

ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА № 14/01-23

г. Москва

«14» января 2023 года

Нейжмак Сергей Николаевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Товарищество собственников недвижимости «Чистые Ключи» (ТСН «Чистые Ключи»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице председателя правления Филипповой Татьяны Юрьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование следующее недвижимое и движимое имущество (далее «Имущество»);

1.1.1. Земельные участки:

- **Земельный участок № 239**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 28735 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково, уч-к 239, кадастровый номер: 50:26:180518:244. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года;

- **Земельный участок № 242**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 8632 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково, уч-к 242, кадастровый номер: 50:26:180518:243. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года;

- **Земельный участок № 243**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 14195 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково, уч-к 242, кадастровый номер: 50:26:180518:248. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года;

- **Земельный участок № 244**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 14574 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково, уч-к 244, кадастровый номер: 50:26:180518:250. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года;

- **Земельный участок № 245**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 29629 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково, уч-к 245, кадастровый номер: 50:26:180518:249. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года;

1.1.2. **Очистные сооружения, которые расположены на земельном участке**, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объектов инфраструктуры (очистные сооружения) и электросетевого хозяйства (трансформаторная подстанция), для иных видов жилой застройки, общая площадь 13313 кв. м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково, уч-к 2, кадастровый номер 50:26:180518:254. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года.

1.1.3. Имущество по газоснабжению КП «Чистые ключи»:

- **газопровод** среднего и низкого давления для газификации 231-го жилого дома, назначение: нежилое, протяженностью 6690 м, инв.№ 145:049-25091, кадастровый номер 77:18:00000000:36836, адрес (местонахождение) объекта, г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года.

- **Газорегуляторный пункт блочного типа МРЦБ, инд. №00000002 (2 линии)**, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, в пределах кадастрового квартала 77:18:0180518. Собственность: [REDACTED] от «01» февраля 2022 года.

1.1.4. Блок-контейнеры, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, уч-к 2, кадастровый номер: 50:26:180518:254:

- Вагон-бытовка в количестве 16 (шестнадцати) штук: инд. №№ УК 000025, УК 000026, УК 000027, УК 000028, УК 000029, УК 000030, УК 000031, УК 000031, УК 000032, УК 000033, УК 000039, УК 000042, УК 000043, УК 000044, УК 000045, УК 000047, УК 000048;

- Мастерская для ремонта техники из вагонов бытовых с металлической кровлей и воротами (блок контейнеры 3 единицы и перекрытие) – 1 (одна) шт.: инд.№ УК 000046

1.2. Передаваемое в аренду Имущество, предоставляется Арендатору для использования по следующему назначению: обеспечение силами своего персонала и/или специалистов сторонних организаций квалифицированного обслуживания поселка «Чистые Ключи», расположенного по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи дер. Милуково (Далее - «Поселок») в части надлежащего содержания и эксплуатации элементов инфраструктуры и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения Поселка с целью обеспечения бесперебойного предоставления жителям Поселка коммунальных ресурсов и создания жителям поселка постоянных комфортных условий проживания.

1.2.1. Обеспечение силами своего персонала и/или специалистов сторонних организаций квалифицированного обслуживания Поселка в части надлежащего содержания и эксплуатации сети газоснабжения, что влечет за собой создание постоянных комфортных условий проживания;

1.2.2. Заключение необходимых договоров и актов с ресурсоснабжающей организацией ООО «Газпром межрегионгаз Москва» с целью бесперебойного предоставления жителям Поселка коммунальных ресурсов по газоснабжению;

1.3. Возникновение правообладания Арендодателем передаваемого в аренду Имущества проверено обеими сторонами до подписания настоящего Договора.

1.4. Имущество передается по Акту приема-передачи, подтверждающего факт передачи Имущества.

1.5. Техническое обслуживание и регламентные работы имущества в течение всего периода аренды будет осуществлять Арендатор за счет собственных и/или привлеченных средств без финансового участия Арендодателя, в том числе самостоятельно или по договорам обслуживания, заключенным за свой счет с соответствующими специализированными организациями.

1.6. Стороны ознакомлены с техническим состоянием передаваемого в аренду имущества, удовлетворены им и претензий не имеют.

1.7. Передовверие арендных прав по настоящему договору, равно как и сдача вышеуказанного имущества в субаренду, уступка, перенайм в безвозмездное пользование, в залог, вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ, или паевого взноса в производственный кооператив – ЗАПРЕЩЕНО.

1.8. Арендатору ЗАПРЕЩЕНО выдавать согласие на подключение к арендованному Газопроводу и иным системам инженерных коммуникаций.

1.9. Одновременная аренда всего вышеуказанного Имущества является существенным условием предоставления в аренду Имущества на условиях настоящего Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

2.1. Передать Арендатору Имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора, назначению Имущества.

2.2. Уведомить Арендатора о выданных Арендодателем жителям Поселка и иным лицам согласованиях и гарантиях, связанных с Имуществом.

2.3. Уведомить Арендатора в письменном виде о намерениях произвести капитальный ремонт реконструкцию, перестройку и иные изменения объектов Имущества.

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Использовать арендованное Имущество в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора и по его назначению.

3.2. Нести за свой счет расходы по текущему ремонту и обслуживанию Имущества, передаваемого в аренду по настоящему Договору.

3.3. В сроки, установленные настоящим Договором, вносить арендную плату за пользование Имуществом.

3.4. По истечении срока действия Договора возвратить арендованное Имущество в течение 5 (пяти) дней в том качественном состоянии, в котором оно было получено на момент подписания акта приема-передачи.

3.5. Не согласовывать и не гарантировать жителям Поселка и иным лицам что-либо, связанное с Имуществом, без письменного согласия Арендодателя.

3.6. Соблюдать все установленные Законодательством нормы и правила, связанные с использованием и эксплуатацией Имущества, в соответствии с разрешенным использованием, включая правила техники безопасности и пожарной безопасности (в том числе правила личной безопасности для сотрудника), санитарные, гигиенические и экологические нормы, а также нормы общественного порядка.

3.7. Не производить реконструкцию, перестройку и иные изменения объектов Имущества без письменного согласия с Арендодателем.

3.8. В случае повреждения/аварийной ситуации на объекте Имущества обеспечить ликвидацию аварийной ситуации в максимально кратчайшие сроки, в соответствии с нормативными документами.

3.9. Своевременно производить техническое обслуживание, текущий ремонт объектов Имущества и регламентные работы в соответствии с требованиями законодательства и рекомендациями производителя.

3.10. Сообщать Арендодателю, ТСН и жителям Поселка, заблаговременно, о проведении работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту объектов недвижимого имущества, проведению регламентных работ.

3.11. Обеспечить бесперебойное (за исключением плановых ремонтов и аварийных отключений) предоставление жителям Поселка коммунальных ресурсов в пределах полномочий Арендатора и создание постоянных комфортных условий проживания.

3.12. Арендатор несет ответственность за сохранность арендованного имущества, в том числе от действий третьих лиц.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендная плата по настоящему Договору в совокупности составляет **290 000 (двести девяносто тысяч) рублей 00 копеек в месяц.**

4.2. Указанная в п. 4.1. настоящего Договора арендная плата за пользование недвижимым имуществом ежемесячно вносится Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Арендная плата должна уплачиваться Арендатором единовременным платежом до 10 (Десятого) числа календарного месяца. Обязанность по уплате арендной платы у Арендатора возникает с момента подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества.

4.3. Размер арендной платы может изменяться по соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При нарушении сроков, указанных в п. 4.2. настоящего Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пени) в размере 0,1 % от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки, а также Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, направив Арендатору соответствующее уведомление.

6. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА НЕДВИЖИМОЕ

7.

6.1. Имущество правами других лиц не обременены (в том числе отсутствуют обременения в виде залога, ареста имущества и т.д.).

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в арбитражный суд г. Москвы.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон.

8.2. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, когда Арендатор:

- Пользуется Имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора либо с неоднократными нарушениями;
- Существенно ухудшает состояние Имущество;
- Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- Не создает жителям поселка постоянных комфортных условий проживания;
- Не обеспечивает бесперебойное (за исключением плановых ремонтов и аварийных отключений) предоставление жителям Поселка коммунальных ресурсов.

8.3. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию недвижимым имуществом;
- Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8.4. Сторона, получившая письмо о расторжении Договора, обязана направить ответ в течение 14 (Четырнадцать) дней с момента получения письма (дата получения/отправки письма определяется по почтовому штемпелю отделения связи, обслуживающего адресата).

8.5. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора у Сторон имеются неисполненные или ненадлежащим образом исполненные обязательства, Стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

8.6. Не зависимо от оснований прекращения действия настоящего Договора, Арендатор обязан совершить все арендные платежи на дату прекращения действия настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Срок аренды исчисляется с момента передачи недвижимого имущества по Акту приема-передачи. Срок действия настоящего Договора 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания.

9.2. Окончание срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает от ответственности за его нарушения, а также исполнения финансовых обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Настоящий договор будет считаться пролонгированным на тот же срок, на тех же условиях, если ни одна из Сторон не заявит в письменной форме о его прекращении за 14 (Четырнадцать) календарных дней до истечения срока действия Договора.

9.4. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах - по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

10.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Нейжмак Сергей Николаевич ИНН 263405709718 Паспорт: [REDACTED] [REDACTED] Код подразделения [REDACTED] Дата рождения: [REDACTED] Адрес регистрации [REDACTED] [REDACTED] р/с [REDACTED] Банк: [REDACTED] [REDACTED] БИК: [REDACTED] К/с: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] _____/Нейжмак С.Н./	Товарищество собственников недвижимости «Чистые Ключи» ИНН/КПП 7751164083/775101001 ОГРН 1197746367213 Юр.адрес: 108808, г. Москва, вн.тер.г.поселение Первомайское, дер. Милуково, ул. Лесная, д. 3 р/с 4070381073800004966 Банк: ПАО «Сбербанк» г. Москвы БИК 044525225 к/с 30101810400000000225 Председатель правления _____/Филиппова Т.Ю./ М.П.

АКТ
Приема-передачи Имущества

г. Москва

«14» января 2023 года

Нейжмак Сергей Николаевич, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и **Товарищество собственников недвижимости «Чистые ключи»** (ТСН «Чистые ключи»), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Председателя Правления Филипповой Татьяны Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий **АКТ** о нижеследующем:

Арендодатель, в соответствии с Договором аренды имущества № 14/01-23 от «14» января 2023г. передал, а **Арендатор** принял следующее Имущество вместе со всеми его принадлежностями и документацией, необходимой для его использования:

1. **Земельный участок №239** Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 28735 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, уч. 239, кадастровый номер: 50:26:180518:244. Выписка о собственности [REDACTED] от 25.12.2020 года

2. **Земельный участок №242** Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 8632 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, уч. 242, кадастровый номер: 50:26:180518:243. Выписка о собственности [REDACTED] от 25.12.2020 года

3. **Земельный участок №243** Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 14195 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, Уч. 243, кадастровый номер: 50:26:180518:248. Выписка о собственности [REDACTED] от 25.12.2020 года

4. **Земельный участок №244** Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 14574 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, уч. 244, кадастровый номер: 50:26:180518:250. Выписка о собственности [REDACTED] от 25.12.2020 года

5. **Земельный участок №245** Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 29629 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, уч. 245, кадастровый номер: 50:26:180518:249. Выписка о собственности [REDACTED] от 25.12.2020 года

6. **Очистные сооружения, которые расположены на земельном участке**, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объектов инфраструктуры (очистные сооружения) и электросетевого хозяйства (трансформаторная подстанция), для иных видов жилой застройки, общая площадь 13313 кв. м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, уч-к 2, кадастровый номер 50:26:180518:254. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года.

7. **Имущество по газоснабжению КП «Чистые ключи»:**

- **газопровод** среднего и низкого давления для газификации 231-го жилого дома, назначение: нежилое, протяженностью 6690 м, инв.№ 145:049-25091, кадастровый номер 77:18:00000000:36836, адрес (местонахождение) объекта, г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково. Собственность [REDACTED] от 25.12.2020 года.

- **Газорегуляторный пункт блочного типа МРЦБ, инд. №00000002 (2 линии)**, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково, в пределах кадастрового квартала 77:18:0180518. Собственность: [REDACTED] от «01» февраля 2022 года.

8. Блок-контейнеры, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милюково, уч-к 2, кадастровый номер: 50:26:180518:254:

- Вагон-бытовка в количестве 16 (шестнадцати) штук: инд. №№ УК 000025, УК 000026, УК 000027, УК 000028, УК 000029, УК 000030, УК 000031, УК 000031, УК 000032, УК 000033, УК 000039, УК 000042, УК 000043, УК 000044, УК 000045, УК 000047, УК 000048;

- Мастерская для ремонта техники из вагонов бытовых с металлической кровлей и воротами (блок контейнеры 3 единицы и перекрытие) – 1 (одна) шт.: инд.№ УК 000046

9. Стороны совместно при приеме-передаче Имущества произвели его осмотр и пришли к соглашению, что передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном состоянии.

10. Арендатор каких-либо претензий к Арендодателю по передаваемому Имуществу не имеет.

11. Арендодатель гарантирует, что Имущество не заложено, не арестовано, не обременено правами третьих лиц, его права собственности на недвижимое имущество не оспорены в суде.

Настоящий акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
<p>Нейжмак Сергей Николаевич ИНН 263405709718 Паспорт: [REDACTED] [REDACTED] Код подразделения [REDACTED] Дата рождения: [REDACTED] Адрес регистрации [REDACTED] [REDACTED] р/с [REDACTED] Банк: [REDACTED] [REDACTED] БИК: [REDACTED] К/с: [REDACTED] Адрес банка: [REDACTED] _____/Нейжмак С.Н./</p>	<p>Товарищество собственников недвижимости «Чистые Ключи» ИНН/КПП 7751164083/775101001 ОГРН 1197746367213 Юр.адрес: 108808, г. Москва, вн.тер.г.посление Первомайское, дер. Милюково, ул. Лесная, д. 3 р/с 4070381073800004966 Банк: ПАО «Сбербанк» г. Москвы БИК 044525225 к/с 30101810400000000225 Председатель правления _____/Филиппова Т.Ю./ М.П.</p>