

ДОГОВОР № 1
аренды областного недвижимого имущества

г. Дмитровград

«01» июня 2018 г.

Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Дмитровградский механико-технологический техникум молочной промышленности», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице директора Галиуллова Наиля Равильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Котомкина Светлана Павловна, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 73 № 001215089, выд. 13.10.2005 г. ИФНС по г. Дмитровграду Ульяновской области, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Имущество, являющееся объектом аренды по настоящему Договору, находится в государственной собственности Ульяновской области.

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду здание студенческой столовой, общей площадью 708,3 (семьсот восемь и три десятых) кв. м, что является отдельной частью здания механико-технологического колледжа, расположенное по адресу: 433505, Ульяновская обл., г. Дмитровград, ул. Свирская, соор.9 (в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.07.2017 г.), для организации общественного питания студентов и работников техникума, именуемое далее «Объект».

Передача недвижимого имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него; оформляется Сторонами настоящего Договора актом приема-передачи.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. При отсутствии акта приема-передачи настоящий Договор считается незаключенным.

1.2. Договор действует с «01» июня 2018 года по «01» июня 2023 года. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения договора, с 01 июня 2018 года.

1.3. В случае, если Договор подлежит обязательной государственной регистрации, договор аренды вступает в силу с момента государственной регистрации, при этом условия Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с момента передачи Объекта Арендатору.

1.4. Арендатор выплачивает арендную плату (с учетом НДС) и без учёта коммунальных платежей в порядке, установленном настоящим Договором.

2. Обязанности Сторон

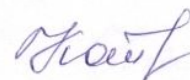
2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать в 3-хдневный срок, после подписания Договора Сторонами, государственное имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора Арендатору по акту приема-передачи установленной формы, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. Осуществлять контроль за надлежащим использованием и сохранностью сданного в аренду государственного имущества, указанного в п. 1.1.

2.1.3. Осуществлять контроль за своевременным и полным перечислением арендной платы.

2.1.4. Арендодатель имеет право в соответствии с п. 3.6. настоящего договора, в одностороннем порядке изменять размер арендной платы и порядок ее оплаты не чаще одного раза в год в случае увеличения рыночной арендной платы, путем направления Арендатору не



менее чем за тридцать календарных дней до изменения, нового отчета об оценке рыночной арендной платы недвижимого имущества и письменного уведомления. Новый размер арендной платы в этом случае вступает в силу по истечении тридцати календарных дней со дня получения Арендатором от Арендодателя нового отчета об оценке рыночной арендной платы недвижимого имущества и письменного уведомления.

2.1.5. Принимать меры ответственности к неплательщику арендной платы.

2.1.6. Контролировать все другие обязанности Арендатора по настоящему Договору и применять соответствующие меры ответственности.

2.1.7. Создавать условия для эффективного использования арендуемого имущества, переданного по Договору. Производить необходимые действия совместно с Арендатором по устранению последствий аварий и других повреждений, возникших в результате стихийных бедствий.

2.1.8. По окончании срока Договора, так и при досрочном освобождении, принять имущество от Арендатора в недельный срок по передаточному акту установленной формы в исправном и надлежащем санитарно-техническом состоянии с учетом нормального износа.

2.1.9. В случае возобновления договора аренды на тех же условиях на неопределенный срок, заблаговременно предупреждая арендатора о прекращении срока договора аренды и возврате арендованного имущества.

2.1.10. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта недвижимого имущества лежит на Арендодателе. Под капитальным ремонтом стороны понимают – замена и (или) восстановление строительных конструкций или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

2.1.10.1 В соответствии с ч.1 ст. 616 Гражданского кодекса РФ Арендодатель проводит капитальный ремонт в течении одного года, со дня заключения настоящего договора.

2.1.10.2 Арендодатель обязан предварительно письменно сообщить Арендатору о проведении капитального ремонта арендуемого имущества за 30 (тридцать) календарных дней до начала проведения ремонта.

2.1.10.3 В том случае, если в период проведения капитального ремонта арендуемое имущество будет не пригодно для использования по назначению, то Арендатор, на период невозможности использования имущества освобождается от оплаты арендной платы.

2.1.10.4 Стороны пришли к соглашению, что возложенная на Арендодателя обязанность по проведению капитального ремонта арендуемого имущества может быть исполнена Арендатором за счет собственных средств с последующей компенсацией Арендодателем Арендатору понесенных расходов. В этом случае Арендатор письменно обращается к Арендодателю с предложением о проведении капитального ремонта. К указанному обращению прилагается локально-сметный расчет на проведение капитального ремонта и проект дополнительного соглашения к настоящему договору о компенсации Арендатору затрат на проведение капитального ремонта. Арендодатель в течении 15 (пятнадцати) дней со дня получения предложения от Арендатора, обязан сообщить письменно Арендатору о своем согласии или несогласии с условиями проведения капитального ремонта. В случае не предоставления в указанный срок ответа на предложение Арендатора, стороны считают условия проведения капитального ремонта согласованными.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать арендуемое имущество, указанное в п. 1.1., строго в соответствии с его назначением.

2.2.2. В 3-хдневный срок после подписания Договора Сторонами принять государственное имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора от Арендодателя по акту приема-передачи установленной формы.

2.2.3. Заключение со специализированными организациями все виды договоров на возмещение затрат, связанных с эксплуатацией, обслуживанием, сохранностью арендуемого и непосредственно связанного с ним имущества.

2.2.4. Заключение договора возмещения коммунальных услуг с Областным государственным бюджетным профессиональным образовательным учреждением «Димитровградский механико-технологический техникум молочной промышленности» либо с коммунальными службами;

2.2.5. Обязать арендатора обеспечить государственную регистрацию договора аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области;

2.2.6. Арендатор обязан оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию обременения прав на недвижимое имущество в установленном порядке;

2.2.7. Содержать арендуемое имущество, полученное по Договору, в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом состоянии.

2.2.8. Соблюдать правила технической эксплуатации, техники безопасности Госпожнадзора, Роспотребнадзора, отраслевые нормы и правила, установленные для видов деятельности Арендатора или связанные с назначением арендуемого имущества, указанного в п. 1.1.

2.2.9. Своевременно производить арендные платежи в соответствии с условиями и порядком, предусмотренными настоящим Договором.

2.2.10. Своевременно, за счет собственных средств, устранять любые повреждения арендуемого имущества, указанного в п. 1.1., возникшие по вине Арендатора.

2.2.11. Не производить перепланировки и переоборудование имущества, указанного в п. 1.1., без письменного разрешения Арендодателя. Для получения разрешения Арендатор письменно направляет в адрес Арендодателя запрос на проведение соответствующих перепланировок и переоборудования с точным описанием предстоящих работ с приложением локально-сметного расчета. Арендодатель в течение 15 дней со дня получения запроса направляет в адрес Арендатора письменное уведомление о согласовании или не согласовании, с указанием обосновывающих причин. В случае не получения Арендатором от Арендодателя в указанный срок ответа на запрос, стороны считают это получением согласия на проведение соответствующих перепланировок и переоборудования о которых Арендатор сообщил в запросе.

2.2.12. Обеспечить сохранность арендуемого имущества, указанного в п. 1.1., а также не производить установки инженерных коммуникаций без согласия Арендодателя.

2.3. Своевременно, за счет собственных средств, производить текущий ремонт арендуемого имущества, полученного по Договору. Под текущим ремонтом стороны понимают – работы по систематическому и своевременному предохранению частей здания или сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранение мелких повреждений и неисправностей.

2.3.1. Не сдавать полученное по Договору имущество в субаренду полностью или частично, а также не заключать иные договоры, дающие право третьим лицам владеть либо пользоваться указанным имуществом без письменного согласия Арендодателя.

2.3.2. Обеспечить представителям Арендодателя и собственнику имущества (Агентству государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области) беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу, указанному в п. 1.1., для осмотра, проверки содержания и использования арендуемого имущества и соблюдения иных условий настоящего Договора.

2.3.3. Своевременно представлять Арендодателю всю необходимую информацию, касающуюся использования арендуемого имущества, указанного в п. 1.1.

2.3.4. Не позднее чем за один месяц письменно уведомить Арендодателя о предстоящей дате освобождения имущества, указанного в п. 1.1., в связи с окончанием срока действия Договора, досрочном расторжении Договора.

2.3.5. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении в недельный срок возвратить арендуемое имущество, указанное в п. 1.1. Арендодателю по акту приема-передачи установленной формы в полной исправности и (или),

санитарно-техническом состоянии с учетом того состояния в котором Арендатор получил арендуемое имущество, с учетом нормального износа. Сдачу имущества производить при личном участии Арендодателя.

2.3.6. Нести имущественную ответственность в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством РФ при использовании арендуемого имущества, указанного в п. 1.1.

2.3.7. В случае изменения организационно-правовой формы, наименования юридического лица, юридического либо почтового адреса, банковских реквизитов письменно информировать Арендодателя о произведенных изменениях в 10-тидневный срок.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата составляет 63 708 (шестьдесят три тысячи семьсот восемь) рублей в месяц с учетом НДС (18%) и без учета коммунальных платежей.

3.2. Арендатор, независимо от результатов своей хозяйственной деятельности за предоставленное в пользование имущество, ежемесячно до десятого числа текущего месяца выплачивает арендную плату путем перечисления по следующим реквизитам:

Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Димитровградский механико-технологический техникум молочной промышленности»

Сокращенное наименование: ОГБПОУ ДМТТМП

Юридический адрес: 433505, Россия, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Октябрьская, соор. 74

Банковские реквизиты:

ИНН 7302009757 Министерство финансов Ульяновской области (ОГБПОУ «ДМТТМП») Лицевой счет 20273136832)

Отделении Ульяновск, г. Ульяновск

Расчетный счет – 40601810573084000001

БИК – 047308001

КПП – 730201001

ОКПО – 03871215

ОКОНХ – 92200

ОГРН 1027300540563

ОКТМО 73705000

КБК 27300000000000002130

ПЕНС. № 083-002-000041

ОКВЭД 80.22.21

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: код субсидии 2222222222ПД

3.3. Арендатор в платежном поручении указывает номер договора аренды и период, за который производится оплата.

3.4. Пени уплачиваются Арендатором по реквизитам, указанным в п. 3.2. Договора.

3.5. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 3.1. настоящего Договора сумму арендной платы. Арендатор напрямую заключает договоры со специализированными организациями и рассчитывается с ними самостоятельно.

3.6. Изменение размера арендной платы производится Арендодателем путем уведомления Арендатора на основании нового отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы в случае, если по результатам экспертизы отчет об оценке будет рекомендован собственником имущества (Агентством государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области) для целей совершения сделки, но не чаще одного раза в год.

3.7. Начисление арендной платы в установленной п. 3.1. сумме производится с начала срока действия Договора.

3.8. Штрафные санкции и/или неустойки, предусмотренные за нарушение условий настоящего Договора, поступают на счет, указанный в п. 3.2. настоящего Договора. Их уплата не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны руководствуются в своих отношениях настоящим Договором и несут ответственность, установленную действующим законодательством, в пределах принятых обязательств.

4.2. Сумма арендной платы, невнесенная в установленном настоящим Договором срок, считается недоимкой и взимается с пени, исчисленными в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Банка России от суммы недоимки за каждый день просрочки.

4.3. За передачу третьим лицам полученного по договору имущества либо права на это имущество без письменного согласия Арендодателя Арендатор уплачивает штраф в размере трех месячных арендных платежей, а сам Договор может быть расторгнут.

4.4. В случае повреждения арендуемого имущества, полученного по Договору, членами коллектива или посторонними лицами Арендатор восстанавливает имущество за счет собственных средств.

4.5. В случае если Арендатор по окончании срока Договора возвращает имущество в ненадлежащем состоянии, то он полностью возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

4.6. В случае, если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое имущество, полученное по Договору, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, при этом настоящий Договор не считается продленным. В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан уплатить пени в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

4.7 Арендатор вправе в связи с не проведением капитального ремонта при обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию арендуемым имуществом, по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков арендуемого имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

5. Особые условия

5.1. За пределами исполнения обязательств по данному Договору и самостоятельно заключенным договорам в соответствии с данным Договором Арендатор имеет полную хозяйственную самостоятельность.

5.2. Отделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются его собственностью и не влекут за собой изменения арендной платы, если иное стороны не предусмотрят в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

5.3 Затраты, связанные с произведенными Арендатором неотделимыми улучшениями арендуемого имущества, без согласия Арендодателя не возмещаются и не компенсируются. Для получения согласия Арендодателя на проведение неотделимых улучшений арендуемого имущества Арендатор письменно направляет в адрес Арендодателя запрос на проведение соответствующих улучшений с точным описанием предстоящих работ с приложением локально-сметного расчета. Арендодатель в течении 15 (пятнадцать) дней со дня получения

Госет

запроса направляет в адрес Арендатора письменное уведомление о согласовании или не согласовании, с указанием обосновывающих причин. В случае не получения Арендатором от Арендодателя в указанный срок ответа на запрос, стороны считают это получением согласия на проведение неотделимых улучшений о которых Арендатор сообщил в запросе.

5.4 Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

5.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются ими путем переговоров.

5.6. Для разрешения споров, связанных с нарушением Сторонами своих обязательств по настоящему договору либо иным образом вытекающих из договора, применяется обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд обязана предъявить другой стороне письменную претензию с изложением своих требований. К претензии обязательно прилагаются документы, подтверждающие выявленные нарушения, и документы, удостоверяющие полномочия представителя Стороны - отправителя претензии.

5.7. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату по местонахождению Сторон, указанному в разделе 7 Договора.

5.8. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 30 дней со дня получения последнего адресатом.

5.9 В случае не достижения взаимоприемлемого результата путем переговоров, споры разрешаются в Арбитражном суде Ульяновской области.

6. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления договора аренды

6.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон и в иных случаях, предусмотренных законодательством. Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляется дополнительным соглашением. Дополнительное соглашение об изменении Договора аренды и расторжении оформляется в письменной форме и является неотъемлемой частью к настоящему Договору.

6.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя:

а) по соглашению Сторон;

б) в одностороннем порядке Арендодателем:

- при использовании Арендатором имущества не по его прямому назначению (в соответствии с п. 1.1. Договора);

- в случае сдачи имущества в субаренду, либо предоставлении третьим лицам права владения и пользования арендуемым имуществом без согласия Арендодателя;

- при ухудшении в результате действий Арендатора технического и санитарного состояния переданного имущества;

- в случае невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

- в других случаях систематического нарушения Арендатором условий настоящего Договора;

- в случае несогласия Арендатора с изменением размера арендной платы, произведенного в соответствии с положениями п. 3.6. настоящего Договора, выраженного в виде письменного отказа в установленный срок либо невнесения арендной платы в новом размере

Жоелт

в) в случае появления актов государственных органов, лишаящих Арендатора права на выполнение работ, указанных в п. 1.1. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.4. Ликвидация или реорганизация Арендодателя не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

6.5. Договор прекращает свое действие по истечении срока Договора.

6.6. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, по одному - в регистрирующий орган, в Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, в Министерство образования и науки Ульяновской области.

7. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель	Арендатор
<p>Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Димитровградский механико-технологический техникум молочной промышленности» Сокращенное наименование: ОГБПОУ ДМТТМП Юридический адрес: 433505, Россия, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Октябрьская, соор. 74 Банковские реквизиты: ИНН 7302009757 Министерство финансов Ульяновской области (ОГБПОУ «ДМТТМП») Лицевой счет 20273136832) Отделении Ульяновск, г. Ульяновск Расчетный счет – 40601810573084000001 БИК – 047308001 КПП – 730201001 ОКПО – 03871215 ОКОНХ – 92200 ОГРН 1027300540563 ОКТМО 73705000</p>	<p>Индивидуальный предприниматель Котомкина Светлана Павловна ИНН 730209962600 ОГРН 305730228600022 Юридический адрес: 433505, Россия, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Западная, д. 30 - 74 Банковские реквизиты: р/сч 40802810602000000055 Филиал ОАО «БинБанк» в г. Ульяновск К/сч 301018101000000000887 БИК 047308887</p>
<p>Директор  Н.Р. Галиуллов М.П. </p>	<p>Индивидуальный предприниматель  С.П. Котомкина М.П. </p>

Акт приема-передачи к договору аренды областного недвижимого имущества
№ 1 от 01 июня 2018 года

г. Димитровград

«01» июня 2018 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель в лице директора Галиуллова Н.Р., и Арендатор, в лице индивидуального предпринимателя Котомкиной Светланы Павловны, составили настоящий акт, что Арендодатель передал, а Арендатор принял здание студенческой столовой, расположенный по адресу: 433505, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Свирская, соор. 9, общей площадью 708, 3 (семьсот восемь и три десятых) кв.м. (в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.07.2017 г.),

Состояние конструктивных элементов:

Фундаменты – находятся в удовлетворительном состоянии _____,
Стены внутренние - находятся в удовлетворительном состоянии, наблюдается отслоение краски,

Перегородки - находятся в удовлетворительном состоянии _____,
Перекрытия – из-за неудовлетворительного состояния кровли наблюдаются водяные разводы на потолках _____,

Полы – частично покрыты керамической плиткой, в остальных местах бетонное покрытие,

Кровля – почти по всему периметру покрытию наблюдается протечка _____,

Оконные заполнения – в оконных заполнениях находятся деревянные рамы, частично разрушенные, оконные проемы частично забиты фанерным листом _____,

Дверные заполнения – присутствуют две входные металлические двери, межкомнатные деревянные двери частично разбиты _____,

Отделка наружная – фасад здания окрашен, внутренняя находится в неудовлетворительном состоянии _____,

Состояние инженерного оборудования:

Система электроснабжения – требует ремонта _____,

Система водоснабжения – требует ремонта _____,

Система канализации - имеется _____,

Система отопления – имеется _____,

Общая оценка состояния здания – здание требует капитального ремонта _____

Рекомендации

На момент подписания акта нежилое помещение и инженерные коммуникации находятся в неудовлетворительном состоянии.

При неудовлетворительном состоянии:

Сумма компенсации при неудовлетворительном состоянии помещения составляет:

От Арендодателя:
Директор _____

Н.Р. Галиуллов

От Арендатора:

ИП Котомкина Светлана Павловна
730209962600
С.П. Котомкина

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ульяновской области

Номер регистрационного округа 73

Троизведена государственная регистрация
Средства связи

Дата регистрации 2007 год
Номер регистрации 73:05:0040:154-73/057/2007-4
Регистратор С.А. Юров М.И.



**ПРОШИТО,
ПРОНУМЕРОВАНО,
СКРЕПЛЕНО
ПЕЧАТЬЮ**
С.А. Юров
ЛИСТА(ОВ)
Регистратор прав
С.А. Юров
Дата 2007 год
Подпись С.А. Юров

