

**Договор № 01/01/25-4-2**  
**аренды нежилого помещения**  
**(части общего имущества многоквартирного дома)**

г. Новосибирск

«01» января 2025 г.

**Товарищество собственников жилья «Уют»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Лелюх Инны Владимировны, действующей на основании Устава и на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 27 июня 2024 г.,

**Индивидуальный предприниматель Секрет Никита Олегович**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять по Акту приема-передачи (Приложение №1) за плату во временное пользование нежилое помещение № 4-2 (помещение № 25 Литера А на поэтажном плане технического паспорта), площадью 26,6 кв. м (Двадцать шесть целых шесть десятых) кв.м и помещение № 4-1 (помещение № 26 Литера А на поэтажном плане технического паспорта), площадью 18,4 кв. м (Восемнадцать целых четыре десятых) кв.м. расположенные, в подвальном помещении многоквартирного жилого дома (далее именуется - Объект, а также - арендуемое помещение), являющегося частью общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, кадастровый номер 54:35:073100:27, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, для размещения сотрудников Арендатора, офисной техники, материалов и оборудования в соответствии с целями и видами деятельности, определенными Уставом (Свидетельством) Арендатора.

Местонахождение и расположение Объекта в многоквартирном жилом доме приведены на Схеме размещения арендуемого помещения, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2).

Нежилое помещение предоставляется сроком на 11 (одиннадцать) месяцев на период, указанный в пункте 5.1. настоящего Договора.

1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются, распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома в силу закона. Предоставление общего имущества собственников во временное пользование регламентировано Правилами пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома город Новосибирск, улица Кирова, 27, утвержденных Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол Общего собрания от 27 июня 2024 г., с последующими изменениями).

1.3. Передача Объекта в пользование Арендатору не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

**2. Цена Договора и порядок расчетов.**

2.1. Арендная плата по настоящему Договору составляет **18000 (Восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек за месяц, без НДС.**

2.2. Дополнительно к арендной плате Арендатор оплачивает:

- фактически потребленную электрическую энергию, воду и стоки в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета на основании выставяемых Арендодателем счетов,

2.3. Оплата арендной платы (п.2.1. договора) и иных платежей (п. 2.2. договора) производится Арендатором в безналичной денежной форме в рублях, ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре, согласно счетов Арендодателя, которые Арендатор получает в помещении ТСЖ «Уют» ежемесячно не позднее одного

дня до наступления срока оплаты по договору, указанному в пункте 2.4 настоящего договора.

Если 5-е число месяца совпадает с выходным или праздничным днем, то Арендатор оплачивает арендную плату и иные платежи в следующий день за выходным или праздничным днем.

Оплата арендной платы и иных платежей по договору осуществляется Арендатором в размере и сроки, определенные настоящим договором, независимо от наличия у Арендатора счета на оплату. Отсутствие у Арендатора по не зависящим от Арендодателя причинам счета, выставляемого Арендодателем, не является основанием для неоплаты Арендатором арендных платежей по настоящему договору, а неоплата признается нарушением Арендатором сроков оплаты по договору.

Под датой оплаты принимается дата зачисления денежных средств на расчетный счет в банке Арендодателя.

2.4. В день подписания настоящего договора Арендатор, в качестве обеспечения своих обязательств по внесению арендной платы, производит в адрес Арендодателя безналичное перечисление денежных средств - обеспечительный платеж, в размере месячной арендной платы указанной в пункте 2.1. настоящего договора. Вышеуказанный обеспечительный платеж, находится у Арендодателя и будет засчитан Сторонами в качестве арендной платы за последний месяц срока действия данного договора.

2.5. Если Арендатор задерживает выплату арендной платы, а также иные платежи, причитающиеся Арендатору в соответствии с настоящим договором, Арендодатель вправе произвести удержание из суммы обеспечительного платежа, а Арендатор обязан в течение 3 (трех) дней с даты удержания, восстановить сумму обеспечительного платежа.

В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора, обеспечительный платеж подлежит возврату при условии отсутствия задолженности перед Арендодателем.

### **3. Права и обязанности Сторон.**

#### **3.1. Арендодатель обязан:**

3.1.1. Передать Объект Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение №1) в нормальном санитарном и техническом состоянии.

#### **3.2. Арендодатель имеет право:**

3.2.1. Расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия в порядке, предусмотренном пунктами 5.2.. 5.3. настоящего договора.

3.2.2. Беспрепятственно посещать арендованные помещения с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего договора, а также проверки технического состояния Объекта для обслуживания и ремонта коммуникаций и систем общего пользования.

3.2.3. Начислять пени и штрафы при нарушении Арендатором обязательств по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 4.1., 4.2. настоящего договора.

3.2.4. Удерживать суммы задолженности по арендной плате и иным платежам из суммы обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном пунктом 2.5. настоящего договора.

3.2.5. Требовать от Арендатора исполнения условий настоящего договора.

#### **3.3. Арендатор обязан:**

3.3.1. Принять Объект от Арендодателя и подписать Акт приема-передачи в день заключения настоящего Договора.

3.3.2. Использовать Объект исключительно по назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего договора.

3.3.3. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи в порядке и размерах, определенных настоящим договором.

3.3.4. Содержать Объект и места общего пользования в здании в исправности и в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать противопожарную и электротехническую безопасность, технические нормы и правила. Обеспечивать уборку Помещения собственными силами и за свой счет.

3.3.5. При обнаружении признаков аварийного состояния систем теплоснабжения, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю по телефону диспетчера ТСЖ «Уют»: +7-953-763-52-46.

3.3.6. Обеспечить соблюдение работниками и представителями Арендатора согласованные с Арендодателем правила внутреннего распорядка и режима работы, включая своевременное окончание ими работы и освобождение арендуемого помещения. Не допускать действий, которые могут нарушить нормальные условия работы других арендаторов и жизни собственников многоквартирного дома.

3.3.7. Не производить без письменного согласия Арендодателя ремонт, реконструкцию арендуемого помещения, устройство дополнительных инженерных сетей, установку дополнительного или переоборудования имеющегося в арендуемом помещении инженерно-технического оборудования.

Все улучшения арендованного помещения и/или находящегося в нем оборудования производятся Арендатором исключительно с согласия Арендодателя за счет Арендатора.

В случае улучшения Арендатором помещения и (или) оборудования, не отделимого от помещения и оборудования без ущерба для него, эти улучшения после расторжения или истечения срока действия настоящего договора, не возвращаются, не компенсируются и остаются в помещении и/или находящемся в нем оборудовании.

В случае улучшений Арендатором арендованного помещения и/или находящегося в нем оборудования с возможностью отделения без ущерба для них, Арендатору по согласованию с Арендодателем указанные улучшения могут быть возвращены.

3.3.8. Не сдавать арендуемые помещения в субаренду (поднаем) третьим лицам, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное помещение в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада (паевого взноса) в уставный капитал хозяйственных товариществ, обществ.

3.3.9. Обеспечить в любое время свободный доступ в арендуемое помещение представителей, работников Арендодателя и сопровождающих их лиц для осмотра помещения, выявления и устранения нарушений пользования помещением, а также для проведения работ по устранению аварий, техническому обслуживанию находящихся в помещении оборудования теплоснабжения, сантехнического, электрического и другого оборудования с предварительным оповещением Арендатора по телефону Арендатора, указанному в настоящем договоре.

3.3.10. При необходимости поддержания арендуемого помещения в нормальном санитарном состоянии производить за свой счет текущий ремонт Объекта с уведомлением Арендодателя не менее чем за 3 (три) дня до начала работ.

3.3.11. Не позднее последнего дня срока действия настоящего договора освободить арендуемое помещение и передать его по Акту приема-передачи (возврата) Арендодателю (Приложение № 3) в том состоянии, в котором указанные помещения были получены Арендатором при заключении настоящего договора.

3.3.12. Арендатор несет ответственность за обеспечение сохранности своего имущества, находящегося в помещении Объекта, самостоятельно оплачивает стоимость услуг, не включенных в настоящий договор, предоставляемых Арендатору (интернет, охрана и др.).

3.3.13. Не использовать территорию двора многоквартирного дома по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске для парковки автомобилей Арендатора или клиентов Арендатора.

### **3.4. Арендатор имеет право:**

3.4.1. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор имеет право на заключение договора на новый срок на вновь согласованных сторонами условиях. О своем желании заключить такой договор Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора.

3.4.2. Размещать объекты наружной рекламы на фасаде здания после получения всех необходимых согласований и разрешений в установленном порядке и за свой счет, при условии согласия Арендодателя и заключения с Арендодателем возмездного договора на размещение рекламных конструкций.

3.4.3. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном пунктами 5.4., 5.5. настоящего договора.

3.4.4. Производить кратковременную разгрузку автомобилей Арендатора на территории двора многоквартирного дома по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске в течение нормально необходимого для разгрузки времени. Аналогичное правило действует на погрузку имущества в автомобили Арендатора.

### **4. Ответственность Сторон и разрешение споров.**

4.1. При нарушении Арендатором сроков внесения платежей, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2., 2.3., 2.4. настоящего договора, Арендодатель имеет право начисления пени (штрафной неустойки) в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки платежа.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных в пункте 3.3. настоящего Договора, Арендодатель имеет право требования к Арендатору оплаты штрафа в размере 10% от месячной суммы платы за аренду за каждое нарушение.

4.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за соблюдение законодательства при осуществлении им в арендуемом помещении деятельности в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

4.4. Риск утраты или повреждения находящихся в арендуемом помещении материальных ценностей и любого имущества, принадлежащего Арендатору и /или третьим лицам несет, Арендатор.

Арендодатель не несет ответственности за сохранность находящегося в арендуемом помещении имущества Арендатора и/или третьих лиц в случае его утраты или повреждения.

4.5. В случае нарушения Арендатором условий настоящего договора, Арендодатель имеет право досрочного расторжения настоящего договора в порядке, предусмотренном пунктами 5.2., 5.3. настоящего договора.

4.6. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему договору в случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Арендодатель не несет ответственности за отключение или перебои в подаче тепла, воды, электроэнергии в случаях, произошедших не по вине Арендодателя.

### **5. Срок действия, порядок расторжения договора**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения и действует по «30» ноября 2025 года.

Прекращение действия Договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по договору.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть расторгнут до истечения срока действия, указанного в пункте 5.1. настоящего договора, с предупреждением Арендатора письменно за 10 (десять) дней до предстоящего расторжения договора в случаях:

-использования Арендатором помещения с нарушением целей деятельности, указанных в пункте 1.1. настоящего договора,

-ухудшение состояния арендуемого помещения, допущенного Арендатором,

-просрочки внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим договором более, чем на 7 (семь) дней.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, указанного в пункте 5.1. настоящего договора, в иных случаях, с предупреждением Арендатора письменно за 30 (тридцать) дней до предстоящего расторжения.

5.3. Арендодатель предупреждает Арендатора о предстоящем досрочном расторжении договора по основаниям и в порядке, указанным в пункте 5.2. настоящего договора, письменно заказным письмом с уведомлением о вручении, направленным по адресу, указанному в настоящем договоре, либо предупреждает Арендатора лично путем вручения письма с предупреждением.

Датой предупреждения Арендатора о предстоящем расторжении договора считается дата по истечении 7-ми дней после поступления заказного письма на почтовое отделение по адресу Арендатора, указанному в настоящем договоре, либо дата с подписью лица, уполномоченного Арендатором на подписание договора согласно Уставу, Свидетельству, доверенности либо другого документа.

5.4. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут до истечения срока действия, указанного в пункте 5.1. настоящего договора, в случаях предупреждения об этом Арендодателя не менее, чем за 60 (шестьдесят) дней до предстоящего расторжения договора.

5.5. Арендатор предупреждает Арендодателя о предстоящем досрочном расторжении настоящего договора письменно путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, либо путем вручения лично председателю Правления ТСЖ «Уют».

Датой предупреждения Арендодателя считается дата получения письма, указанная в уведомлении о вручении, или дата с подписью председателя Правления ТСЖ «Уют» на письме с предупреждением, полученном лично.

5.6. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон.

5.7. Все споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, должны в первую очередь разрешаться путем переговоров, а также в претензионном порядке. Срок для ответа на претензию устанавливается 10 дней. Если сторонам не удастся урегулировать разногласия в претензионном порядке, то спор разрешается в суде по месту нахождения Арендодателя.

5.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению сторон. Изменения оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору и вступают в силу с даты их подписания.

6.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

### **Приложения:**

1. Акт приема-передачи Объекта (Приложение №1).

2. Схема расположения Объекта (Приложение №2).

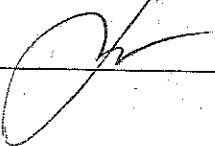
3. Акт приема-передачи (возврата) Объекта (Приложение 3).

**7. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон.**


**ТСЖ «Уют»**  
Адрес: 630008,  
г. Новосибирск, ул. Кирова, 27  
ИНН 5405288354  
КПП 540501001  
ОГРН 1055405009285  
ОКПО 0075866444  
р/с 407038106000000000646  
в Банк ГПБ (АО)  
в г.Москва  
БИК 044525823,  
к/с 30101810200000000823  
тел.266-78-49  
E-mail: kirova27@mail.ru

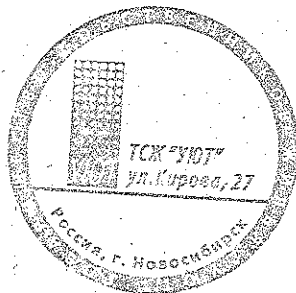
**ИП Секрет Никита Олегович**  
Адрес: 630083,  
г.Новосибирск, ул.Большевикская,153,  
кв.№ 8  
ИНН 544591168348  
ОГРНИП 313548302800039  
к/с 30101810850040000788  
в Филиале «Сибирский»  
Банка ВТБ (ПАО)  
р/с 40802810600430026003  
БИК 045004788  
Тел. 8-923-705-00-13  
E-mail: sekret.nikita@yandex.ru

Председатель правления ТСЖ «Уют»

  
\_\_\_\_\_  
/ И.В.Лелух/

ИП Секрет Никита Олегович

  
\_\_\_\_\_  
/Н.О.Секрет/



## АКТ ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ

г. Новосибирск

«01» января 2025 г.

ТСЖ «Уют», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Лелюх Инны Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

ИП Секрет Никита Олегович, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее по тексту именуемые «Стороны», составили настоящий Акт к договору аренды № 01/01/25-4-2 от «01» января 2025 г. (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в соответствии с условиями Договора помещение № 4-2, расположенное в подвале секции № 4, (помещение № 25 Литера А на поэтажном плане технического паспорта здания) площадью 26,6 (двадцать шесть целых шесть десятых) кв.м.и помещение № 4-1 (помещение № 26 Литера А на поэтажном плане технического паспорта), площадью 18,4 (восемнадцать целых четыре десятых) кв. м жилого многоквартирного дома по адресу: г.Новосибирск, ул.Кирова, 27.
2. На момент передачи Арендодателю помещения находилось в следующем техническом состоянии:

### Помещение №26

- Стены оштукатурены цементно-песчаным раствором;
- Входные противопожарные металлические двери – 1 шт;
- Электрическая розетка– 1 шт;
- Выключатели электрические - 3 шт.;
- Светильник подвесной -1шт;

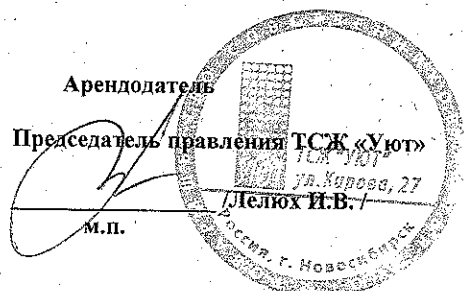
### Помещение №25

- Потолок «Армстронг» с шумопоглощением, 5 плиток с дырами, остальные с загрязнением;
- Стены окрашены, с загрязнением;
- Стены частично отделаны плиткой, в плитках имеются отверстия;
- Напольное покрытие – керамогранитная плитка, 3 плитки с отверстиями;
- Входные противопожарные металлические двери – 1 шт;
- Электрические розетки– 5 шт;
- Выключатели электрические - 2 шт.;
- Потолочные светильники -6 шт;
- Секции радиаторов отопления – 15шт;
- Декоративные панели из оргстекла -5шт.
- Встроенный шкаф с зеркалом-1 шт.
- Установлен электросчетчик (№098307896). Показания электросчетчика на момент сдачи помещения составляет 10904 Квч.

Произведена видеофиксация состояния помещений.

3. Претензий к состоянию Помещения, указанного в п.1 настоящего Акта Арендатор не имеет.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, (один – для Арендодателя, один - для Арендатора).

Арендодатель  
Председатель правления ТСЖ «Уют»  
И.В. Кирова, 27  
Лелюх И.В.  
м.п.



Арендатор  
ИП Секрет Никита Олегович  
/Секрет Н.О./  
м.п.

