

**ДОГОВОР**  
**аренды нежилого помещения**

г. Томск

1 января 2016г.

**Жилищно-строительный кооператив «Кристалл»**, в лице председателя правления Майер Эльвиры Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Рукс Роман Александрович**, действующий на основании Свидетельства о внесении записи в ЕГРИП, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. На основании Решения общего собрания членов ЖСК «Кристалл» (собственников жилья) от 17.10.2015 года о сдаче в аренду нежилого помещения, Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение, для использования в качестве спортивного (тренажерного) зала, именуемое в дальнейшем «помещение».

1.2. Арендуемое помещение расположено по адресу: Томская область, г. Томск, переулок. Лесной, дом №7, в 10-и этажном кирпичном доме, в цокольном этаже.

1.3. Общая площадь арендуемого помещения – **185.8 кв.м.**, из них площадь спортивного зала составляет **149,1 кв.м.**, площадь складского помещения составляет **6,7 кв.м.**, площадь подсобных помещений ( в том числе санузлы и душевые) составляет **30 кв.м.**

1.4. В аренду передаются нежилые помещения № 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, указанные на поэтажном плане, границы на поэтажном плане выделены (заштрихованы). (копия плана объекта по состоянию на 21.09.2015г. является Приложением 1 к настоящему договору).

1.5. На момент заключения настоящего договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит членам ЖСК «Кристалл» на праве общей долевой собственности в силу закона.

1.6. Состояние арендуемого помещения на момент передачи в аренду находится в удовлетворительном состоянии и пригодное для использования по п.2 настоящего договора.

1.7. В помещениях находятся инженерные коммуникации жилого дома (трубы системы теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электропроводка в кабель каналах, телефонная проводка в кабель каналах, система канализации, приборы учета ХВС и ГВС для данного помещения, прибор учета электроэнергии для данного помещения).

**2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ И РЕЖИМ РАБОТЫ**

2.1. Арендуемое помещение предоставляется АРЕНДАТОРУ для организации спортивного (тренажерного) зала

2.2. Режим работы в арендуемом помещении устанавливается Арендатором самостоятельно.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ**

3.1. Арендуемое помещение передается АРЕНДОДАТЕЛЕМ и принимается АРЕНДАТОРОМ в день заключения настоящего договора.

3.2. Арендатор проверил состояние Арендуемого помещения и согласен взять его в аренду на срок и на условиях настоящего Договора и поддерживать Арендуемое Помещение в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа.

3.3. Передача арендуемого помещения осуществляется по акту приема-передачи, подписание которого свидетельствует о фактической передаче в аренду. Акт приема-передачи, подписанный сторонами в трех экземплярах, прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:**

4.1.1. Обеспечивать беспрепятственное использование АРЕНДАТОРОМ арендуемого помещения на условиях настоящего договора;

4.1.2. Обеспечить персоналу и посетителям АРЕНДАТОРА беспрепятственный вход в помещение;

4.1.3. В случаях аварий, происшедших не по вине АРЕНДАТОРА, за свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий инженерных коммуникаций в арендуемом помещении;

4.1.4. Надлежащим образом эксплуатировать инженерно-технические системы дома, поддерживать их в технически исправном состоянии.

4.1.5. Нести ответственность перед Арендатором за недостатки предоставленного в аренду



помещения, препятствующие использовать его в целях, упомянутых в п.2 настоящего договора, даже если во время заключения Договора Арендодатель не знал об этих недостатках.

#### **4.2. АРЕНДАТОР обязан:**

4.2.1. Использовать арендуемое помещение исключительно по его целевому назначению в соответствии с п.2 настоящего договора.

4.2.2. Своевременно и полностью оплачивать АРЕНДОДАТЕЛЮ установленную договором арендную плату за пользование арендуемым помещением, оплачивать за потребляемую электроэнергию, водоснабжение и водоотведение по показаниям приборов учета, установленных в арендуемом помещении, согласно выставленным счетам ресурсоснабжающих организаций.

4.2.3. Содержать арендуемое помещение в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

4.2.4. Не сдавать арендуемое помещение без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ в пользование (субаренда или иным образом) другим юридическим или физическим лицам (третьим лицам).

#### **4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:**

4.3.1. Осуществлять контроль за соблюдением АРЕНДАТОРОМ условий Договора.

4.3.2. Давать АРЕНДАТОРУ обязательные для исполнения указания об устранении нарушений условий настоящего Договора.

#### **4.4. АРЕНДАТОР имеет право:**

4.4.1. Пользоваться помещением на условиях настоящего договора.

4.4.2. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в помещении.

4.4.3. Прикреплять указатели, а также размещать вывески, рекламные стенды на фасаде здания по согласованию Арендодателем.

4.4.4. Устанавливать охранную сигнализацию и другие системы охраны.

### **5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Размер арендной платы составляет **38.000 руб. (Тридцать восемь тысяч рублей)** за всю площадь 185,8 кв.м. арендуемого помещения в месяц.

Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя в ПАО «Томскпромстройбанк» р/с 40703810806290000155 в г.Томске, БИК 046902728, к/с 30101810500000000728, предоплатой не позднее 5 числа каждого месяца, на основании выставленного счета.

5.2. АРЕНДАТОР самостоятельно оплачивает электроэнергию, водоснабжение и водоотведение по показаниям приборов учета установленных в арендуемом помещении, согласно выставленным счетам организаций, вывозит свой мусор и убирает близлежащую от входа в арендное помещение территорию.

5.3. Размер арендной платы по обоюдному согласию может изменяться в течение срока действия настоящего договора, но не чаще одного раза в год.

### **6. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЮ**

6.1. По истечении срока аренды АРЕНДАТОР обязан передать АРЕНДОДАТЕЛЮ арендуемое помещение и ключи от него, передача помещения осуществляется в последний день аренды по акту передачи.

6.2. В согласованный сторонами настоящим Договором срок Арендатор обязан покинуть арендуемое помещение, вывезти свое имущество и подготовить его к возврату Арендодателю.

6.3. С момента подписания передаточного акта помещение считается возвращенным Арендодателю.

6.4. Арендванное помещение должно быть передано АРЕНДОДАТЕЛЮ в том же состоянии, в котором оно было передано в аренду с учетом нормального износа.

### **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае просрочки по оплате арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,03% от просроченной суммы долга за каждый день просрочки.

7.3. Если в результате неправомерной эксплуатации и пользования помещением

последнему причинен ущерб, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки согласно ст.1064 ГК РФ.

7.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения помещения в течение срока действия настоящего договора лежит на Арендодателе.

7.5. Арендодатель несет ответственность за причиненный имуществу Арендатора ущерб, связанный с затоплением или пожаром.

## **8.Улучшения арендованного помещения**

**8.1.Перестройка, перепланировка, переоборудование арендованного помещения, производство отдельных и неотделимых улучшений в нем может осуществляться Арендатором только после подписания с Арендодателем дополнительного соглашения с обязательным включением в него проектно-сметной документации, определяющего стоимость работ и материалов, а также порядок компенсаций**

**8.2.Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного помещения являются его собственностью.**

## **9.СРОК ДЕЙСТВИЯ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Срок действия договора с «1» января 2016г. по 30 декабря 2016г.

9.2. Переоформление договора аренды осуществляется за 1 месяц до окончания действия настоящего договора. В случае отказа или уклонения одной из сторон переоформить арендные отношения на новый срок, настоящий договор утрачивает юридическую силу 31.12.2016г.

9.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе одной из сторон возможно в случаях, предусмотренных ГК РФ, а именно ст. 619, 620 ГК РФ.

9.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

9.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, предупредив об этом другую сторону в письменном виде не менее чем за один месяц. В данном случае договор будет считаться расторгнутым через один месяц с момента получения письменного уведомления о его расторжении. Арендатор компенсирует Арендодателю затраты на восстановление первоначального состояния помещения, за исключением последствий естественного износа и одобренных Арендодателем переделок.

9.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора по требованию арендодателя, арендодатель оплачивает арендатору, не имеющему задолженности по арендной плате, затраты, связанные с подбором нового помещения, а также расходы, связанные с переездом в это помещение. Кроме того, не имеющему задолженности Арендатору, Арендодатель выплачивает неустойку в размере 3% от суммы арендной платы за оставшийся период аренды, а также освобождает Арендатора от обязанности возмещения Арендодателю затрат на восстановление первоначального состояния помещения.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если они возникли в результате действий непреодолимой силы.

10.2. Под обстоятельствам непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли после подписания настоящего Договора в результате непредвидимых и неотвратимых событий чрезвычайного характера, а также такие обстоятельства как война, военные действия, санкции государственной власти, и другие обстоятельства вне контроля сторон.

10.3. Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно, но не позднее 10 дней с даты их наступления, известить другую сторону, о начале их действий и в течение 30 дней с даты их начала представить документы, свидетельствующие о действии обстоятельств непреодолимой силы. В такие же сроки сторона, у которой действовали обстоятельства непреодолимой силы, должна известить другую сторону о прекращении их действий.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 3 месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему договору.

## **11.Дополнительные условия.**

## 11. Дополнительные условия.

11.1. Арендатору, получившему ключи от арендного помещения 01.10.2015г. и осуществлявшего свою деятельность в соответствии с п.2.1.настоящего договора, Арендодателем была предоставлена отсрочка платежа до 01.01.2016г.

11.2. Арендатор обязан оплатить Арендодателю в 2016г. 114 000 (сто четырнадцать тысяч) рублей за 4 квартал 2015 г. ( из расчета 38000(тридцать восемь тысяч) рублей в месяц) в следующем порядке: январь 2016 г.- текущий платеж 38 000 руб.

февраль 2016 - текущий платеж + 38 000 руб.(за октябрь 2015г.)

март 2016 г. – текущий платеж + 38 000 руб. за ноябрь 2015г.)

апрель 2016 г. – текущий платеж + 38 000 руб.(за декабрь 2015г.)

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

12.2. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулирования разногласий, споры рассматриваются в арбитражном суде Томской области.

12.3. После подписания настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка по нему теряют силу.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.

12.5. Права Арендатора, предусмотренные настоящим Договором, не могут являться предметом залога третьим лицам.

12.6. Настоящий договор не подлежит государственной регистрации.

12.7. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у АРЕНДОДАТЕЛЯ, третий хранится у АРЕНДАТОРА.

Приложения к договору:

1. Копия плана объекта по состоянию на 21.09.2015г.

## 13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**ЖСК «Кристалл»**

г. Томск, пер.Лесной, 7  
ОГРН 1027000912180  
ИНН 7018017833  
КПП 701701001  
р/сч. 40703810806290000155  
к/сч. 30101810500000000728  
в ПАО «Томскпромстройбанк» г.Томск  
БИК 046902728  
Тел. Гл.бух. 8 909 541 45 34  
Тел. Пред. 8 952 179 65 41  
E-Mail: gskkristall@yandex.ru

АРЕНДАТОР:

**ИП Рукс Р.А.**

634515, Томская обл., Томский р-н, с  
Зоркальцево, ул. Тимирязевская д.9 кв.2  
ИНН 701405058955  
ОГРНИП 314701429700018  
Тел. 8 952 154 11 85



/Э.А. Майер/

М.П.

/Р.А. Рукс/

М.П.

Керембе  
применяется

## АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ

г. Томск

«1» января 2016 г.

**Жилищно-строительный кооператив «Кристалл»**, в лице председателя правления Майер Эльвиры Александровны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Рукс Роман Александрович**, действующий на основании Свидетельства о внесении записи в ЕГРИП, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. В соответствии с договором аренды от «01» января 2016 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование нежилое помещение общей площадью **185,8 кв.м.**, из них площадь спортивного зала составляет **149,1 кв.м.**, площадь складского помещения составляет **6,7 кв.м.**, площадь подсобных помещений составляет **30 кв.м.** расположенное по адресу: Томская область, г. Томск, переулок. Лесной, дом №7, в 10-ти этажном кирпичном доме, в цокольном этаже, номера помещений 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 указаны на поэтажном плане, границы на поэтажном плане выделены (заштрихованы) в плане объекта по состоянию на 21.09.2015г. являющемуся Приложением 1 к договору аренды. Ключи от арендного помещения находятся у Арендатора в соответствии с п.11.1. настоящего договора.

2. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по качеству (состоянию) указанного в пункте 1 настоящего Акта недвижимого имущества.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – для Арендодателя, третий экземпляр – для Арендатора.

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**ЖСК «Кристалл»**


г. Томск, пер.Лесной, 7  
ОГРН 1027000912180  
ИНН 7018017833  
КПП 701701001  
р/сч. 40703810806290000155  
к/сч. 30101810500000000728  
в ПАО «Томскпромстройбанк» г.Томск  
БИК 046902728  
Тел. Гл.бух. 8 909 541 45 34  
Тел. Пред. 8 952 179 65 41  
E-Mail: gskkristall@yandex.ru

АРЕНДАТОР:

**ИП Рукс Р.А.**

634515,, Томская обл., Томский р-н,  
с.Зоркальцево, ул.Тимирязевская,д.9, кв.2  
ИНН 701405058955  
ОГРНИП 314701429700018  
8 952 154 11 85-тел.мобильный.

  
/Э.А.Майер/  
м.п.  


  
/Р.А.Рукс/  
м.п.  
*Рукс Р.А.*  
*применяется*