

## ДОГОВОР № 3

о возмездном предоставлении в пользование  
общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме по адресу:  
ул. Красная Пресня, дом 29

г. Москва

"01" августа 2012г.

Товарищество собственников жилья «Теремок на Пресне», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Правления Мещерякова Алексея Георгиевича, действующего на основании Устава и Протокола №3 от «27» ноября 2008 г., с одной стороны,

и Индивидуальный предприниматель Каревская Елена Борисовна, именуемая в дальнейшем «Пользователь», действующий на основании Свидетельства о Государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 №009327756 от 10.08.2007г., в лице Каревской Елены Борисовны, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество обязуется предоставить в пользование Пользователю мансарду, общей площадью 404,4 кв.м.: мансарда №I и мансарда №II, являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, расположенное по адресу: ул. Красная Пресня, дом 29 (далее - Многоквартирный дом), (далее - Общее имущество) для осуществления предпринимательской деятельности. Общее имущество передается согласно Акта приема-передачи (Приложение №1), являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общее имущество принадлежит Товариществу на праве общей долевой собственности, в соответствии с Жилищным и Гражданским кодексом РФ. Помещение находится в управлении Товарищества на основании распоряжения префекта ЦАО г.Москвы №6598-р от 06.12.2007г., распоряжение префекта ЦАО г.Москвы №4702-р от 29.10.2008г., Свидетельства о внесении в Единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы №17-12-12-07-1-1707 от 14.12.2007года.

1.2. Товарищество передает Общее имущество в пользование без права выкупа в собственность.

1.3. Товарищество гарантирует, что до подписания настоящего Договора Общее имущество никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.4. Общее имущество передается в пользование сроком на 11 (одиннадцать) месяцев - с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения (менее 1 года). Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Настоящий Договор о возмездном предоставлении в пользование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу действует с 01 августа 2012г. по 30 июня 2013г.

1.4.1. За 60 дней до истечения срока пользования Общим имуществом Пользователь должен уведомить Товарищество о намерении продлить срок Договора либо о предстоящем освобождении помещения, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Пользователь имеет преимущественное право на продление Договора, при условии утверждения данного вопроса Общим собранием собственников Многоквартирного дома.

1.5. Реорганизация Товарищества, а также перемена собственника Общего имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.6. В течение срока, указанного в п. 1.4. Пользователь, вправе передавать находящееся в пользовании Общее имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.7. Товарищество может оказывать Пользователю дополнительные услуги, сопутствующие использованию Общего имущества. Порядок предоставления услуг, их стоимость и порядок оплаты определяются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Товарищество обязано:

Товарищество



Пользователь





а) передать во временное пользование и владение Пользователю Общее имущество в состоянии, отвечающем условиям Договора, в течение 1(Одного) дня с момента подписания Договора.

Указанное в п. 1.1. Общее имущество передается Пользователю по Акту приема-передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние Общего имущества на момент передачи его в пользование;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к находящемуся в пользовании Общему имуществу сотрудникам, транспорту, заказчикам Пользователя, а также любым другим лицам по указанию Пользователя;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Пользователя, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Пользователе;

г) производить капитальный ремонт находящегося в пользовании Общего имущества и оборудования в случае необходимости;

д) нести обязанность по страхованию находящегося в пользовании Общего имущества;

е) оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования Общего имущества;

ж) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

## 2.2. Пользователь обязан:

а) использовать Общее имущество в соответствии с целями Договора, указанными в п. 1.1 и решением общего собрания собственников Многоквартирного дома. Если Пользователь пользуется Общим имуществом не в соответствии с условиями Договора или решением общего собрания собственников Многоквартирного дома, Товарищество имеет право потребовать расторжения Договора и возмещения убытков;

б) содержать находящееся в пользовании Общее имущество в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;

в) своевременно вносить плату за пользование Общим имуществом;

г) не производить реконструкции находящегося в пользовании Общего имущества, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Товарищества. Неотделимые улучшения находящегося в пользовании Общего имущества производить только с письменного разрешения Товарищества;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

е) если находящееся в пользовании Общее имущество в результате действия Пользователя или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Пользователь обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Товариществу;

ж) письменно сообщить Товариществу не позднее, чем за 30 дней о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, сдать находящееся в пользование Общее имущество и оборудование по акту в исправном состоянии;

з) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Товариществу все произведенные в находящемся в пользовании Общем имуществе перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Общего имущества и неотделимые без вреда от его конструкции, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором;

и) вернуть находящееся в пользовании Общее имущество Товариществу после прекращения Договора по акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа. Если Пользователь не возвратил находящееся в пользовании Общее имущество, либо возвратил его несвоевременно, Товарищество вправе потребовать внесения платы за пользование Общим имуществом за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Товариществу убытков, он может потребовать их возмещения;

Товарищество \_\_\_\_\_

Пользователь \_\_\_\_\_



к) за свой счет производить текущий и косметический ремонт находящегося в пользовании Общего имущества;

л) оплачивать счета за телефон, электроэнергию на основании документов, которые подтверждают выполнение данных услуг сторонними организациями (акт выполненных услуг, счет, счет фактура);

м) для организации работы получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;

н) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная Плата за пользование Общим имуществом состоит из Фиксированной арендной платы за календарный месяц и устанавливается в размере 40000,00 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек и Переменной арендной платы, которая равняется стоимости оплаченных Товариществом услуг сторонних организаций за энергоснабжение, потребителем которого является Пользователь, не включая НДС (НДС не облагается в связи с применением Товариществом Упрощенной системы налогообложения на основании Уведомления о возможности применения УСН №12968 от 01.01.2008г.

3.2. Фиксированная арендная плата подлежит внесению ежемесячно, с 1-го по 15-ое число, текущего месяца на расчетный счет Товарищества, на основании настоящего Договора.

3.3. Переменная арендная плата перечисляется на счет Товарищества в течение 10 рабочих дней с момента выставления счета Товариществом. При выставлении счета на оплату Переменной арендной платы Товарищество предоставляет Пользователю копии актов и, или, счетов за потребленную электроэнергию.

3.4. Обязанность Пользователя по внесению платы за пользование Общим имуществом считается исполненной с момента поступления денег в полном размере на счет Товарищества.

При получении уведомления об увеличении платы за пользование Общим имуществом Пользователь вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.

4.2.1. Товарищество отвечает за недостатки переданного в пользование Общего имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Пользователь вправе по своему выбору:

- потребовать от Товарищества либо безвозмездного устранения недостатков находящегося в пользовании Общего имущества, либо соразмерного уменьшения платы за его использование, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков, находящегося в пользовании Общего имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из платы за пользование Общим имуществом, предварительно уведомив об этом Товарищество;

- потребовать досрочного расторжения договора.

Товарищество, извещенное о требованиях Пользователя или о его намерении устранить недостатки Общего имущества находящегося в пользовании за счет Товарищества, может без промедления произвести замену предоставленного Пользователю Общего имущества другим аналогичным Общим имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки Общего имущества в соответствии с решением Общего собрания собственников Многоквартирного дома. Если удовлетворение требований Пользователя или удержание им расходов на устранение недостатков из платы за пользование Общим имуществом не покрывает причиненных Пользователю убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.2.2. Товарищество не отвечает за недостатки переданного в пользование Общего имущества, которые были им оговорены при заключении Договора (Приложение 1) и являются

Товарищество \_\_\_\_\_

Пользователь \_\_\_\_\_



его неотъемлемой частью или были заранее известны Пользователю либо должны были быть обнаружены Пользователем во время осмотра Общего имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Общего имущества в пользование.

4.3. За просрочку предоставления в пользование Общего имущества в установленный договором срок Товарищество уплачивает Пользователю пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы оплаты, предусмотренной в п.3.1. Договора за один месяц, но не более 2% от суммы оплаты за пользование Общим имуществом за один месяц.

4.4. За просрочку возврата находящегося в пользовании Общего имущества в установленный Договором срок Пользователь уплачивает Товариществу пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы оплаты, предусмотренной п. 3.1. Договора за один месяц, но не более 2% от суммы оплаты за пользование Общим имуществом за один месяц.

4.5. При возврате неисправного Общего имущества, поврежденного по вине Пользователя, что подтверждается двусторонним актом, последний уплачивает Товариществу расходы по ремонту и штраф в размере 100% стоимости поврежденного Общего имущества.

4.6. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.7. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Пользователем, возмещению не подлежит.

## 5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению Сторон.
- в одностороннем порядке при получении Уведомления одной из Сторон, настоящего Договора, о расторжении не менее чем за месяц, а так же в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

5.2. По требованию Товарищества Договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Пользователь:

5.2.1. Пользуется предоставленным в пользование Общим имуществом (полностью или отдельными его частями) не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора и решения Общего собрания собственников Многоквартирного дома.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние находящегося в пользовании Общего имущества.

5.2.3. В течение 1 (одного) месяца не вносит плату за пользование Общим имуществом в полном размере, предусмотренную п. 3.1. Договора.

5.3. По требованию Пользователя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.3.1. Если Товарищество не производит капитальный ремонт помещения.

5.3.2. Если Товарищество не передает в пользование Общее имущество, предусмотренное п. 1.1. Пользователю в срок предусмотренный настоящим Договором.

5.3.2. Если находящееся в пользовании Общее имущество, в силу обстоятельств, за которые Пользователь не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

## 6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции на территории Российской Федерации на основании права Российской Федерации и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В соответствии со ст.ст. 29 и 32 ГПК РФ.

6.3. Применимым правом Стороны признают законодательство Российской Федерации (России).

6.4. По вопросам, не урегулированным Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации, в том числе соответствующие правовые акты, принятые субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления. В случае противоречия условий Договора положениям законов и иных правовых актов подлежит применению закон или иной правовой акт.

## 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

Товарищество \_\_\_\_\_

Пользователь \_\_\_\_\_



7.1. Условия настоящего Договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

7.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора и приложений к нему.

#### 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

8.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением Сторон. При недостижении согласия Стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

#### 9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

9.2. Досрочное расторжение Договора может иметь место по соглашению Сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории Российской Федерации гражданским законодательством, с возмещением понесенных убытков.

#### 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается только по письменному соглашению Сторон.

10.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае перевода текста Договора и любого приложения к нему на иностранный язык, преимущественную силу будет иметь текст на русском языке.

10.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

#### 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

##### Товарищество:

**ТСЖ «Теремок на Пресне»**

Адрес: г.Москва, ул.Красная  
Пресня, д.29  
ИНН/КПП 7703392499/770301001  
р/с 40703810790000000092  
в ВТБ 24 (ЗАО)  
г.Москва  
к/с 30101810100000000716  
БИК 044525716  
ОГРН 1077799000982  
т. 509-63-09 Алексей Георгиевич

##### Пользователь:

**ИП Каревская Елена Борисовна**

Адрес юридический: 117403, г.Москва, ул.Булатниковская,  
д.11, корп.1, кв.11  
Адрес фактический: 117403, г.Москва, ул.Булатниковская,  
д.11, корп.1, кв.11  
ИНН 420200540744  
р/с 40802810130000008393  
Банк ВТБ 24 (ЗАО) г.Москва  
БИК 044525716  
к/с 301018101000000716  
ОГРН 308774626600495



Мещеряков А.Г. /

Товарищество

/Каревская Е.Б. /

Б.П.

Пользователь



Приложение №1  
К Договору №3 о возмездном предоставлении  
в пользование нежилого помещения  
общего имущества в многоквартирном доме  
от 01 августа 2012г.

А К Т

Приема-передачи Помещений мансарды (чердак)  
по адресу: ул.Красная Пресня, д.29, мансарда №1, мансарда №11

г.Москва

«01» августа 2012г.

Товарищество Собственников Жилья «Теремок на Пресне», в лице Председателя ТСЖ Мещерякова Алексея Георгиевича, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Каревская Елена Борисовна, именуемая в дальнейшем «Пользователь», действующая на основании Свидетельства о Государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 009327756 от 10.08.2007г., в лице Каревской Елены Борисовны, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», подписали настоящий Акт приема-передачи помещений (Далее «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора №3 возмездного предоставления в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, улица Красная Пресня, д.29, от 01 августа 2012г., Товарищество передает Пользователю, а Пользователь принимает для осуществления предпринимательской деятельности мансарду (чердак) общей площадью 404,4 кв.м., в том числе: мансарда №11 и мансарда №1, далее по тексту «Помещения».
2. Техническое состояние помещений на момент их передачи, находится в исправном состоянии, соответствует основным предъявляемым требованиям Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Пользователя и в отношении арендуемых им объектов, пригодны для дальнейшей эксплуатации.
3. На момент подписания настоящего Акта приема-передачи нежилых помещений Пользователь никаких претензий не имеет.
4. Настоящий акт приема-передачи нежилых помещений составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один хранится у Товарищества, другой у Пользователя, а так же является неотъемлемой частью Договора №3 возмездного предоставления в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, ул.Красная Пресня, д.29 от 01.08.2012г.

Товарищество:



(Мещеряков А.Г.)

Пользователь:

(Каревская Е.Б.)

Б.П.