

ДОГОВОР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЧАСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ №АР-03/20

город Москва

15 марта 2020 года

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 2011г. и Протокола Правления №151 от 21 февраля 2020 года, с одной стороны и

Индивидуальный предприниматель Модебадзе Нина Джемаловна (ИНН 381400620183), 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 общей площадью 18,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, этаж 1 (далее Помещение).

1.2. Помещение предоставляется для использования по целевому назначению: оказание услуг населению (общественное питание).

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, в соответствии с целями, указанными в п.1.2. настоящего Договора.

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**.

1.7. **Сторона 2** не имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений Помещения, произведенных за свой счет в период действия настоящего Договора.

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 5 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 аренды.

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 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента уведомления.

2.1.6. Обеспечить **Стороне 2** беспрепятственный доступ к мусоросборным контейнерам для ежедневного сбора с последующей утилизацией твердых бытовых отходов с соблюдением режима тишины, установленного законодательством Российской Федерации.

2.1.7. Рассматривать письменные обращения **Стороны 2** по вопросам изменения целей использования Помещения, а также его ремонта, переоборудования, ненадлежащего

функционирования коммуникаций в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения **Стороной 1** соответствующего обращения **Стороны 2**.

2.1.8. 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 им 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. Производить ежедневную утилизацию твердых бытовых отходов в мусоросборные контейнеры **Стороны 1с** соблюдением режима тишины, установленного законодательством Российской Федерации.

2.2.4. 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 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. На основании главы 26.2. Налогового кодекса РФ налог на добавленную стоимость не взимается.

3.2. Ежемесячная плата перечисляется **Стороной 2** на расчетный счет **Стороны 1**, указанный в реквизитах настоящего Договора, не позднее 10 числа каждого месяца, подлежащего оплате, на основании выставленного счета.

3.3. Все эксплуатационные расходы, включая электроснабжение и водоснабжение (оплата за пользование коммунальными услугами) оплачиваются **Стороной 2** на основании выставленных счетов по показаниям прибора учета, по тарифам, рассчитанным организацией коммунального комплекса, предоставленных **Стороной 1**. Эксплуатационные расходы оплачиваются не позднее 10 числа каждого месяца, подлежащего оплате, на основании выставленного счета. В стоимость арендной платы включены коммунальные услуги – отопление и вывоз ТБО

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

3.5. Стоимость пользования Помещением может быть изменена не чаще, чем один раз в год на сумму не превышающую процент ежегодной инфляции, публикуемую в официальных источниках.

3.6. **Сторона 1** направляет **Стороне 2** дополнительное соглашение, с указанием новой стоимости пользования Помещением, за два календарных месяца до предполагаемого изменения такой стоимости.

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 случае, если **Сторона 1** препятствует использованию Помещения по назначению, указанному в п.1.2. настоящем Договоре.

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

6.6. 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 15 марта 2020 года по 15 февраля 2021 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 пользования Помещением на новый 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»
127434, город Москва, Дмитровское шоссе,
дом 13а,
ИНН/КПП 7713338660/771301001,
р/с 40703810800000001149
в «ББР» Банк (АО) г. Москва,
кор/счет 30101810745250000769
БИК 044525769.

Сторона 2:

Индивидуальный предприниматель
Модебадзе Нина Джемаловна
Расчётный счет:
№40802810210050077484
Название банка:
Ф ТОЧКА БАНК КИВИ БАНК (АО)
БИК:
044525797
Корр. счет:
30101810445250000797

Председатель правления

В.Н. Филатов
МП




Н.Д. Модебадзе

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества
Договор №АР-03/20 от 15 марта 2020 года

город Москва

« ____ » марта 2020 года

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 2011г. и Протокола Правления № 151 от 21 февраля 2020 года, с одной стороны и

Индивидуальный предприниматель Модебадзе Нина Джемаловна (ИНН 381400620183), именуемый в дальнейшем **Сторона 2**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором №АР-03/20, заключенным между Сторонами 15 марта 2020 года, **Сторона 1** передает, а **Сторона 2** принимает недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 18,8 кв.м., г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, этаж 1 (далее Помещение).

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

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

Местонахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон

Сторона 1:

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

Сторона 2:

Индивидуальный предприниматель
Модебадзе Нина Джемаловна
Расчётный счет:
№40802810210050077484
Название банка:
Ф ТОЧКА БАНК КИВИ БАНК (АО)
БИК:
044525797
Корр. счет:
30101810445250000797

Председатель правления

МП

В.Н. Филатов



Н.Д. Модебадзе