

Договор N 456 аренды гаража

г. Москва 31 мая 2023 г.

Кириллов Олег Михайлович, 25 января 1985 года рождения, паспорт серии 4505 N 123456, выдан 03.02.2005 ОВД по Южному району г. Москвы, код подразделения 772-002, зарегистрированный по адресу: г. Москва, Батайский проезд, д. 17, кв. 11, именуемый далее "Арендодатель", с одной стороны и

Звонарев Михаил Германович, 14 сентября 1989 года рождения, паспорт серии 4509 N 123457, выдан 24.09.2009 УФМС России по гор. Москве по Северному району, код подразделения 770-321, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Верхняя, д. 45, корп. 1А, кв. 111, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное пользование Арендатору гараж - строение, характеристики и имущественный состав которого определены в Акте приема-передачи, представляющее собой крытое место для стоянки автомобиля (далее - Гараж), кадастровый номер 77:33:1234567:99, расположенное по адресу: г. Москва, Первый проезд, стр. 5, общей площадью 18 (восемнадцать) кв. м, для стоянки легкового автомобиля и хранения принадлежностей к нему. Гараж и находящееся в нем оборудование передаются по Акту приема-передачи одновременно с передачей ключей. Арендодатель обязуется также передать права на земельный участок, кадастровый номер 77:33:7654321:89, занятый Гаражом и необходимый для его использования.

1.2. Срок аренды по настоящему Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев.

По истечении срока действия Договор считается перезаключенным на тот же срок, если ни одна из Сторон не уведомит вторую Сторону о его прекращении.

1.3. Гараж принадлежит Арендодателю на праве **собственности**, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 10 марта 2019 г. N 77-22-33/025/2019-291 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 23 мая 2023 г. N 77/2023-000001745, Приложение N 1).

Право Арендодателя на земельный участок подтверждается **Договором аренды земельного участка от 10 марта 2019 г. N 45-2019.**

Перемена собственника Гаража не является основанием для изменения или расторжения Договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать в пользование Арендатору Гараж в состоянии, отвечающем условиям настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора по Акту приема-передачи гаража (Приложение N 2).

2.1.2. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Гаражу аварийных и технических служб.

2.1.3. 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 Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.4. Производить капитальный ремонт Гаража и оборудования в **сроки и в объемах, согласованных Сторонами.**

2.1.5. Письменно предупредить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Гараж.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Получать от Арендатора плату за пользование Гаражом.

2.2.2. Требовать от Арендатора получения Гаража обратно после окончания срока временного пользования.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Использовать Гараж в соответствии с назначением. Если Арендатор пользуется Гаражом не в соответствии с условиями Договора или его назначением, Арендодатель имеет право потребовать расторжения Договора и возмещения убытков.

2.3.2. Содержать Гараж в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, обеспечивать пожарную и техническую безопасность.

2.3.3. Своевременно вносить арендную плату.

2.3.4. Не производить реконструкции и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Гаража производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.3.5. При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования сообщить об этом Арендодателю в разумный срок.

2.3.6. Если Гараж или находящееся в нем оборудование в результате действия Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме убытки, нанесенные Арендодателю.

2.3.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за **20 (двадцать) рабочих** дней о предстоящем освобождении Гаража в случае одностороннего расторжения Договора и сдать Гараж и оборудование по Акту возврата гаража (Приложение N 3) в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.3.8. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Гараже перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда от конструкции.

2.3.9. В течение **5 (пяти) рабочих** дней с момента окончания срока аренды по настоящему Договору вернуть Гараж и оборудование Арендодателю по Акту возврата гаража в том состоянии, в каком они были переданы, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил Гараж либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

2.3.10. За свой счет производить текущий ремонт Гаража и оборудования. Под текущим ремонтом Стороны подразумевают **работы по систематическому и своевременному предохранению частей Гаража и оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.**

2.3.11. Оплачивать счета за электроэнергию.

2.3.12. Осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством Российской Федерации, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.4. Арендатор **не** вправе сдавать Гараж в субаренду.

3. Арендная плата, обеспечительный платеж. Порядок внесения

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета **5 000 (пять тысяч)** руб. за **1 (один) месяц**.

3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до **25-го** числа каждого расчетного периода путем передачи наличных денежных средств Арендодателю, который обязан выдать Арендатору расписку в получении денежных средств.

3.3. Арендная плата может быть пересмотрена по требованию одной из Сторон, но не чаще **1 (одного) раза в период действия Договора**, при этом Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, обязана предупредить об этом другую Сторону за **1 (один) месяц** путем направления письменного уведомления.

При получении уведомления об увеличении арендной платы Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

3.4. Помимо арендной платы Арендатор в момент первого платежа вносит также обеспечительный платеж в размере **10 000 (десять тысяч)** руб.

3.5. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине

Арендатора, а именно: *несвоевременное внесение арендной платы и/или нанесение вреда имуществу либо его гибель, а также уплату неустойки в случае нарушения Договора Арендатором.*

3.6. При прекращении настоящего Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом п. 3.5 Договора в течение **5 (пяти) рабочих** дней с момента окончания срока аренды по настоящему Договору путем **передачи наличных денежных средств под расписку.**

4. Ответственность Сторон

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

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Гаража и оборудования, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего Договора он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Гаража, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Гаража за счет Арендодателя, может без промедления устранить недостатки самостоятельно или разрешить Арендатору устранить выявленные недостатки в счет арендной платы. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Гаража и оборудования, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Гаража или проверки исправности оборудования при заключении Договора или передачи Гаража по Акту приема-передачи.

4.3. За каждый день просрочки выплаты арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере **0,1%** от суммы арендной платы за каждый день просрочки, а Арендатор обязан уплатить пени.

4.4. В случае невнесения арендной платы в течение срока, установленного п. 5.2.3 настоящего Договора, Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

4.5. За просрочку предоставления Гаража и оборудования в установленный Договором срок Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере **300 (трехсот) руб.** за каждый день просрочки, а Арендодатель обязан уплатить пени.

4.6. За просрочку возврата арендованного Гаража и оборудования в установленный п. 2.3.9 настоящего Договора срок Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере **300 (трехсот) руб.** за каждый день просрочки, а Арендатор обязан уплатить пени.

4.7. При возврате поврежденного по вине Арендатора Гаража, что подтверждается двусторонним актом, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения документально подтвержденных расходов по ремонту.

4.8. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.10. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и Арендодатель заключил взамен него аналогичный договор, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

5. Расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению Сторон;
- в одностороннем порядке при отказе одной из Сторон от настоящего Договора.

Каждая из Сторон вправе отказаться от Договора, письменно уведомив об отказе от Договора (исполнения Договора) другую Сторону за **40 (сорок) календарных** дней до даты расторжения Договора;

- в одностороннем порядке судом по требованию одной из Сторон.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется предоставленным Гаражом не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Гаража.

5.2.3. В течение **60 (шестидесяти) календарных** дней не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1 настоящего Договора.

5.2.4. Предоставляет в пользование или субаренду Гараж третьим лицам.

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

5.3.1. Если Арендодатель не предоставляет Гараж в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Гаражом в соответствии с условиями Договора или назначением Гаража.

5.3.2. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт Гаража и оборудования.

5.3.3. Если Гараж или оборудование в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном 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.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более **2 (двух) месяцев**, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Все соглашения об изменении, дополнении и расторжении Договора действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий Договор составлен в **2 (двух)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.5. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

8.5.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (Приложение N 1).

8.5.2. Акт приема-передачи гаража и оборудования (Приложение N 2).

8.5.3. Акт возврата гаража и оборудования (Приложение N 3).

9. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:		Арендатор:
Кириллов Олег Михайлович		Звонарев Михаил Германович
Паспорт: серия 4505 N 123456 , выдан 03.02.2005 ОВД по Южному району г. Москвы , код подразделения 772-002		Паспорт: серия 4509 N 123457 , выдан 24.09.2009 УФМС России по гор. Москве по Северному району , код подразделения 770-321
Адрес: 109651, г. Москва, Батайский проезд, д. 17, кв. 11		Адрес: 125040, г. Москва, ул. Верхняя, д. 45, корп. 1А, кв. 111
Телефон/факс: 8 (495) 789-45-00		Телефон/факс: 8 (499) 321-25-58
Электронная почта: omkirillov@mail.ru		Электронная почта: mishazvon@ya.ru
Арендодатель:		Арендатор:
Кириллов / Кириллов О.М.		Звонарев / Звонарев М.Г.