2** письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства или устранения нарушений в разумный срок.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе **Стороны 2** в следующих случаях:

- если **Сторона 1** препятствует использованию Помещения по назначению, указанному в п.1.2. настоящем Договоре;
- в случае производственной необходимости **Стороны 2**, при этом **Сторона 1** должна быть извещена о намерении расторгнуть Договор не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до момента освобождения Помещения и предполагаемой даты расторжения Договора.

6.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе **Стороны 1**, **Сторона 1** обязана уведомить **Сторону 2** за шесть месяцев.

6.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе **Стороны 2** стоимость неотделимых улучшений произведенных **Стороной 2** **Стороной 1** не возмещается.

6.7. Последствия расторжения настоящего Договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон настоящего Договора.

7. Действие договора.

7.1. Срок пользования Помещением по настоящему Договору начинает течь со дня подписания Сторонами Актов, подписание которых предусмотрено пунктом 1.4. настоящего Договора.

7.2. Договор заключен сроком с «01» октября 2017 года по «31» августа 2018 года.

7.3. Прекращение срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

7.4. По истечении срока действия настоящего Договора **Сторона 2**, надлежащим образом исполнявшая свои обязанности, имеет, при прочих равных условиях, преимущественное право на заключение договора на следующий срок.

7.5. **Сторона 2** уведомляет **Сторону 1** о желании продлить договор на новый срок за 60 дней до истечения срока действия настоящего Договора. В случае если **Сторона 2** отказывается от заключения нового договора, она должна известить об этом **Сторону 1** за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора.

7.6. По истечении срока действия настоящего Договора или при досрочном его расторжении **Сторона 2** должна в разумные сроки (в течение 30 дней) освободить занимаемое помещение и

передать **Стороне 1** по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами. Плата в этом случае оплачивается **Стороной 2** за фактическое использование помещения.

8. Заключительные положения.

8.1. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего Договора. С момента заключения настоящего Договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего Договора, теряют силу.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть заключены в письменном виде и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

8.3. Если какое-либо из положений настоящего Договора будет признано недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

8.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, применяется гражданское законодательство РФ.

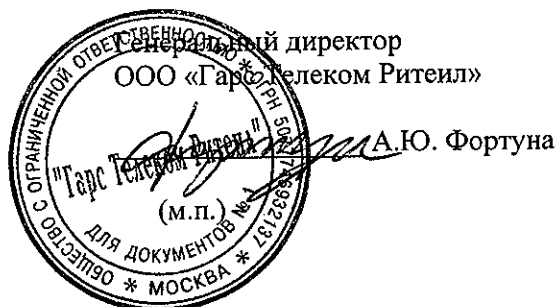
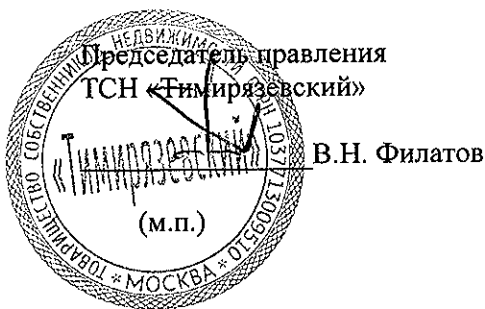
9. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Сторона 1:

Товарищество собственников
недвижимости «Тимирязевский»
Место нахождения: 127434, город Москва,
Дмитровское шоссе, дом 13а,
ИНН/КПП 7713338660/771301001,
р/с 40703810800000001149
в «ББР» Банк (АО) г. Москва,
к/счет 30101810500000000769
БИК 044583769.

Сторона 2:

Общество с ограниченной ответственностью
«Гарс Телеком Ритейл»
Адрес: 127006, Москва, Оружейный пер., д.41
Офис 4.26
ИНН / КПП 7710678499/770701001
р/с 40702810938000075780
в «ПАО «Сбербанк»,
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225



Приложение № 1
к Договору предоставления в пользование части
общего имущества собственников
многоквартирного дома № АР2/10-17 от 01.10.2017

ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ АППАРАТНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Общие требования к помещению.

- Аппаратное помещение узла связи должно быть не менее 7 квадратных метров, желательно квадратной формы.
- Аппаратное помещение должно иметь свободный вход со стороны коридорного помещения, не иметь сообщения с посторонними помещениями (не быть проходным).
- Через аппаратное помещение могут проходить любые транзитные коммутации, необходимые для жизнеобеспечения жилого дома. Трассы обычного и пожарного водоснабжения, отопления, канализации не выносятся за пределы аппаратного помещения.
- Стены, межэтажные перекрытия и дверь аппаратного помещения должны обеспечивать огнестойкость не менее 45 минут.
- Дверь аппаратного помещения должна открываться наружу. Дверной проем должен быть оборудован порогом для защиты аппаратной от попадания в нее воды из коридора. Дверь аппаратного помещения должна быть запираемого типа и оснащена взрезным замком.
- Пол технического помещения должен иметь антистатическое покрытие (монтируется Стороной 2 и за его счет) и выдерживать распределенную нагрузку не менее 12 кПа и точечную нагрузку не менее 12кПа и точечную нагрузку не менее 4,4 кПа.
- Покрытия потолка стен и пола не должны выделять и накапливать пыль (обеспечивается силами Стороной 2).

Требования к вентиляции и кондиционированию.

- Система кондиционирования, вентиляции и пылеудаления должна обеспечивать температуру воздуха в аппаратном помещении в диапазоне от 18 до 24 С по Цельсию. Скорость изменения температуры должна составлять не более 3 С по Цельсию в час при проведении измерений в 1,5 метра от уровня пола.
- Систему кондиционирования и вентиляции необходимо рассчитать исходя из тепловыделения оборудования в 1,2 кВт.
- Система кондиционирования и вентиляции должна обеспечивать влажность воздуха в помещении от 30 до 50 %, без конденсации влаги при измерении на высоте 1,5 метра над уровнем пола. Скорость изменения влажности воздуха должна быть не более 6 % в час.
- В аппаратном помещении необходимо поддерживать запыленность не более, чем 0,75 мг/м³.

Электричество и освещение.

- Аппаратное помещение должно быть оборудовано электрическим освещением. Источник освещения должен обеспечивать освещенность не менее 540 люкс при измерении на высоте 1 метра от уровня пола на свободном от оборудования пространстве.
- Система электропитания в помещении должна обеспечивать подключение нагрузки не менее 3 кВт, электропитание в аппаратной должно осуществляться от отдельного автоматического выключателя.
- В аппаратном помещении необходимо предусмотреть контур заземления, имеющий сопротивление растеканию меньшим или равным 4 Ом (Правила устройства электроустановок утв. Минэнерго СССР №8/84 от 06.07.84 г.). Контакт заземления электрических розеток должен подключаться к контуру заземления отдельным проводником с сечением не меньше сечения фазного проводника и сопротивлением не более 0,25 Ом.
- Аппаратное помещение должно быть оборудовано не менее чем 4 розетками евростандарта. Установку розеток необходимо предусмотреть поблизости от устанавливаемых

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества
к Договору № АР2/10-17 от 01 октября 2017 г.

г. Москва

«01» октября 2017 г.

Товарищество собственников недвижимости «Тимирязевский», в дальнейшем именуемый **Сторона 1**, в лице Председателя Правления Филатова Василия Николаевича, действующего на основании Устава, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «14» января 2011 г. и протокола Правления от «18» сентября 2017 г. № 124 с одной стороны

и Общество с ограниченной ответственностью «Гарс Телеком Ритейл» в лице генерального директора Фортуна Антона Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **Сторона 2**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

В соответствии с Договором № АР2/10-17, заключенным между Сторонами «01» октября 2017 г., **Сторона 1** передает, а **Сторона 2** принимает недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 8,75 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, во 2-ом подъезде на 3-ем техническом этаже (далее Помещение).

Стороны подтверждают, что права на передаваемое в пользование Помещение принадлежат **Стороне 1**, Помещение никому не заложено и ничем не обременено.

На момент передачи Помещение соответствует целям его использования, указанным в п.1.2. Договора

Местонахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон

Сторона 1:

Товарищество собственников недвижимости «Тимирязевский»
 Место нахождения: 127434, город Москва,
 Дмитровское шоссе, дом 13а,
 ИНН/КПП 7713338660/771301001,
 р/с 40703810800000001149
 в «ББР» Банк (АО) г. Москва,
 к/с 30101810745250000769
 БИК 044525769.

Сторона 2:

Общество с ограниченной ответственностью
 «Гарс Телеком Ритейл»
 Адрес: 127006, Москва, Оружейный пер., д.41
 Офис 4.26
 ИНН / КПП 7710678499/770701001
 р/с 40702810938000075780
 в «ПАО «Сбербанк»,
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225



Председатель правления
 ТСН «Тимирязевский»

В.Н. Филатов

(М.П.)



Генеральный директор
 ООО «Гарс Телеком Ритейл»

А.Ю. Фортуна

(М.П.)