

Договор
субаренды помещения № 04/04-2018

Московская область, поселок Барвиха

«21» марта 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «БИП-Сервис», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Исполняющего обязанности директора Ткачева Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **ИП по Управлению эксплуатацией Коттеджного поселка «Барвиха-клуб»**, именуемое в дальнейшем Арендатор в лице Председателя правления Залевского Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия договора

1.1. Предметом настоящего договора аренды является предоставление Арендодателем за плату во временное владение и пользование Арендатора помещения под хозяйственные нужды.

1.2. Объект аренды (административно-хозяйственное помещение) расположен по адресу: 143083, Московская область, Одинцовский район, пос. Барвиха, п/о сан. Барвиха, д.41.

Характеристика объекта: гаражное помещение общей площадью 18 кв.м.

Далее по тексту договора – помещение, объект аренды.

1.3. На момент заключения настоящего договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на основании договора аренды Б/Н от 01.10.2016г., не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора аренды.

1.4. Передаваемое в аренду помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта аренды.

1.5. Арендванное по данному договору помещение не может быть сдано Арендатором в субаренду (поднаем). Арендатор не может передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем) и предоставлять арендованное помещение в безвозмездное пользование.

1.6. В пределах осуществления по условиям настоящего договора аренды коммерческой эксплуатации арендованного помещения Арендатор вправе без согласия на то Арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами коммерческие и иные договоры, если условия их не противоречат целям использования арендуемого помещения по настоящему договору и назначению этого помещения.

1.7. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования помещения не в соответствии с условиями договора аренды (имущественного найма) или назначением арендованного помещения.

1.8. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему договору помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче его в аренду (заключении договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

При этом Арендатор может потребовать от Арендодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов (в формах, предусмотренных ст.612 ГК РФ) или потребовать досрочного расторжения настоящего договора аренды.

1.9. В случаях, когда недостатки арендованного помещения были оговорены при заключении договора или были известны Арендатору либо должны были быть выявлены им при осмотре объекта аренды при заключении договора или передаче его Арендатору в пользование по договору, Арендодатель не отвечает за подобные недостатки.

1.10. Арендодатель гарантировал Арендатору отсутствие прав третьих лиц на помещение, являющееся объектом аренды по настоящему договору.

1.11. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей подряд.

1.12. Стороны настоящего договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока действия данного договора.

1.13. Настоящий договор аренды помещения не подлежит государственной регистрации в связи с тем, что заключен на срок менее одного года.

2. Арендодатель обязуется:

2.1. Передать по документу (акту), подтверждающему факт передачи, помещение, являющееся объектом аренды.

2.2. Передать (предоставить) Арендатору помещение, предусмотренное настоящим договором, в состоянии, соответствующем условиям договора аренды, назначению арендованного помещения и его пригодности для коммерческой эксплуатации.

2.3. В присутствии Арендатора по договору аренды проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого в аренду помещения, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации его либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим помещением и его систем жизнеобеспечения.

2.4. Оказывать в период действия договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором помещения, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему договору аренды.

2.5. В течение всего срока действия договора аренды осуществлять его капитальный ремонт с предоставлением необходимых расходных материалов и иных принадлежностей.

2.6. На день передачи Арендатору помещения осуществить расчеты с коммунальными и иными службами за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др. (пропорционально площади помещения).

2.7. Возмещать Арендатору стоимость улучшений арендованного помещения, не отделенных без вреда для помещения, в случаях, когда Арендатор осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Арендодателя.

3. Арендатор обязуется:

3.1. Использовать полученное в аренду помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому производственному назначению названного помещения.

3.2. Нести возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией арендованного помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходовемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

3.3. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного помещения, если Арендодатель докажет, что повреждения произошли в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего договора аренды.

3.4. Не производить без согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку помещения, не переносить систему электропроводки и др.

3.5. Соблюдать меры пожарной безопасности, регулярно проверять и поддерживать в надлежащем состоянии систему пожарной сигнализации и систему пожаротушения.

3.6. В сроки, согласованные сторонами настоящего договора, вносить арендную плату.

3.7. В течение всего срока аренды в установленные сроки оплачивать (через бухгалтерию Арендодателя) потребленные услуги местных коммунальных служб. Расчет причитающихся платежей осуществляется сторонами пропорционально площади арендуемого помещения по отношению ко всей площади, оставшейся в пользовании у Арендодателя. Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования каждым абонентским номером.

3.8. Возвратить арендованное помещение в течение 2-х дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, которое определяется по согласию сторон настоящего договора аренды.

3.9. Продолжать оплату аренды по условиям договора при использовании арендованного помещения, и после истечения срока действия настоящего договора, решая вопрос о продлении (возобновлении) договора.

4. Условия улучшения арендованного помещения

4.1. Улучшения арендованного по данному договору помещения, осуществленные Арендатором за свой счет и которые могут быть отделены без вреда для помещения, являются собственностью Арендатора. По согласию сторон договора Арендодатель вправе оплатить расходы Арендатора по улучшению помещения в период аренды, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

4.2. Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы по улучшению помещения, находящегося в аренде у последнего, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для помещения и осуществлены Арендатором без согласия на то Арендодателя.

4.3. Любые улучшения арендованного помещения (как отделенные, так и неотделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока договора аренды за счет амортизационных отчислений от указанного помещения, являются собственностью Арендодателя по настоящему договору.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения помещения.

5.1. Если иное не будет установлено сторонами настоящего договора аренды в процессе исполнения условий его, риск случайной гибели или случайного повреждения переданного в аренду помещения, в течение срока действия договора несет Арендодатель.

6. Арендная плата по договору и порядок расчетов

6.1. Стороны настоящего договора установили, что стоимость аренды помещения, переданного в пользование Арендатору, составляет 7 000 (семь тысяч) рублей в месяц (НДС не облагается). Исчисление арендой платы производится с даты акты приема-передачи помещения от Арендодателя Арендатору.

6.2. За неполный календарный месяц арендная плата начисляется пропорционально количеству дней действия договора и пользования помещением.

6.3. Оплата аренды осуществляется Арендатором путем перечисления платежей поручением причитающейся суммы на расчетный счет Арендодателя.

6.4. Размер (стоимость) арендной платы, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия договора изменяться по соглашению сторон в сроки, которые могут быть дополнительно определены сторонами договора аренды.

6.5. Арендатор вправе требовать от Арендодателя уменьшения платы за аренду в соответствующем размере (пропорции), если в силу обстоятельств, на которые он не может повлиять и за результат наступления которых не может быть ответственен, условия использования арендованного помещения, предусмотренные настоящим Договором аренды, или состояние находящегося в аренде помещения существенно ухудшились.

6.6. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им помещения полученного в аренду в соответствии с условиями настоящего договора аренды, являются собственностью Арендатора.

6.7. Арендодатель обязан возратить Арендатору соответствующую часть уже полученной им арендной платы при досрочном возврате Арендатором помещения, переданного ему в аренду. При этом возвращаемая сумма должна исчисляться со дня, следующего за днем фактического возврата помещения, находившегося в пользовании у Арендатора.

7. Ответственность сторон и форс-мажор

7.1. Сторона договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

7.2. Любая из сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

7.3. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

7.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, включающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

7.5. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 2-х календарных дней со дня наступления

12. Возможность и порядок расторжения договора

12.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

12.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

12.3. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- 1) пользуется помещением с существенным нарушением условий договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает помещение;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

12.4. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию этим помещением в соответствии с условиями договора или назначением его;
- 2) переданное Арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра этого помещения его при заключении договора;
- 3) Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт помещения в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки;
- 4) арендованное помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

12.5. Договор может быть расторгнут сторонами его или по решению суда, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору.

12.6. Последствия расторжения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон его или судом по требованию любой из сторон договора аренды.

13. Действие договора во времени

13.1. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

3.2. Настоящий договор действует в течение 11-ти месяцев и прекращает свое действие «21» февраля 2019 года.

13.3. Прекращение (окончание) 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 аренды.

14. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

ООО «БИП-Сервис»

143083, Московская обл., Одинцовский р-н, поселок Барвиха, дом 41.

ИНН 5032207896, КПП 503201001,

р/с 40702810802051003416

в ОАО «УРАЛСИБ» г. Москва,

к/с 30101810100000000787

БИК 044525787



/Ткачев А.А./

Арендатор:

**НП по Управлению эксплуатацией
Коттеджного поселка «Барвиха-клуб»**

М.О., Одинцовский район, дер.

Рождественно, п. «Барвиха-клуб», д.1А

ИНН/КПП 5032210472/503201001

р/с 407038104000000004935

в ВТБ 24 (ПАО) г.Москва

к/с 301018101000000000716

БИК 044525716



/ Залевский Д. В./

**Акт
приема-передачи помещения**

Московская область, поселок Барвиха

"21" марта 2018г.

Мы, нижеподписавшиеся, со стороны Арендодателя Исполняющего обязанности директора ООО «БИП-Сервис» Ткачев Антона Александровича и со стороны Арендатора Председатель правления НП по Управлению эксплуатацией Коттеджного поселка «Барвиха-клуб» Залевский Денис Викторович, составили настоящий акт в том, что:

1. В соответствии с Договором аренды помещения № 21/03 от "21" марта 2018г. Арендодатель сдал, а Арендатор принял гаражное помещение по адресу: 143083, Московская область, Одинцовский район, пос. Барвиха, п/о сан. Барвиха, д.41 общей площадью 18 кв.м.
2. На момент сдачи помещения находятся в состоянии, отвечающим требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением.
4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью к Договору аренды помещения № 21/03-2018 от "21" марта 2018г.

Арендодатель:
ООО «БИП-Сервис»



Ткачев А.А.

Арендатор:
НП по УЭКП «Барвиха-клуб»



Залевский Д.В.