

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЧАСТИ ЭКСПЛУАТИРУЕМОЙ КРОВЛИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

«___» _____ 2024 г.

ООО «СМАРТ ЦЕНТР», действующее в интересах **собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Ул. Погодинская дом 2**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Горелова Михаила Сергеевича и Генерального и директора АО «УК СМАРТ СЕРВИС» - управляющей организации ООО «СМАРТ ЦЕНТР» Кошурникова Анатолия Аркадьевича, действующих на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № 111234-2017 от 02.03.2017, Устава, с одной стороны, и **Ф.И.О. (собственник квартиры № 97 в Многоквартирном доме)**, именуемый/ая в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор аренды (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Основные термины настоящего Договора имеют следующие значения:

1.1. «**Арендная плата**» - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю по Договору.

1.2. «**Кровля**» – часть кровли Многоквартирного дома с отдельным изолированным выходом из квартиры Арендатора, расположенной под ней. Границы Кровли указаны в Плате Кровли (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.3. «**Многоквартирный дом**» – жилой дом, расположенный по адресу: **г. Москва, ул. Погодинская, д.2.**

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель передает Арендатору в пользование Кровлю, которая обладает следующими характеристиками:

Адрес	Тип	Площадь, кв. м.
г. Москва, ул. Погодинская, д. 2.	Кровля плоская эксплуатируемая, 12 этаж.	21

2.2. Кровля передается Арендатору для личного использования в целях, связанных с эксплуатацией квартиры № 97 в Многоквартирном доме.

2.3. Кровля является частью Многоквартирного дома и принадлежит собственникам помещений Многоквартирного дома. Арендодатель распоряжается Кровлей на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома (протокол № ___ от ___ _____ 2024 г.).

3. СРОК ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон со дня его подписания и действует 49 (сорок девять) лет.

3.2. Срок аренды Кровли по настоящему Договору исчисляется с даты подписания Договора и истекает в дату окончания действия настоящего Договора. Кровля удовлетворяет требованиям обеих сторон и считается переданной в аренду в дату подписания Договора. Отдельное подписание акта приема-передачи Кровли не требуется.

4. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Арендатор обязуется своевременно оплачивать Арендодателю Арендную плату с даты подписания Сторонами Договора.

4.2. Арендная плата составляет: 20 000 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц, включая все налоги и сборы, установленные на дату платежа.

4.3. Арендная плата подлежит уплате Арендатором в рублях ежемесячными авансовыми платежами не позднее 05-го числа оплачиваемого месяца после подписания Сторонами Договора. Если Договор подписан датой позже 04-го числа месяца, Арендная плата за первый месяц аренды подлежит уплате не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Договора.

4.4. Арендная плата не включает в себя стоимость коммунальных услуг на Кровле. При необходимости потребления таких коммунальных услуг Арендатор самостоятельно заключает договоры с коммунальными службами на их поставку.

4.5. В случае изменения конъюнктуры рынка недвижимости, Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы по Договору путем уведомления Арендатора в письменной форме о таком изменении не менее чем за месяц.

4.6. Изменение арендной платы производится на сумму, не превышающую 5 (Пяти) % от суммы арендной платы в год.

5. ПОЛЬЗОВАНИЕ КРОВЛЕЙ

5.1. Арендатор не имеет право проводить любые конструктивные изменения Кровли и имущества Арендодателя, расположенного на Кровле и прилегающей к ней территории, без согласования Арендодателя.

5.2. Арендатор не имеет право препятствовать Арендодателю/управляющей компании Многоквартирного дома/контролирующим органам осматривать Кровлю с целью выявления нарушений Договора и норм действующего законодательства, по предварительному согласованию времени.

5.3. Кровля не может использоваться для каких-либо иных целей чем те, которые указаны в Договоре.

5.4. Арендодатель оставляет за собой право осуществлять постоянный контроль над соблюдением Арендатором условий Договора и выдавать обязательные к исполнению предписания.

5.5. Арендатор не имеет право пользоваться Кровлей в коммерческих целях.

5.6. Арендатор обязан строго соблюдать требования законодательства, применимые к порядку использования Кровли (включая, среди прочего, правила и требования по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, защиты прав потребителей, противопожарной безопасности, природоохранных правил и общих правил общественного порядка). Арендатор обязуется приостановить любую деятельность на Кровле, связанную в выявленными нарушениями, с даты получения Арендатором или Арендодателем предписания контролирующего органа, касающегося деятельности Арендатора на Кровле до момента устранения нарушений.

5.7. Арендатор запрещено изменение характеристик Кровли, архитектурного облика Многоквартирного дома или размещение на Кровли объектов благоустройства, если их размещение нарушает правила пожарной безопасности или иные нормы действующего законодательства.

6. ПЕРЕДАЧА КРОВЛИ

6.1. Передача Кровли от Арендодателя Арендатору осуществляется путем подписания Договора. Иных документов не требуется. Арендатору не требуется ключей для доступа на Кровлю.

6.2. По окончании срока действия настоящего Договора или в случае досрочного расторжения настоящего Договора, Арендатор возвращает Арендодателю Кровлю в состоянии, в котором он находилось на дату подписания Сторонами Договора с учетом нормального износа.

6.3. Передача Кровли Арендодателю оформляется в день окончания срока действия или в день досрочного прекращения настоящего Договора путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Кровли.

6.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором на территории Кровли, компенсации со стороны Арендодателя не подлежит. Арендатор также не вправе требовать от Арендодателя возврата стоимости текущего ремонта, произведенного им на территории Кровли.

6.5. В случае невыполнения Арендатором своих обязательств, предусмотренных настоящим разделом Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю стоимость любых работ по приведению Кровли в состояние, предусмотренное настоящим Договором, а также компенсирует любые связанные с этим убытки.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Арендодатель имеет право:

7.1.1. Производить осмотр, обмер Кровли для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, а также в целях контроля использования Кровли в соответствии с условиями настоящего Договора, предупредив письменно Арендатора за 3 (три) дня до даты проведения проверки Кровли.

7.1.2. Давать Арендатору обязательные для исполнения письменные указания об устранении нарушений по использованию Кровли в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2. Арендодатель обязуется:

7.2.1. Обеспечить Арендатору возможность беспрепятственного использования Кровли.

7.2.2. Назначить представителя с указанием контактного телефона для постоянной связи и согласования вопросов, касающихся эксплуатации Кровли Арендатором.

7.3. Арендатор имеет право:

7.3.1. Беспрепятственно использовать Кровлю в течение всего срока пользования на условиях, определенных в настоящем Договоре.

7.4. Арендатор обязуется:

7.4.1. Использовать Кровлю по целевому назначению.

7.4.2. Своевременно вносить арендную плату, а также производить иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

7.4.3. Содержать Кровлю в надлежащем санитарном состоянии, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Кровлю, производить текущий ремонт Кровли.

7.4.4. Не загромождать площади общего пользования Многоквартирного дома.

7.4.5. Незамедлительно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния имущества, расположенного на Кровле, своевременно принимать меры, необходимые для безопасности лиц, находящихся на Кровле с ведома Арендатора.

7.4.5. Не допускать нахождение лиц на кровле без ведома Арендатора.

7.4.6. Не допускать порчу общего имущества собственников Многоквартирного дома, нарушение тишины и спокойствия иных собственников помещений Многоквартирного дома. Арендатор, подписанием настоящего Договора, подтверждает, что несет ответственность за пожарную безопасность на кровле на весь срок действия Договора.

7.4.7. Не допускать пронос и хранение на Кровле запрещенных действующим законодательством веществ и материалов.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

8.2. В случае нарушения Арендатором обязательств по любым оплатам, которые предусмотрены Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 (одна десятая) % от любой невыплаченной суммы за каждый день просрочки платежа.

8.3. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный имуществу Арендатора, находящемуся на территории Кровли, если такой ущерб нанесен не по вине Арендодателя.

8.4. Арендодатель не несет ответственности по сохранности находящегося на Кровле имущества и иных материальных ценностей Арендатора или третьих лиц. Арендатор самостоятельно обеспечивает охрану своего имущества, расположенного на Кровле.

8.5. В случае если в связи с эксплуатацией Кровли на Арендодателя будет наложен предусмотренный административным законодательством РФ или города Москвы штраф, связанный с нарушением Арендатором обязательств по настоящему Договору, Арендатор обязуется возместить Арендодателю указанную в документе о наложении штрафа сумму в полном размере.

Возмещение должно быть произведено в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Арендодателя, к которому прилагается заверенная Арендодателем копия документа о наложении вышеуказанных штрафов.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его во внесудебном порядке, если Арендатор в течение 90 (девяноста) дней со дня получения письменного уведомления Арендодателя не устранил следующие нарушения настоящего Договора:

9.1.1. не оплатил любой из платежей, причитающихся Арендодателю по настоящему Договору, в сроки, установленные настоящим Договором;

9.1.2. сдал Кровлю в субаренду без письменного разрешения Арендодателя;

9.1.3. использует Кровлю не по целевому назначению или нарушает любое условие, предусмотренное разделом 5 Договора;

9.1.4. не допускает на территорию Кровли лиц, которые имеют на это право на основании Договора или действующего законодательства;

9.2. Расторжение настоящего Договора по инициативе Арендатора возможно в следующих случаях:

9.2.1. Арендодатель или третьи лица создают необоснованные препятствия для пользования Кровлей по назначению в соответствии с условиями настоящего Договора;

9.2.2. переданная Арендатору Кровля имеет существенные недостатки, препятствующие пользованию им, которые не были оговорены Арендодателем при

заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время его осмотра при заключении Договора;

9.3.3. Кровля в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для ее использования в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора по обстоятельствам, предусмотренным в настоящем пункте Договора, произведенные Арендатором неотделимые улучшения Кровли переходят в собственность Арендодателя и компенсации Арендатору и третьим лицам не подлежат.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны принимают меры к разрешению всех споров и разногласий, вытекающих из Договора или в связи с его исполнением, путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий, вытекающих из Договора или в связи с его исполнением, путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

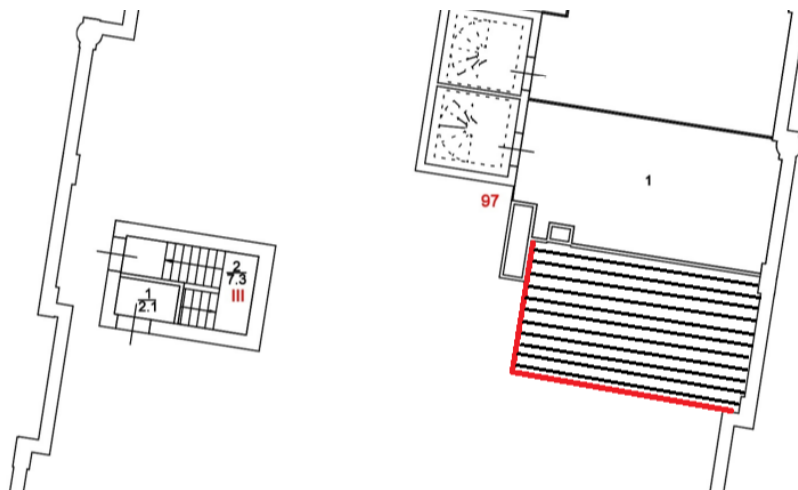
10.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору за исключением случая отчуждения Квартиры № 97 в Многоквартирном доме и передачи прав и обязанностей новому собственнику (собственникам) вышеуказанной квартиры.

В случае перехода права собственности по Квартире № 97, права по Договору аренды автоматически переходят к новому собственнику.

10.4. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (двух) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1 - План Кровли.



РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «СМАРТ ЦЕНТР»

адрес: 119034, Москва г, Зачатьевский 1-й пер, дом № 5, этаж 1, помещение III, комната 1

ОГРН 1137746576208

ИНН 7729745269

КПП 770401001

ОГРН 1137746576208

БИК 044525187

р/с 40702810600060001357

БАНК ВТБ (ПАО), г. МОСКВА

к/с30101810700000000187

Генеральный директор

_____ /М.С. Горелов/

Генеральный директор

АО «УК СМАРТ СЕРВИС»

управляющей организации –

ООО «СМАРТ ЦЕНТР»

_____ /А.А. Кошурников /

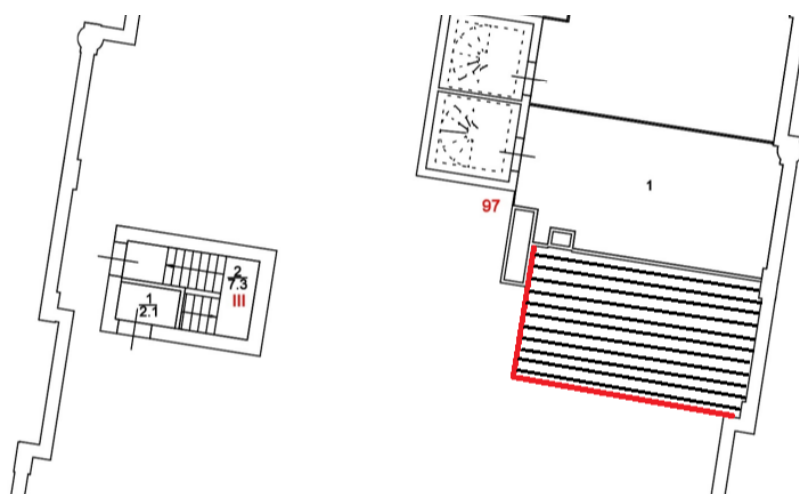
Арендатор:

Ф.И.О.

_____ /Ф.И.О./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору аренды части
эксплуатируемой кровли
многоквартирного дома
от «__» _____ 2024 г.

План Кровли



Кровля, передаваемая Арендодателем Арендатору, выделена на плане штриховкой.

Подписи Сторон:

<p>Арендодатель: Арендодатель: ООО «СМАРТ ЦЕНТР» Генеральный директор</p> <p>_____ /М.С. Горелов. /</p> <p>Генеральный директор АО «УК СМАРТ СЕРВИС» управляющей организации – ООО «СМАРТ ЦЕНТР»</p> <p>_____ /А.А. Кошурников /</p>	<p>Арендатор: Ф.И.О.</p> <p>_____ /Ф.И.О./</p>
--	--