

ДОГОВОР № 2547
аренды нежилого помещения (строения) муниципальной собственности г. Чебоксары
пер. Молодежный, д. 3

г. Чебоксары

04.05.2018 г.

Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом, именуемый в дальнейшем
Арендодатель, в лице заместителя Председателя Горкомимущества Чекмасовой Светланы Владимировны,
действующей на основании доверенности №039-4 от 09.01.2018 г. и Положения о комитете,

общество с ограниченной ответственностью «Текстильщик», именуемое в дальнейшем
Управляющая организация, в лице директора Трофимова Павла Анатольевича, действующего на основании
Устава, с одной стороны,

и общество с ограниченной ответственностью «Арфа», именуемое в дальнейшем Арендатор,
в лице генерального директора Аверьянова Станислава Олеговича, действующего на основании Устава, с
другой стороны,

заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем Договор, о нижеследующем.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель при участии Управляющей организации сдает, а Арендатор принимает в аренду
(во временное пользование) нежилое помещение (строение), которое в дальнейшем именуется "помещение"
и характеризуется данными, приведенными в приложении "Описание объекта аренды, размер арендной
платы и другие переменные условия Договора" к Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего
Договора.

Примечание: В случае, если Арендатор пользуется двумя или более помещениями, изложенные в основной
части настоящего Договора условия относятся в полном объеме и в равной мере к каждому из указанных в приложениях
к настоящему Договору арендуемых помещений.

1.2. Настоящий Договор должен быть зарегистрирован Арендатором в Управлении Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в течение трех
месяцев со дня его подписания сторонами, в установленном законом порядке за свой счет.

В течение 7 (семи) дней со дня государственной регистрации Арендатор обязан уведомить
письменно Арендодателя о состоявшейся регистрации.

II. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

а) обеспечить передачу в аренду соответствующего нежилого помещения Арендатору.

2.2. Управляющая организация обязана:

а) в течение 5 дней после подписания соответствующих приложений к Договору сторонами передать
помещение Арендатору по акту приема-передачи, который оформляется по типовой форме, установленной
Арендодателем, в четырех экземплярах по одному к каждому экземпляру Договора, утверждается
Арендодателем, прилагается к Договору и является неотъемлемой частью Договора.

Примечание. В акте должно быть обязательно отражено техническое состояние и назначение
помещения;

б) производить капитальный ремонт инженерных коммуникаций при выполнении общего капитального
ремонта дома (здания), в котором расположено помещение;

в) в случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые
меры по их устранению;

г) в течение 5 дней со дня передачи помещения Арендатору или возврата помещения Арендатором
представить акт приема-передачи Арендодателю для утверждения;

д) ежемесячно контролировать соблюдение Арендатором порядка аренды нежилых помещений и

выполнения им условий Договора;

е) принять самостоятельно меры, которые Управляющая организация вправе применить к Арендатору в рамках настоящего Договора, в месячный срок с момента обнаружения нарушения с соответствующим письменным уведомлением Арендодателя;

ж) сообщать Арендодателю об иных нарушениях со стороны Арендатора в десятидневный срок с момента их выявления.

2.3. Арендатор обязуется:

а) принять помещение по акту приема-передачи согласно условиям п.2.2а Договора;

а1) в месячный срок со дня подписания Договора сторонами разместить на наружной части помещения вывеску (информационную табличку, учрежденческую доску), производить ее содержание и ремонт в соответствии с установленным порядком;

б) не производить изменения цветового решения и переустройства фасадов, перепланировки, переоборудования помещения, работ по благоустройству прилегающей к помещению территории без письменного разрешения на производство работ Арендодателя, органов архстройнадзора, Управляющей организации и Управления архитектуры и градостроительства;

в) стоянку (парковку) и использование служебных машин и других транспортных средств, как самого Арендатора, так и своих поставщиков и потребителей, осуществлять в установленном порядке и в соответствии с правилами дорожного движения;

д) согласовать вид деятельности в арендуемом помещении до ее начала с инспектирующими службами, соответствующими виду деятельности Арендатора (Госпожнадзор, Роспотребнадзор и т.п.),

использовать помещение исключительно в соответствии с назначением, указанным в приложении "Описание объекта аренды, размер арендной платы и другие переменные условия Договора" к Договору, и технической документацией на него;

е) содержать помещение с находящимися в нем инженерными коммуникациями в соответствующем нормам состоянии с учетом требований Управляющей организации до возврата помещения Управляющей организации,

проводить уборку прилегающей к помещению территории в соответствии с установленным органами самоуправления города Чебоксары порядком: в зимний период – производить уборку покрытия тротуара, пешеходной дорожки от снега под скребок для обеспечения свободной пешеходной полосы шириной от фасада здания до прилегающего газона и длинной арендуемого помещения с посыпкой песчано-соляной смесью при образовании гололедной пленки, в летний период – производить уборку тротуара, пешеходной дорожки, газона (если таковой имеется) до проезжей части улицы от мусора и листьев. Если проезжая часть вблизи помещения отсутствует, то уборка газона производится на расстоянии не менее 10 метров от тротуара,

обеспечивать вывоз твердо-бытовых отходов, мусора и снега за счет собственных средств, при этом в месячный срок со дня подписания Договора сторонами заключить с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности, договора на предоставление услуг; при объеме твердо-бытовых отходов свыше 0,35 куб. м в сутки установить контейнер для сбора мусора за свой счет;

ж) предоставлять помещение в пользование третьим лицам только в форме субаренды, которая Арендатором должна быть осуществлена в соответствии с Положением о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности г. Чебоксары по письменному разрешению Арендодателя.

При этом Арендатор обязан представить документы, подтверждающие предоставление части арендуемого помещения в субаренду в соответствии с действующим законодательством, и осуществлять контроль за выполнением Субарендатором условий договоров субаренды.

Договор субаренды оформляется по типовой форме, установленной Арендодателем, при условии, что размер субарендной платы включает все расходы Субарендатора по договору субаренды, в том числе эксплуатационные расходы, коммунальные платежи и т.д.;

з) соблюдать в помещении и на прилегающей к нему территории установленные правила пожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила, правила в области ЖКХ и благоустройства;

31) не ущемлять в любой форме права и свободы жильцов, проживающих по месту нахождения помещения;

и) сообщать Арендодателю и Управляющей организации письменно любые изменения юридического адреса и фактического своего места нахождения, а также полные реквизиты открытых им расчетных счетов и последующие изменения по ним в десятидневный срок со дня их совершения, в случае реорганизации юридического лица представить Арендодателю копии новых учредительных документов;

к) производить за свой счет:

- своевременный текущий ремонт помещения и инженерных коммуникаций (по своей инициативе или требованию Управляющей организации),

- содержание и ремонт фасада здания в пределах помещения (по своей инициативе или требованию Управления архитектуры и градостроительства),

- связанные с деятельностью Арендатора переоборудование, перепланировку, капитальный ремонт и реконструкцию помещения,

- ремонт кровли пропорционально общей площади отдельно стоящего здания (пристройка к зданию), в котором находится помещение.

Перечисленные работы могут быть произведены только при наличии письменного разрешения Арендодателя, Управляющей организации, Управления архитектуры и градостроительства и органов архстройнадзора.

Реконструкция несущих конструкций, устройство входов, тамбуров, надстроев, пристроев и т.п. работы оформляются Арендатором актом приема и разрешением на ввод в эксплуатацию, которые согласовываются со всеми inspectирующими организациями и утверждаются распоряжением главы администрации г. Чебоксары;

в месячный срок после завершения работ по созданию неотделимых переделок и улучшений арендуемого помещения (капитальный ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) передать документы для постановки на баланс (забалансовый учет) Управляющей организации, который должен отразить их в бухгалтерском учете; заказать в организации, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (в дальнейшем – организация техинвентаризации), и представить Арендодателю два подлинных экземпляра кадастрового паспорта и один экземпляр технического паспорта, а также представить Арендодателю справку органов архстройнадзора о том, что произведенные работы не влияют на несущую способность и устойчивость несущих конструкций здания. В случае произведенной реконструкции помещения дополнительно предоставляются Арендатором оригиналы документов, необходимых для подачи в регистрирующий орган;

л) не позднее, чем за два месяца сообщить письменно Арендодателю о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, произвести текущий ремонт помещения, рассчитаться по всем предусмотренным Договором платежам, подписать соглашение о расторжении Договора и вернуть помещение Управляющей организации в присутствии представителя Арендодателя по акту приема-передачи в соответствующем нормам техническом состоянии, восстановив при этом объекты инженерной инфраструктуры в случае их демонтажа за период аренды.

Примечание. Акт приема-передачи оформляется Управляющей организацией согласно требованиям пункта 2.2а Договора;

м) по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении (прекращении) передать Управляющей организации для безвозмездного закрепления в муниципальной собственности все произведенные в помещении отделимые и неотделимые переделки и улучшения;

н) произвести за счет своих средств страхование помещения в соответствии с установленным органами самоуправления города Чебоксары порядком;

о) в недельный срок со дня подписания решения о передаче в аренду помещения подать заявку в организацию техинвентаризации для получения двух экземпляров кадастрового паспорта и одного экземпляра технического паспорта (выписки из технического паспорта) на помещение и представить их Арендодателю, оплатив стоимость паспортов и пропорциональную общей площади арендуемого помещения долю стоимости изготовления кадастрового и технического паспортов на нежилую часть здания, в котором расположено помещение;

п) в случае расторжения Договора в одностороннем порядке или по соглашению сторон снять обременение помещения арендой в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в месячный срок со дня расторжения Договора;

р) самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими (энергосберегающими) организациями и представить Арендодателю заверенные надлежащим образом их копии в месячный срок,

в случае перезаключения (изменения) договоров с ресурсоснабжающими (энергосберегающими) организациями представить Арендодателю сведения об этом факте с приложением заверенных надлежащим образом документов в месячный срок,

самостоятельно оплачивать коммунальные платежи на основании договоров, заключенных с указанными организациями,

нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в здании и мест общего пользования соразмерно занимаемой площади;

нести бремя расходов по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

с) в течение 7 дней обратиться в муниципальное учреждение «Земельное управление» для оформления договора аренды земельного участка, в трехмесячный срок оформить правоустанавливающие документы (межевое дело и кадастровый план) на земельный участок и письменно уведомить Арендодателя о состоявшемся заключении договора в течение трех дней (в случае, если объект аренды является отдельно стоящим объектом недвижимости или пристроем к зданию).

III. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы за пользование помещением определяется на основании протокола

аукциона (конкурса) на право заключения договора аренды или отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы и не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения.

3.2. Арендная плата устанавливается в денежной форме без учета налога на добавленную стоимость, расходов на поддержание помещения в исправном состоянии, расходов на текущий ремонт и содержание помещения.

3.3. Размер арендной платы указан в приложении к Договору «Описание объекта аренды, размер арендной платы и другие переменные условия Договора». Арендную плату Арендатор перечисляет ежемесячно, за каждый месяц вперед до 10 числа текущего месяца на единый балансовый счет Управления федерального казначейства по Чувашской Республике.

Первый платеж Арендатор вносит в размере равной трёхкратной величины месячной арендной платы в срок не позднее 10 рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.3.1. Размер арендной платы может быть ежегодно пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в сторону увеличения, но не ранее, чем по истечении года аренды.

Изменение арендной платы осуществляется с 1 января путем умножения суммы арендной платы за пользование помещением на среднегодовой индекс потребительских цен по Чувашской Республике за предыдущий год по данным, отраженным в решении Кабинета Министров Чувашской Республики в текущем году.

Не позднее, чем за 10 дней до изменения размера арендной платы, Арендодатель уведомляет Арендатора о предстоящем изменении арендной платы путем публикации такой информации в средствах массовой информации.

3.4. Кроме арендной платы Арендатор оплачивает следующие затраты по содержанию помещения:

а) эксплуатационные расходы Управляющей организации на содержание и управление помещением, включающие плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме, а также плату за содержание и ремонт мест общего пользования соразмерно занимаемой площади;

б) затраты на коммунальные услуги;

в) затраты по страхованию помещения, затраты на капитальный ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме и иные административно-хозяйственные расходы, необходимые для содержания помещения и использования его по целевому назначению.

3.4.1. Расшифрованные расчеты размера указанных в п.3.4 Договора платежей с указанием их получателя (Управляющая организация, жилищно-эксплуатационная организация, поставщики коммунальных услуг и др.) приведены в приложении «Расчет размера платежей Управляющей организации» к Договору (или оформляются в виде отдельного договора), по требованию соответствующих лиц обязательны к подписанию (заключению) Арендатором и являются неотъемлемой частью Договора.

Данные платежи Арендатор перечисляет ежемесячно в сроки, приведенные в указанных документах, а при отсутствии в них сроков платежей не позже 10-го числа, следующего за текущим месяцем. Окончательный расчет по ним производится по фактическим расходам по истечении года или при освобождении Арендатором помещения.

В случае изменения положенных в основу расчета указанных платежей цен, тарифов и размеров решениями органов государственной власти и управления и органов самоуправления города Чебоксары или по другим основаниям их величина пересматривается со дня вступления в силу данных решений. При этом соответствующие организации направляют Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора и не подлежит дополнительному согласованию.

Примечания к разделу III:

1. Период времени, за который должны быть произведены первые платежи по настоящему Договору, отсчитывается со срока начала использования помещения Арендатором.

2. Все платежи по Договору должны производиться деньгами в валюте Российской Федерации.

3. В платёжных поручениях наряду с установленными данными в обязательном порядке указываются также вид платежа, номер и дата заключения Договора, периоды времени, за которые вносятся платежи.

При отсутствии в платёжном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

При наличии у Арендатора нескольких арендуемых помещений платёжные поручения оформляются отдельно на каждое соответствующее приложение. Арендодатель вправе засчитывать платежи по одному из приложений к Договору в счет других, письменно уведомляя об этом Арендатора.

4. При возврате Арендатору внесенных платежей в связи с несоблюдением предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством требований, платежи считаются не произведенными и ответственность за просрочку платежей сохраняется.

3.4.2. Арендатор (в счет компенсации собственнику помещения в многоквартирном доме) уплачивает ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере. Данные ежемесячные взносы Арендатор перечисляет на счет Арендодателя в сроки, указанные в пункте 3.3 Договора.

IV. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. В случае аварии инженерных сетей Арендатор обязан немедленно сообщить в аварийную службу по тел. _____ и довести соответствующую информацию до сведения Управляющей организации в сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. В противном случае наступает ответственность Арендатора согласно п. 5.3 Договора.

4.2. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск оперативного персонала Управляющей организации или аварийных служб города в помещение для проведения работ по устранению аварий и эксплуатации инженерных сетей. При необходимости порядок допуска оговаривается отдельным договором между Арендатором и Управляющей организацией, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. В случае затопления помещения при аварии расположенных внутри него инженерных сетей, происшедшего не по вине Управляющей организации, последний никакой ответственности за причиненный ущерб либо порчу материальных ценностей перед Арендатором не несет.

4.4. В случае допущения аварии по вине Арендатора или третьих лиц с его стороны нанесенный убыток Управляющей организации возмещается Арендатором.

4.5. Арендатор обязан беспрекословно обеспечить доступ в помещение по предъявленному служебному удостоверению представителей Арендодателя, Управляющей организации и отраслевого управления (отдела) администрации г. Чебоксары для осуществления ими контроля за выполнением Арендатором условий Договора и соблюдением Арендатором действующего в г. Чебоксары порядка аренды нежилых помещений, включая фотографирование помещения.

При этом Арендатор обязан представить по требованию представителя Арендодателя или Управляющей организации действующие на момент контроля учредительные документы своей организации и документы, предоставляющие ему право занятия определенными видами деятельности (лицензии, документ подтверждающий о принадлежности к субъектам малого предпринимательства и т.п.). Кроме того, в целях проверки наличия (или отсутствия) факта передачи Арендатором помещения в пользование третьим лицам, Арендатор обязан представить штатное расписание своих работников, договора аренды, субаренды, совместной деятельности и иные, имеющие отношение к использованию помещения, а все присутствующие в помещении лица обязаны представить паспорт (удостоверение личности) и служебное удостоверение (с места работы).

4.6. Управляющая организация не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора при возникновении аварийных ситуаций в помещении, а также за сохранность вывесок, средств рекламы, козырьков и других деталей фасадов при уборке снега и наледей с крыш.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За непредоставление помещения в указанный в пункте 2.2 а Договора срок по вине Управляющей организации он уплачивает Арендатору пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.2. За неисполнение обязательств по Договору и нарушение его условий Арендатор несет следующую ответственность:

а) за просрочку предусмотренных Договором платежей, включая штрафы, Арендатор уплачивает Арендодателю и Управляющей организации пеню в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период образования недоимки, от просроченной и причитающейся каждому суммы платежей за каждый день просрочки до дня полной оплаты включительно;

б) за невнесение в установленные Договором сроки арендной платы, которая относится к обязательным (бюджетным) платежам, Арендатор несет дополнительно также иную ответственность в соответствии с действующим законодательством;

в) в случаях, оговоренных в пунктах 6.3г, 6.3е Договора, в случае несвоевременного освобождения Арендатором помещения при истечении срока действия или расторжении Договора, неисполнения обязательств по пунктам 2.3а1, 2.3д, 2.3е, 2.3к, 2.3н, 2.3п Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратной суммы годовой арендной платы;

г) за досрочное расторжение Договора по инициативе Арендатора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере, равной сумме арендной платы за три месяца.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения иных обязательств или нарушений иных

условий Договора, Арендатор по требованию потерпевшей стороны уплачивает неустойку в размере 10 процентов от суммы годовой арендной платы. Наряду с этим, потерпевшая сторона вправе взыскать с Арендатора в судебном порядке сумму причиненного убытка.

5.4. Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренной Договором, не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

5.5. Сумма произведенного платежа, не достаточная для исполнения денежного обязательства полностью, в первую очередь погашает пени, штрафы и неустойку, а в оставшейся части – основную сумму долга.

5.6. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

5.7. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

VI. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор действует с момента его подписания сторонами, за исключением первых платежей за аренду помещения, которые должны быть произведены с даты, указанной в приложении "Описание объекта аренды, размер арендной платы и другие переменные условия Договора" к Договору.

6.2. Договор с истекшим сроком аренды считается возобновленным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления Арендодателя или Арендатора сторонам по Договору. Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его по акту приема-передачи Управляющей организации в недельный срок со дня отправления ему указанного уведомления.

6.3. В ниже перечисленных случаях, которые считаются существенными нарушениями Договора, наряду с установленными в разделе V Договора способами обеспечения исполнения обязательств, Арендодатель вправе применить такую санкцию, как досрочное расторжение договора:

а) выявление недостоверной информации в документах, представленных Арендатором Арендодателю для получения права на аренду и расчета арендной платы;

б) неосвоение (незанятие) Арендатором предоставленного помещения в течение двух месяцев;

в) использование помещения (в целом или части его) по назначению, отличающемуся от указанного в Договоре;

г) предоставление помещения в пользование третьим лицам с нарушением условия по п.2.3ж Договора или заключение между Субарендатором и Арендатором других договоров, касающихся аренды помещений либо пользования в любой другой форме, без согласования с Арендодателем;

д) не погашение задолженности по арендной плате по истечении более двух раз подряд установленного для этого п.3.3 Договора срока;

д1) не внесение других предусмотренных Договором платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

е) допущение несогласованного письменно с Арендодателем перерыва в использовании помещения свыше 2-х месяцев в течение календарного года;

ж) отказ (полный или частичный) от акцепта платежного требования (поручения) Арендодателя, предъявленного на оплату образовавшейся задолженности по предусмотренным Договором платежам, неустойке (штрафам, пени);

з) отсутствие документа (лицензии и т.п.), предоставляющего Арендатору право занятия видом деятельности, для выполнения которой Арендатору предоставлено помещение;

и) неисполнение Арендатором договорных обязательств по пунктам 1.2, 2.3 б, 2.3 е, 2.3 з1, 2.3 и, 2.3 к, 2.3 н, 2.3 о, 2.3 р, 2.3 с, 4.5 Договора;

к) прекращение деятельности, для выполнения которой Арендатору предоставлено помещение.

6.4. Доказательствами нарушения Договора, влекущими возможность его досрочного расторжения и предъявления иных санкций служат также сведения о допущенных нарушениях Договора, изложенные:

- в официальных материалах, протоколах, письмах и т.п. документах правоохранительных органов, органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления г. Чебоксары, административных комиссий Администрации г. Чебоксары и его районов, физических и юридических лиц;

- в актах комиссионных проверок (плановых или неплановых).

6.5. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендодателя также в следующих случаях:

а) принятие Арендодателем или органами власти и управления, либо органами самоуправления города Чебоксары решения о включении помещения в состав имущества, подлежащего приватизации;

б) появление необходимости размещения в помещении органов государственной власти и управления Российской Федерации и Чувашской Республики, органов самоуправления города Чебоксары.

6.6. В указанных в пунктах 6.3, 6.5 Договора случаях Арендодатель направляет Арендатору и

Управляющей организации письменное уведомление о досрочном расторжении Договора. В недельный срок со дня получения уведомления Арендодателя Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его Управляющей организации по акту приема-передачи.

6.7. Договор считается прекращенным в случае ликвидации юридического лица, смерти гражданина – Арендатора. В этом случае Договор считается прекратившим действие с даты наступления указанных событий.

6.8. Иные случаи досрочного расторжения Договора:

- по инициативе Арендатора (только по соглашению сторон либо в судебном порядке);
- по соглашению сторон;
- по решению суда;
- отказ от Договора.

6.9. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по уплате предусмотренных Договором платежей, неустойки (штрафа, пени) и возмещению причиненного убытка, а также по совершению иных предусмотренных Договором действий, обязательство по совершению которых возникло в период действия Договора, и от ответственности за их не совершение. Указанные обязательства действуют до момента их надлежащего исполнения.

6.10. Ниже перечисленные случаи являются основанием для отказа Арендодателя от Договора полностью:

- а) наличие задолженности по оплате арендных платежей, составляющей в совокупности два месяца,
- б) предоставление помещения в пользование третьим лицам с нарушениями условия по п. 2.3ж Договора или заключение между Арендатором и Субарендатором других договоров, касающихся пользования помещением в любой форме, без согласования с Арендодателем,
- в) не осуществление Арендатором за счет своих средств страхования помещения в соответствии с установленным органами самоуправления города Чебоксары порядком,
- г) фактическое освобождение Арендатором помещения без возврата его по акту - приема передачи, выявленное в ходе проверок Арендодателя и (или) Управляющей организации,
- д) принятие органами самоуправления г. Чебоксары решения о сносе, реконструкции, капитальном ремонте здания (его этажа), в котором расположено помещение.

В этом случае Арендатор в недельный срок с момента получения уведомления об отказе от Договора обязан передать помещение Управляющей организации по акту.

Договор считается расторгнутым с момента отправления Арендодателем Арендатору уведомления об отказе от Договора.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Реорганизация сторон (кроме случаев ликвидации Арендатора) не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны всеми тремя участниками Договора, за исключением случаев, предусмотренных в разделах III, VI Договора.

7.3. Взаимоотношения сторон во всем остальном, не предусмотренном Договором, регламентируются законодательством и нормативно-правовыми актами, действующими на территории Чувашской Республики, а также актами органов самоуправления города Чебоксары.

7.4. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по вопросам исполнения обязательств по настоящему Договору, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

В случае направления одной из сторон другой стороне претензии (требования) по вопросу об исполнении обязательств по настоящему Договору, сторона, получившая такую претензию (требование), обязана рассмотреть ее в течение пяти рабочих дней с момента получения.

В случае отказа стороны от исполнения претензии (требования), либо оставление претензии (требования) без рассмотрения и (или) ответа, сторона, направившая такую претензию (требование) вправе передать спор по вопросу об исполнении обязательств по настоящему Договору на рассмотрение суда.

Все споры и разногласия сторон по настоящему Договору, разрешаемые в судебном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Чувашской Республики, либо в Московский районный суд города Чебоксары Чувашской Республики.

7.4.1. Заявления, уведомления, извещения, претензии (требования) или иные юридически значимые сообщения, с которыми настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для сторон настоящего договора (далее – юридически значимые сообщения), влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения стороне или ее представителю, если иное специально не предусмотрено соответствующими положениями настоящего Договора, либо законом.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем почтовой связи и (или) путем связи по электронной почте, если иное специально не предусмотрено соответствующими положениями настоящего Договора, либо законом.

7.5. Договор заключен в четырех подлинных экземплярах: по одному для каждого из его участников (Арендодателя, Управляющей организации и Арендатора) и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

7.6. Внесение любых изменений, дополнений, исправлений и подчисток в текст Договора и (или) приложений к нему, направленных Арендодателем для подписания другим участникам Договора, не допускается. Все изменения, дополнения, исправления и подчистки, внесенные при этом в текст настоящего Договора и (или) приложений к нему, являются юридически ничтожными и не создают прав и обязанностей для сторон Договора.

В случае внесения в текст Договора и (или) приложений к нему изменений, дополнений, исправлений и подчисток настоящий Договор и (или) приложения к нему считаются действующими на условиях и в редакции Арендодателя.

В случае несогласия участников настоящего Договора с условиями настоящего Договора и (или) приложений к нему все предложения по их изменению могут быть оформлены только в виде протокола разногласий к Договору.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Описание объекта аренды, размер арендной платы и другие переменные условия Договора, на 1 л.
2. Расчет размера платежей Управляющей организации, на 1 л.
3. Акт передачи помещения Арендатору, на 1 л.

Примечание. Указанный комплект приложений прикладывается к Договору для каждого арендуемого по Договору помещения. Приложения для первого помещения нумеруются 1.1-5.1, для второго – 1.2-5.2 и т.д. для остальных помещений.

РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель:

Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом

428015, г. Чебоксары, пр.Московский, дом № 33 «а», тел. 23-41-00, _____, факс 23-41-36, e-mail cgki@cap.ru

ИНН-2126002000, ОКТМО 97 701 000, КПП 213001001, ОКПО 24347843 ОКОГУ 32100 ОКВЭД 75.11.31

Счет в Отделении-НБ Чувашская Республика, БИК 049706001, для перечисления арендной платы: - № 40101810900000010005, получатель Управление федерального казначейства по Чувашской Республике (Горкомимущество), статус составителя 08, код платежа 96611105074040000120 (код бюджетной классификации), назначение платежа – «арендная плата за ____ (месяц) по договору № ____ от ____, без НДС».

Управляющая организация: ООО «Текстильщик»

428008г. Чебоксары, ул. Текстильщиков, д. 12 тел. 63-69-74, 63-69-47

ОКВЭД _____ ОКПО _____

ОКДП _____ ИНН 2130075890 расчетный счет в банке:

№ _____ БИК _____

Арендатор: ООО «Арфа»

Свидетельство о государственной регистрации выдано 31.10.2014 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Чебоксары 1142130014465 (основной государственный регистрационный номер - ОГРН)

Адрес (место нахождения) г. Чебоксары, пр. Мира, д.76, пом. 6, тел. +7 937 380 87 27

Почтовый адрес г. Чебоксары, пр. Мира, д. 76, пом. 6

Ф.И.О., адрес проживания и телефон (включая сотовый) ответственного должностного лица на ночное время суток для аварийных служб города _____

Код Арендатора _____ ОКВЭД _____ ОКПО _____
ОКДП _____ ИНН 2130145272 расчетные счета в банках
р/с № 40702810811010106674, к/с № 30101810045250000058 Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк»
БИК 044525058
Бюджетный счет (если Арендатор финансируется из бюджета) _____

Принадлежность Арендатора к субъектам малого предпринимательства _____ (да, нет) (для малых предприятий ежегодно подтверждается представляемой Арендатором справкой налогового органа, на учете которого он состоит).

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

Заместитель Председателя
Горкомимущества

С.В. Чекмасова

(подпись)
М.П. *С протоколом разногласий*

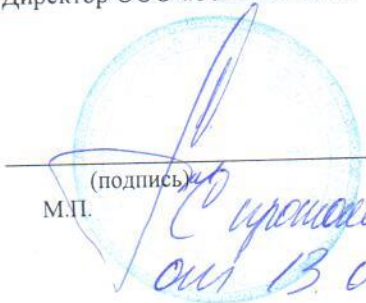
от Арендатора:

Генеральный директор ООО «Арфа»

С.О. Аверьянов

от Управляющей организации:

Директор ООО «Текстильщик»

П.А. Трофимов

(подпись)
М.П. *С протоколом разногласий*
от 13.03.2018г

Приложение 1

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ, РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
И ДРУГИЕ ПЕРЕМЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1. Объектом аренды по настоящему приложению к Договору № 2547 от 04.05.18 г. является нежилое помещение №1, расположенное в подвале жилого пятиэтажного кирпичного дома (лит. А) общей площадью 82,4 кв. м по адресу: г. Чебоксары, пер. Молодежный, д. 3 (далее – помещение).

Примечание. Данные п. 1 указаны согласно техническому паспорту (выписке из технического паспорта) инв. № 6985, изготовленному МУП "Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда".

2. Государственная регистрация права муниципальной собственности г. Чебоксары на помещение: в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 13.02.2002 г. сделана запись регистрации № 21-01/01-11/2002-159.

3. Основанием для заключения Договора в части указанного в настоящем приложении помещения является Протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 300118/0056734/02 от 26.02.2018 г.

4. Помещение может быть использовано Арендатором по следующему назначению: административно-бытовое, торговое, складское, для предоставления услуг, в соответствии с требованиями надзорных органов.

5. Срок действия Договора устанавливается с 19.03.2018 г. по 18.03.2023 г.

6. Сумма арендной платы за помещение в месяц – 6 180,0 руб.

6.1. Первые платежи за пользование помещением должны быть произведены Арендатором с даты начала действия Договора, указанной в п. 5 настоящего приложения.

Примечание. В указанную в пункте 6 сумму не входит НДС, который рассчитывается Арендатором самостоятельно по установленной законом ставке и перечисляется им в установленном порядке в бюджет.

7. Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора № 2547 от 04.05.2018 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

Заместитель Председателя
Чебоксарского Горкомимущества

М.П.

от Управляющей организации:

Директор ООО «Текстильщик»

М.П.

от Арендатора:

Генеральный директор ООО «Арфа»

М.П.



С.О. Аверьянов

П.А. Трофимов

(подпись)

С.А. Трофимов
от 13.03.2018г.

Типовая форма утверждена распоряжением Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом от 06.07.2012 № 621-р

УТВЕРЖДАЮ:
Заместитель Председателя Горкомимущества

АКТ

передачи помещения Арендатору

С.В. Чекмасова

г. Чебоксары

04.05.2018 г.

1. На основании договора аренды нежилого помещения № 2547 от 04.05.2018 Управляющая организация – ООО «УК «Текстильщик» сдала, а Арендатор ООО «Арфа» в присутствии ведущего специалиста - эксперта Горкомимущества Кудриной Ю.А., принял в аренду нежилое помещение, характеризующееся следующими данными:

- а) место нахождения помещения: г. Чебоксары, пер. Молодежный, д. 3
- б) общая площадь принятого помещения – 82,4 кв. м,
- в) целевое назначение помещения: административно-бытовое, торговое, складское, для предоставления услуг, в соответствии с требованиями надзорных органов

2. На момент подписания акта помещение и инженерные коммуникации в нем находятся в следующем техническом состоянии:

№ пп	Наименование части помещения, оборудования	Техническое состояние
1	потолок	частично обои, покраска
2	стены	частично плитка, покраска
3	пол	частично дощатый, линолеум
4	электроснабжение	имеется
5	центральное отопление	имеется
6	водоснабжение	имеется
7	канализация	имеется

3. Арендатор пользуется помещением, названным в п. 1 настоящего акта, с 19.03.2018 г. на основании Протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 300118/0056734/02 от 26.02.2018 г.

4. Настоящий акт составлен по числу экземпляров договора, прилагается к нему и является его неотъемлемой частью.

от Передающей стороны
(Управляющая организация):

от Принимающей стороны
(Арендатор):

Директор ООО «Текстильщик»

Генеральный директор ООО «Арфа»

П.А. Трофимов
(подпись)
М.П. *Секретарь*
от 13.03.2018

С.О. Аверьянов
(подпись)
Общество с ограниченной ответственностью
ИНН 2130145272
«АРФА»
ОГРН 114213001448
Чувашская Республика г. Чебоксары
Присутствующие лица:

Ю.А. Кудрина
(подпись)

(подпись) (Ф.И.О.)

Приложение № _ к договору аренды нежилого помещения
(строения) муниципальной собственности г. Чебоксары
по адресу: пр. Молодежный, д.3 № 2547 от 04.05.2018 г.

РАСЧЕТ
размера платежей Управляющей организации
ООО «Текстильщик»

Арендатор:	ООО «Арфа»
Место нахождения помещения:	г. Чебоксары, пер. Молодежный, д.3
Общая арендуемая площадь:	82,4 кв.м.

1. ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Расчет производится согласно установленного тарифа на общем собрании собственников многоквартирного дома.

Примечания:

1. Оплата Арендатором производится ежемесячно не позднее 20 числа месяца, за который производятся платежи.

Расчет составил: Экономист по аренде  Л.Е. Глухова

от Управляющей организации:
Директор ООО «Текстильщик»

 П.А. Трофимов

от Арендодателя:
Заместитель Председателя Чебоксарского
Горкомимущества

 С.В. Чекмасова

от Арендатора:
Директор ООО «Арфа»

 С.О. Аверьянов





**к договору аренды нежилого помещения (строения) муниципальной
собственности г. Чебоксары
пер. Молодежный, д.3.**

«13» марта 2018 года

Сторонами данного договора являются:

1. Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом, действующий на основании доверенности № 039-4 от 09.01.2018 года, именуемый в дальнейшем Арендодатель;
2. Общество с ограниченной ответственностью «Текстильщик», в лице директора Трофимова Павла Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация;
3. Общество с ограниченной ответственностью «Арфа», в лице генерального директора Аверьянова Станислава Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор;

Примечание: в случае, если Арендатор пользуется двумя или более помещениями, изложенные в основной части настоящего Договора условия относятся в полном объеме и в равной мере к каждому из указанных в приложениях к настоящему Договору арендуемых помещений.

ООО «Текстильщик» (управляющая организация), рассмотрев проект договора, предлагает исключить ООО «Текстильщик» из сторон Договора, а в случае, если такое невозможно, по причине утверждения типовой формы, рассматривает возможность заключения Договора на следующих условиях:

№ пункта, подпункта договора	Редакция Поставщика/Продавца/Подрядчика	Редакция Покупателя/Заказчика
п. 2.2.	2.2. Управляющая организация обязана: а) в течение 5 дней после подписания соответствующих приложений к Договору сторонами передать помещение Арендатору по акту приема-передачи, который оформляется по типовой форме, установленной Арендодателем, в четырех экземплярах по одному к каждому экземпляру Договора, утверждается Арендодателем, прилагается к Договору и является неотъемлемой частью Договора. Примечание. В акте должно быть обязательно отражено техническое состояние и назначение помещения; б) производить капитальный ремонт инженерных коммуникаций при выполнении общего капитального ремонта дома (здания), в котором расположено	Пункт 2.2. ИСКЛЮЧИТЬ: Обязанности управляющей организации определены Договором управления, утвержденным протоколом общего собрания собственников помещений в доме ____ от ____. ____ года, в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации.



	помещение; в) в случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению; г) в течение 5 дней со дня передачи помещения Арендатору или возврата помещения Арендатором представить акт приема-передачи Арендодателю для утверждения; д) ежемесячно контролировать соблюдение Арендатором порядка аренды нежилых помещений и выполнения им условий Договора; е) принять самостоятельно меры, которые Управляющая организация вправе применить к Арендатору в рамках настоящего Договора, в месячный срок с момента обнаружения нарушения с соответствующим письменным уведомлением Арендодателя; ж) сообщать Арендодателю об иных нарушениях со стороны Арендатора в десятидневный срок с момента их выявления.	
Подпункт и) п.2.3.	и) сообщать Арендодателю и Управляющей организации письменно любые изменения юридического адреса и фактического своего места нахождения, а также полные реквизиты открытых им расчетных счетов и последующие изменения по ним в десятидневный срок со дня их совершения, в случае реорганизации юридического лица представить Арендодателю копии новых учредительных документов;	Подпункт и) п. 2.3 изложить в следующей редакции: и) сообщать Арендодателю письменно любые изменения юридического адреса и фактического своего места нахождения, а также полные реквизиты открытых им расчетных счетов и последующие изменения по ним в десятидневный срок со дня их совершения, в случае реорганизации юридического лица представить Арендодателю копии новых учредительных документов;
Подпункт к) п.2.3.	к) производить за свой счет: - своевременный текущий ремонт помещения и инженерных коммуникаций (по своей инициативе или требованию Управляющей организации), - содержание и ремонт фасада здания в пределах помещения (по своей инициативе или требованию Управления архитектуры и градостроительства), - связанные с деятельностью Арендатора переоборудование, перепланировку, капитальный ремонт и реконструкцию помещения, - ремонт кровли пропорционально общей площади отдельно стоящего здания (пристройка к зданию), в котором находится помещение. Перечисленные работы могут быть произведены только при наличии письменного разрешения Арендодателя, Управляющей организации, Управления архитектуры и градостроительства и органов архстроянадзора. Реконструкция несущих конструкций, устройство входов, тамбуров, надстроев, пристроев и т.п. работы оформляются Арендатором актом приемки и разрешением на ввод в эксплуатацию, которые согласовываются со всеми inspectирующими администрация г. Чебоксары; в месячный срок после завершения работ по созданию неотделимых переделок и улучшений арендуемого	Подпункт к) п. 2.3 изложить в следующей редакции: к) производить за свой счет: - своевременный текущий ремонт помещения и инженерных коммуникаций (по своей инициативе или требованию Управляющей организации), - содержание и ремонт фасада здания в пределах помещения (по своей инициативе или требованию Управления архитектуры и градостроительства), - связанные с деятельностью Арендатора переоборудование, перепланировку, капитальный ремонт и реконструкцию помещения, - ремонт кровли пропорционально общей площади отдельно стоящего здания (пристройка к зданию), в котором находится помещение. Перечисленные работы могут

	помещения (капитальный ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) передать документы для постановки на баланс (забалансовый учет) Управляющей организации, который должен отразить их в бухгалтерском учете; заказать в организации, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (в дальнейшем – организация техинвентаризации), и представить Арендодателю два подлинных экземпляра кадастрового паспорта и один экземпляр технического паспорта, а также представить Арендодателю справку органов архстройнадзора о том, что произведенные работы не влияют на несущую способность и устойчивость несущих конструкций здания. В случае произведенной реконструкции помещения дополнительно предоставляются Арендатором оригиналы документов, необходимых для подачи в регистрирующий орган;	быть произведены только при наличии письменного разрешения Арендодателя, Управляющей организации, Управления архитектуры и градостроительства и органов архстройнадзора. Реконструкция несущих конструкций, устройство входов, тамбуров, надстроев, пристроев и т.п. работы оформляются Арендатором актом приемки и разрешением на ввод в эксплуатацию, которые согласовываются со всеми инспектирующими организациями и утверждаются распоряжением главы администрации г. Чебоксары; в месячный срок после завершения работ по созданию неотделимых переделок и улучшений арендуемого помещения (капитальный ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) передать документы Управляющей организации для хранения в проектно – технической документации на многоквартирный жилой дом.
Подпункт л) п.2.3.	л) не позднее, чем за два месяца сообщить письменно Арендодателю о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, произвести текущий ремонт помещения, рассчитаться по всем предусмотренным Договором платежам, подписать соглашение о расторжении Договора и вернуть помещение Управляющей организации в присутствии представителя Арендодателя по акту приема-передачи в соответствующем нормам техническом состоянии, восстановив при этом объекты инженерной инфраструктуры в случае их демонтажа за период аренды. Примечание. Акт приема-передачи оформляется Управляющей организацией согласно требованиям пункта 2.2а Договора;	Подпункт л) п. 2.3 изложить в следующей редакции: л) не позднее, чем за два месяца сообщить письменно Арендодателю о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, произвести текущий ремонт помещения, рассчитаться по всем предусмотренным Договором платежам, подписать соглашение о расторжении Договора и вернуть помещение Арендодателю.
Подпункт м) п.2.3.	м) по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении (прекращении) передать Управляющей организации для безвозмездного закрепления в муниципальной собственности все произведенные в помещении отделимые и неотделимые переделки и улучшения; н) произвести за счет своих средств страхование помещения в соответствии с установленным органами самоуправления города Чебоксары порядком; о) в недельный срок со дня подписания решения о передаче в аренду помещения подать заявку в организацию техинвентаризации для получения двух	Подпункт м) п. 2.3 изложить в следующей редакции: м) по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении (прекращении) передать Арендодателю для безвозмездного закрепления в муниципальной собственности все произведенные в помещении отделимые и неотделимые переделки и улучшения;

	экземпляров кадастрового паспорта и одного экземпляра технического паспорта (выписки из технического паспорта) на помещение и представить их Арендодателю, оплатив стоимость паспортов и пропорциональную общей площади арендуемого помещения долю стоимости изготовления кадастрового и технического паспортов на нежилую часть здания, в котором расположено помещение;	
п. 3.4.	3.4. Кроме арендной платы Арендатор оплачивает следующие затраты по содержанию помещения: а) эксплуатационные расходы Управляющей организации на содержание и управление помещением, включающие плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме, а также плату за содержание и ремонт мест общего пользования соразмерно занимаемой площади; б) затраты на коммунальные услуги; в) затраты по страхованию помещения, затраты на капитальный ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме и иные административно-хозяйственные расходы, необходимые для содержания помещения и использования его по целевому назначению.	Пункт 3.3 изложить в следующей редакции: 3.4. Кроме арендной платы Арендатор оплачивает Арендодателю следующие затраты по содержанию помещения: а) расходы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме, а также плату за содержание и ремонт мест общего пользования соразмерно занимаемой площади; б) затраты на коммунальные услуги, включая начисления на общедомовые нужды; в) затраты по страхованию помещения, затраты на капитальный ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме и иные административно-хозяйственные расходы, необходимые для содержания помещения и использования его по целевому назначению.
п. 3.4.1.	3.4.1. Расшифрованные расчеты размера указанных в п.3.4 Договора платежей с указанием их получателя (Управляющая организация, жилищно-эксплуатационная организация, поставщики коммунальных услуг и др.) приведены в приложении "Расчет размера платежей Управляющей организации" к Договору (или оформляются в виде отдельного договора), по требованию соответствующих лиц обязательны к подписанию (заключению) Арендатором и являются неотъемлемой частью Договора. Данные платежи Арендатор перечисляет ежемесячно в сроки, приведенные в указанных документах, а при отсутствии в них сроков платежей не позже 10-го числа, следующего за текущим месяцем. Окончательный расчет по ним производится по фактическим расходам по истечении года или при освобождении Арендатором помещения. В случае изменения положенных в основу расчета указанных платежей цен, тарифов и размеров	Пункт 3.4.1. изложить в следующей редакции: 3.4.1. Расшифрованные расчеты размера указанных в п.3.4 Договора платежей с указанием их получателя (Арендодателя), определяются на основании общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, за исключением взносов по оплате за капитальный ремонт, приведены в приложении к Договору (или оформляются в виде отдельного договора), по требованию соответствующих лиц обязательны к подписанию (заключению) Арендатором и являются неотъемлемой частью

решениями органов государственной власти и управления и органов самоуправления города Чебоксары или по другим основаниям их величина пересматривается со дня вступления в силу данных решений. При этом соответствующие организации направляют Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора и не подлежит дополнительному согласованию.

Примечания к разделу III:

1. Период времени, за который должны быть произведены первые платежи по настоящему Договору, отсчитывается со срока начала использования помещения Арендатором.

2. Все платежи по Договору должны производиться деньгами в валюте Российской Федерации.

3. В платёжных поручениях наряду с установленными данными в обязательном порядке указываются также вид платежа, номер и дата заключения Договора, периоды времени, за которые вносятся платежи.

При отсутствии в платёжном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

При наличии у Арендатора нескольких арендуемых помещений платёжные поручения оформляются отдельно на каждое соответствующее приложение. Арендодатель вправе засчитывать платежи по одному из приложений к Договору в счет других, письменно уведомляя об этом Арендатора.

4. При возврате Арендатору внесенных платежей в связи с несоблюдением предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством требований, платежи считаются не произведенными и ответственность за просрочку платежей сохраняется.

Договора.

Данные платежи Арендатор перечисляет Арендодателю ежемесячно в сроки, приведенные в указанных документах, а при отсутствии в них сроков платежей не позже 10-го числа, следующего за текущим месяцем.

Окончательный расчет по ним производится по фактическим расходам по истечении года или при освобождении Арендатором помещения.

В случае изменения положенных в основу расчета указанных платежей цен, тарифов и размеров решениями органов государственной власти и управления и органов самоуправления города Чебоксары или по другим основаниям их величина пересматривается со дня вступления в силу данных решений. При этом

соответствующие организации направляют Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора и не подлежит дополнительному согласованию.

Примечания к разделу III:

1. Период времени, за который должны быть произведены первые платежи по настоящему Договору, отсчитывается со срока начала использования помещения Арендатором.

2. Все платежи по Договору должны производиться деньгами в валюте Российской Федерации.

3. В платёжных поручениях наряду с установленными данными в обязательном порядке указываются также вид платежа, номер и дата заключения Договора, периоды времени, за которые вносятся платежи.

При отсутствии в платёжном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

При наличии у Арендатора нескольких арендуемых помещений платёжные поручения оформляются отдельно на каждое соответствующее приложение. Арендодатель вправе засчитывать платежи по одному из приложений к Договору в счет других, письменно уведомляя об этом Арендатора.

4. При возврате Арендатору внесенных платежей в связи с несоблюдением предусмотренных настоящим Договором и

		действующим законодательством требований, платежи считаются не произведёнными и ответственность за просрочку платежей сохраняется.
п. 5.1	5.1. За непредоставление помещения в указанный в пункте 2.2 а Договора срок по вине Управляющей организации он уплачивает Арендатору пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.	Пункт 5.1. ИСКЛЮЧИТЬ.
Подпункт а) п. 5.2	а) за просрочку предусмотренных Договором платежей, включая штрафы, Арендатор уплачивает Арендодателю и Управляющей организации пеню в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период образования недоимки, от просроченной и причитающейся каждому суммы платежей за каждый день просрочки до дня полной оплаты включительно;	Подпункт а) п. 5.2. изложить в следующей редакции: а) за просрочку предусмотренных Договором платежей, включая штрафы, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период образования недоимки, от просроченной и причитающейся каждому суммы платежей за каждый день просрочки до дня полной оплаты включительно;
п. 6.2	6.2. Договор с истекшим сроком аренды считается возобновленным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления Арендодателя или Арендатора сторонам по Договору. Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его по акту приема-передачи Управляющей организации в недельный срок со дня отправления ему указанного уведомления.	Пункт 6.2. изложить в следующей редакции: 6.2. Договор с истекшим сроком аренды считается возобновленным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления Арендодателя или Арендатора сторонам по Договору. Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его по акту приема-передачи Арендодателю в недельный срок со дня отправления ему указанного уведомления.
п. 6.6	6.6. В указанных в пунктах 6.3, 6.5 Договора случаях Арендодатель направляет Арендатору и Управляющей организации письменное уведомление о досрочном расторжении Договора. В недельный срок со дня получения уведомления Арендодателя Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его Управляющей	Пункт 6.6. изложить в следующей редакции: 6.6. В указанных в пунктах 6.3, 6.5 Договора случаях Арендодатель направляет Арендатору и Управляющей организации письменное

	организации по акту приема-передачи.	уведомление о досрочном расторжении Договора. В недельный срок со дня получения уведомления Арендодателя Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его Арендодателю по акту приема-передачи.
Подпункт г) п. 6.10	г) фактическое освобождение Арендатором помещения без возврата его по акту - приема передачи, выявленное в ходе проверок Арендодателя и (или) Управляющей организации,	Подпункт г) пункта 6.10. изложить в следующей редакции: г) фактическое освобождение Арендатором помещения без возврата его по акту - приема передачи, выявленное в ходе проверок Арендодателя,
п. 2 Приложения к договору	2. Расчет размера платежей Управляющей организации, на 1 л.	п. 2 Приложения к договору ИСКЛЮЧИТЬ

Подписание настоящего протокола означает принятие спорных пунктов в редакции ООО «Текстильщик».

Реквизиты и подписи сторон:

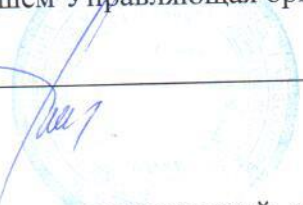
Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом, действующий на основании доверенности № 039-4 от 09.01.2018 года, именуемый в дальнейшем Арендодатель

с протоколом управления
размещен



Общество с ограниченной ответственностью «Текстильщик», в лице директора Трофимова Павла Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация

Трофимов Павел Анатольевич



Общество с ограниченной ответственностью «Арфа», в лице генерального директора Аверьянова Станислава Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор

Аверьянов Станислав Олегович



С

ПРОТОКОЛ урегулирования разногласий к договору
№ 2547 от 04.05.2018 г. аренды нежилого помещения
(строения) муниципальной собственности г. Чебоксары между
Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом
и обществом с ограниченной ответственностью «Арфа»
и Управляющей организацией Общество с ограниченной
ответственностью «Текстильщик»

№ пункта, подпункта договора	Редакция Арендодателя	Редакция Управляющей Компании	Окончательная редакция
п.2.2.	2.2. Управляющая организация обязана: а) в течение 5 дней после подписания соответствующих приложений к Договору сторонами передать помещение Арендатору по акту приема-передачи, который оформляется по типовой форме, установленной Арендодателем, в четырех экземплярах по одному к каждому экземпляру Договора, утверждается Арендодателем, прилагается к Договору и является неотъемлемой частью Договора. Примечание. В акте должно быть обязательно отражено техническое состояние и назначение помещения; б) производить капитальный ремонт инженерных коммуникаций при выполнении общего капитального ремонта дома (здания), в котором расположено помещение; в) в случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению; г) в течение 5 дней со дня передачи помещения Арендатору или возврата помещения Арендатором	Пункт 2.2. ИСКЛЮЧИТЬ: Обязанности управляющей организации определены Договором управления, утвержденным протоколом общего собрания собственников помещений в доме ____ от ____ . ____ . ____ года, в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации	в редакции Арендодателя

	представить акт приема-передачи Арендодателю для утверждения; д) ежемесячно контролировать соблюдение Арендатором порядка аренды нежилых помещений и выполнения им условий Договора; е) принять самостоятельно меры, которые Управляющая организация вправе применить к Арендатору в рамках настоящего Договора, в месячный срок с момента обнаружения нарушения с соответствующим письменным уведомлением Арендодателя; ж) сообщать Арендодателю об иных нарушениях со стороны Арендатора в десятидневный срок с момента их выявления.		
пп. «и» п.2.3.	и) сообщать Арендодателю и Управляющей организации письменно любые изменения юридического адреса и фактического своего места нахождения, а также полные реквизиты открытых им расчетных счетов и последующие изменения по ним в десятидневный срок со дня их совершения, в случае реорганизации юридического лица представить Арендодателю копии новых учредительных документов;	Подпункт и) п. 2.3 изложить в следующей редакции: и) сообщать Арендодателю письменно любые изменения юридического адреса и фактического своего места нахождения, а также полные реквизиты открытых им расчетных счетов и последующие изменения по ним в десятидневный срок со дня их совершения, в случае реорганизации юридического лица представить Арендодателю копии новых учредительных документов;	В редакции Арендодателя
пп. «к» п.2.3.	к) производить за свой счет: - своевременный текущий ремонт помещения и инженерных коммуникаций	Подпункт к) п. 2.3 изложить в следующей редакции: к) производить за свой	В редакции Арендодателя

	(по своей инициативе или требованию Управляющей организации), - содержание и ремонт фасада здания в пределах помещения (по своей инициативе или требованию Управления архитектуры и градостроительства), - связанные с деятельностью Арендатора переоборудование, перепланировку, капитальный ремонт и реконструкцию помещения, - ремонт кровли пропорционально общей площади отдельно стоящего здания (пристроая к зданию), в котором находится помещение. Перечисленные работы могут быть произведены только при наличии письменного разрешения Арендодателя, Управляющей организации, Управления архитектуры и градостроительства и органов архстройнадзора. Реконструкция несущих конструкций, устройство входов, тамбуров, надстроев, пристроев и т.п. работы оформляются Арендатором актом приемки и разрешением на ввод в эксплуатацию, которые согласовываются со всеми инспектирующими организациями и утверждаются распоряжением главы администрации г. Чебоксары; в месячный срок после завершения работ по созданию неотделимых переделок и улучшений арендуемого помещения (капитальный ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) передать документы для	счет: - своевременный текущий ремонт помещения и инженерных коммуникаций (по своей инициативе или требованию Управляющей организации), - содержание и ремонт фасада здания в пределах помещения (по своей инициативе или требованию Управления архитектуры и градостроительства), - связанные с деятельностью Арендатора переоборудование, перепланировку, капитальный ремонт и реконструкцию помещения, - ремонт кровли пропорционально общей площади отдельно стоящего здания (пристроая к зданию), в котором находится помещение. Перечисленные работы могут быть произведены только при наличии письменного разрешения Арендодателя, Управляющей организации, Управления архитектуры и градостроительства и органов архстройнадзора. Реконструкция несущих конструкций, устройство входов, тамбуров, надстроев, пристроев и т.п. работы	
--	---	--	--

С

	постановки на баланс (забалансовый учет) Управляющей организации, который должен отразить их в бухгалтерском учете; заказать в организации, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (в дальнейшем – организация техинвентаризации), и представить Арендодателю два подлинных экземпляра кадастрового паспорта и один экземпляр технического паспорта, а также представить Арендодателю справку органов архстройнадзора о том, что произведенные работы не влияют на несущую способность и устойчивость несущих конструкций здания. В случае произведенной реконструкции помещения дополнительно предоставляются Арендатором оригиналы документов, необходимых для подачи в регистрирующий орган;	оформляются Арендатором актом приемки и разрешением на ввод в эксплуатацию, которые согласовываются со всеми inspectирующими организациями и утверждаются распоряжением главы администрации г. Чебоксары; в месячный срок после завершения работ по созданию неотделимых переделок и улучшений арендуемого помещения (капитальный ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) передать документы Управляющей организации для хранения в проектно – технической документации на многоквартирный жилой дом.	
пп. «л» п.2.3.	л) не позднее, чем за два месяца сообщить письменно Арендодателю о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, произвести текущий ремонт помещения, рассчитаться по всем предусмотренным Договором платежам, подписать соглашение о расторжении Договора и вернуть помещение Управляющей организации	Подпункт л) п. 2.3 изложить в следующей редакции: л) не позднее, чем за два месяца сообщить письменно Арендодателю о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, произвести текущий ремонт помещения, рассчитаться по всем	В редакции Арендодателя

	в присутствии представителя Арендодателя по акту приема-передачи в соответствующем нормам техническом состоянии, восстановив при этом объекты инженерной инфраструктуры в случае их демонтажа за период аренды. Примечание. Акт приема-передачи оформляется Управляющей организацией согласно требованиям пункта 2.2а Договора;	предусмотренным Договором платежам, подписать соглашение о расторжении Договора и вернуть помещение Арендодателю.	
пп. м п. 2.3	м) по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении (прекращении) передать Управляющей организации для безвозмездного закрепления в муниципальной собственности все произведенные в помещении отделимые и неотделимые переделки и улучшения; н) произвести за счет своих средств страхование помещения в соответствии с установленным органами самоуправления города Чебоксары порядком;	Подпункт м) п. 2.3 изложить в следующей редакции: м) по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении (прекращении) передать Арендодателю для безвозмездного закрепления в муниципальной собственности все произведенные в помещении отделимые и неотделимые переделки и улучшения;	В редакции Арендодателя
п. 3.4.	3.4. Кроме арендной платы Арендатор оплачивает следующие затраты по содержанию помещения: а) эксплуатационные расходы Управляющей организации на содержание и управление помещением, включающие плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле	Пункт 3.4 изложить в следующей редакции: 3.4. Кроме арендной платы Арендатор оплачивает Арендодателю следующие затраты по содержанию помещения: а) расходы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально	В Редакции Арендодателя

	занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме, а также плату за содержание и ремонт мест общего пользования соразмерно занимаемой площади; б) затраты на коммунальные услуги; в) затраты по страхованию помещения, затраты на капитальный ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме и иные административно-хозяйственные расходы, необходимые для содержания помещения и использования его по целевому назначению	доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме, а также плату за содержание и ремонт мест общего пользования соразмерно занимаемой площади; б) затраты на коммунальные услуги, включая начисления на общедомовые нужды; в) затраты по страхованию помещения, затраты на капитальный ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемой площади в случае расположения помещения в многоквартирном доме и иные административно-хозяйственные расходы, необходимые для содержания помещения и использования его по целевому назначению.	
п. 3.4.1.	3.4.1. Расшифрованные расчеты размера указанных в п.3.4 Договора платежей с указанием их получателя (Управляющая организация, жилищно-эксплуатационная организация, поставщики коммунальных услуг и др.) приведены в приложении "Расчет размера платежей Управляющей организации" к Договору	Пункт 3.4.1. изложить в следующей редакции: 3.4.1. Расшифрованные расчеты размера указанных в п.3.4 Договора платежей с указанием их получателя (Арендодателя), определяются на основании общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, за исключением взносов по	В редакции Арендодателя

(или оформляются в виде отдельного договора), по требованию соответствующих лиц обязательны к подписанию (заключению) Арендатором и являются неотъемлемой частью Договора. Данные платежи Арендатор перечисляет ежемесячно в сроки, приведенные в указанных документах, а при отсутствии в них сроков платежей не позже 10-го числа, следующего за текущим месяцем. Окончательный расчет по ним производится по фактическим расходам по истечении года или при освобождении Арендатором помещения. В случае изменения положенных в основу расчета указанных платежей цен, тарифов и размеров решениями органов государственной власти и управления и органов самоуправления города Чебоксары или по другим основаниям их величина пересматривается со дня вступления в силу данных решений. При этом соответствующие организации направляют Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора и не подлежит дополнительному согласованию. Примечания к разделу III: 1. Период времени, за который должны быть произведены первые	оплате за капитальный ремонт, приведены в приложении к Договору (или оформляются в виде отдельного договора), по требованию соответствующих лиц обязательны к подписанию (заключению) Арендатором и являются неотъемлемой частью Договора. Данные платежи Арендатор перечисляет Арендодателю ежемесячно в сроки, приведенные в указанных документах, а при отсутствии в них сроков платежей не позже 10-го числа, следующего за текущим месяцем. Окончательный расчет по ним производится по фактическим расходам по истечении года или при освобождении Арендатором помещения. В случае изменения положенных в основу расчета указанных платежей цен, тарифов и размеров решениями органов государственной власти и управления и органов самоуправления города Чебоксары или по другим основаниям их величина пересматривается со дня вступления в силу данных решений. При этом соответствующие организации направляют Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора и не	
--	---	--

платежи по настоящему Договору, отсчитывается со срока начала использования помещения Арендатором. 2. Все платежи по Договору должны производиться деньгами в валюте Российской Федерации. 3. В платёжных поручениях наряду с установленными данными в обязательном порядке указываются также вид платежа, номер и дата заключения Договора, периоды времени, за которые вносятся платежи. При отсутствии в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом. При наличии у Арендатора нескольких арендуемых помещений платёжные поручения оформляются отдельно на каждое соответствующее приложение. Арендодатель вправе засчитывать платежи по одному из приложений к Договору в счет других, письменно уведомляя об этом Арендатора. 4. При возврате Арендатору внесенных платежей в связи с несоблюдением предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством требований, платежи считаются не произведёнными и ответственность за просрочку платежей сохраняется.	подлежит дополнительному согласованию. Примечания к разделу III: 1. Период времени, за который должны быть произведены первые платежи по настоящему Договору, отсчитывается со срока начала использования помещения Арендатором. 2. Все платежи по Договору должны производиться деньгами в валюте Российской Федерации. 3. В платёжных поручениях наряду с установленными данными в обязательном порядке указываются также вид платежа, номер и дата заключения Договора, периоды времени, за которые вносятся платежи. При отсутствии в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом. При наличии у Арендатора нескольких арендуемых помещений платёжные поручения оформляются отдельно на каждое соответствующее приложение. Арендодатель вправе засчитывать платежи по одному из приложений к Договору в счет других, письменно уведомляя об этом Арендатора. 4. При возврате Арендатору внесенных платежей в связи с
--	---

		несоблюдением предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством требований, платежи считаются не произведёнными и ответственность за просрочку платежей сохраняется.	
п. 5.1	5.1. За непредоставление помещения в указанный в пункте 2.2 а Договора срок по вине Управляющей организации он уплачивает Арендатору пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.	Пункт 5.1. ИСКЛЮЧИТЬ.	В редакции Арендодателя
пп. «а» п. 5.2	а) за просрочку предусмотренных Договором платежей, включая штрафы, Арендатор уплачивает Арендодателю и Управляющей организации пеню в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период образования недоимки, от просроченной и причитающейся каждому сумме платежей за каждый день просрочки до дня полной оплаты включительно;	Подпункт а) п. 5.2. изложить в следующей редакции: а) за просрочку предусмотренных Договором платежей, включая штрафы, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период образования недоимки, от просроченной и причитающейся каждому сумме платежей за каждый день просрочки до дня полной оплаты включительно;	В редакции Арендодателя

п. 6.2	6.2. Договор с истекшим сроком аренды считается возобновленным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления Арендодателя или Арендатора сторонам по Договору. Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его по акту приема-передачи Управляющей организации в недельный срок со дня отправления ему указанного уведомления.	Пункт 6.2. изложить в следующей редакции: 6.2. Договор с истекшим сроком аренды считается возобновленным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления Арендодателя или Арендатора сторонам по Договору. Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его по акту приема-передачи Арендодателю в недельный срок со дня отправления ему указанного уведомления	В редакции Арендодателя
п. 6.6	6.6. В указанных в пунктах 6.3, 6.5 Договора случаях Арендодатель направляет Арендатору и Управляющей организации письменное уведомление о досрочном расторжении Договора. В недельный срок со дня получения уведомления Арендодателя Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его Управляющей организации по акту приема-передачи.	Пункт 6.6. изложить в следующей редакции: 6.6. В указанных в пунктах 6.3, 6.5 Договора случаях Арендодатель направляет Арендатору и Управляющей организации письменное уведомление о досрочном расторжении Договора. В недельный срок со дня получения уведомления Арендодателя Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его Арендодателю по акту приема-передачи.	В редакции Арендодателя

Подпункт г) п. 6.10	г) фактическое освобождение Арендатором помещения без возврата его по акту - приема передачи, выявленное в ходе проверок Арендодателя и (или) Управляющей организации,	Подпункт г) пункта 6.10. изложить в следующей редакции: г) фактическое освобождение Арендатором помещения без возврата его по акту - приема передачи, выявленное в ходе проверок Арендодателя,	В редакции Арендодателя
п. 2 Приложения к договору	2. Расчет размера платежей Управляющей организации, на 1 л.	п. 2 Приложения к договору ИСКЛЮЧИТЬ	В редакции Арендодателя

Подписи сторон:

от Арендодателя:

Заместитель

Председателя Горкомимущества



С.В. Чекмасова

(подпись)

М.П.

от Арендатора:

Директор ООО «Арфа»



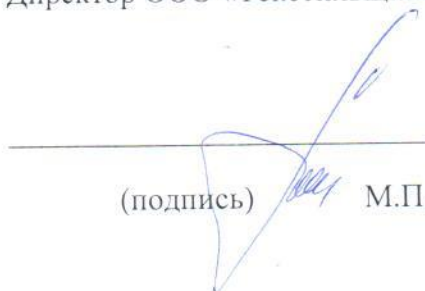
О. Аверьянов

(подпись)

М.П.

от Управляющей организации:

Директор ООО «Текстильщик»



П.А. Трофимов

(подпись)

М.П.

