

# ДОГОВОР № 5911/22

## аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ростовской области

« 03 » 10 2022

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Ростовской области «Каменский педагогический колледж»,

*(полное наименование государственного бюджетного учреждения или государственного автономного учреждения, которому предоставляемое в аренду недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности Ростовской области, принадлежит на праве оперативного управления)*

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Гайдаенко Натальи Александровны,  
*(должность, фамилия, имя, отчество)*

действующего на основании Устава,  
*(устав, положение)*

с одной стороны, по согласованию с министерством имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, являющимся представителем собственника предоставляемого в аренду имущества, именуемым в дальнейшем «минимущество области», в лице заместителя министра имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области

Чекменева Александра Викторовича,  
*(фамилия, имя, отчество)*

действующего на основании Положения о минимуществе области, утвержденного постановлением Правительства Ростовской области от 15.12.2011 № 251, приказа минимущества области от 27.01.2021 года № ПР-8,

и индивидуальный предприниматель Антонян Алиса Александровна,  
*(полное наименование организации либо фамилия, имя, отчество физического лица)*

именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Антонян Алисы Александровны,  
действующего на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 61 № 007737144, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 21 по Ростовской области 08.09.2014,

*(устав, доверенность, иной документ)*

с другой стороны, на основании распоряжения минимущества области от 07.09.2022 года № 19-р/2227, пункта 2 части 3.2 статьи 17<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель с согласия минимущества области предоставляет, а Арендатор принимает в аренду находящиеся в государственной собственности Ростовской области и принадлежащие Арендодателю на праве оперативного управления нежилые помещения (часть комнаты № 37, комнату № 38) на первом этаже объекта «Здание» (кадастровый номер 61:52:0030027:903),

*(наименование и характеристики (литер, площадь, этажность, подземная этажность, инвентарный номер) объекта недвижимого имущества в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости)*

(далее – недвижимое имущество), расположенные по адресу: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, пер. Володарского, 66,

для использования под организацию питания обучающихся и работников учреждения  
*(цель использования помещений)*

Недвижимое имущество расположено в объекте культурного наследия регионального значения – «Дом, в котором в 1920 г. находился штаб IX Красной Армии».

Общая площадь предоставляемого в аренду недвижимого имущества 19,6 кв.м.

Перечень и план предоставляемого в аренду недвижимого имущества определены в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Договор заключен на срок 10 месяцев с 07.09.2022 до 07.07.2023

Договор аренды недвижимого имущества, заключаемый на срок менее одного года, вступает в силу с момента его подписания сторонами договора.

1.3. Стоимость предоставленного в аренду недвижимого имущества определяется в соответствии с действующим законодательством и отражается в приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Предоставление недвижимого имущества в аренду не влечет за собой передачу права собственности на него.

1.5. Если предоставленное в аренду недвижимое имущество выбывает из строя ранее полного амортизационного срока эксплуатации по вине Арендатора, то Арендатор возмещает недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. При повреждениях, ухудшениях недвижимого имущества в связи с нарушением правил его эксплуатации, содержания, не обеспечения его сохранности по вине Арендатора, Арендатор возмещает возникшие в связи с такими повреждениями, ухудшениями убытки в полном объеме.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В трехдневный срок после подписания сторонами настоящего договора передать Арендатору по акту приема-передачи (приложение № 4), являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора, недвижимое имущество, а также все документы и сведения, необходимые Арендатору для осуществления прав и обязанностей по настоящему договору.

В акте приема-передачи должно быть указано техническое состояние недвижимого имущества на момент его предоставления в аренду.

2.1.2. Соблюдать условия настоящего договора, не допускать вмешательства в деятельность Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, настоящим договором.

2.1.3. Заключить соглашение с Арендатором согласно п.2.3.8 настоящего договора.

2.1.4. Осуществлять контроль за использованием предоставленного в аренду недвижимого имущества в установленном порядке.

2.1.5. Согласовывать с минимумством области предоставление Арендатором занимаемого недвижимого имущества, как в целом, так и частично, в субаренду.

2.1.6. Согласовывать с минимумством области внесение изменений и дополнений в настоящий договор.

2.1.7. Согласовывать с минимумством области прекращение настоящего договора в связи с истечением его срока, а также его досрочное расторжение по инициативе любой из сторон.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе:

- проверять выполнение Арендатором условий договора аренды и получать от Арендатора информацию и документы о состоянии недвижимого имущества по письменному запросу в течение десяти дней;

- проводить осмотр предоставленного в аренду недвижимого имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение рабочего дня в любое время.

2.2.2. В порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, настоящим договором, досрочно расторгнуть настоящий договор, в том числе путем одностороннего отказа от исполнения договора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. В трехдневный срок после подписания сторонами настоящего договора подписать акт приема-передачи имущества (приложение № 4), являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3.2. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению в соответствии с п.1.1 настоящего договора.

2.3.3. Своевременно вносить арендную плату в размере и порядке, установленными настоящим договором.

2.3.4. Содержать арендованное недвижимое имущество в исправном состоянии, пригодном для его надлежащей эксплуатации, а также обеспечить соблюдение правил эксплуатации и содержания, условий и мер пожарной безопасности и санитарии, экологических и иных требований, установленных законодательством в области охраны окружающей среды, в сфере охраны здоровья граждан, в области обращения с отходами производства и потребления, в т.ч. в отношении мест общего пользования, если арендованное недвижимое имущество расположено в многоквартирном доме, и прилегающих к арендованному недвижимому имуществу территорий.

2.3.5. За счет собственных средств своевременно осуществлять текущий ремонт арендованного недвижимого имущества, обеспечивающий его сохранность и надлежащую эксплуатацию.

2.3.6. Самостоятельно за счет собственных средств принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования инженерных систем арендуемого недвижимого имущества: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др., за исключением инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией недвижимого имущества.

2.3.7. Обеспечить беспрепятственный допуск к арендуемому недвижимому имуществу:

- представителей Арендодателя для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемого недвижимого имущества, связанного с общей его эксплуатацией;
- работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб в случае возникновения аварийных ситуаций в арендуемом недвижимом имуществе;
- представителей Арендодателя и минимущества области с целью проверки документации и контроля за состоянием и использованием недвижимого имущества.

2.3.8. В 3-х дневный срок после подписания сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества заключить с Арендодателем соглашение об оплате коммунальных услуг и возмещении иных затрат, связанных с использованием недвижимого имущества.

2.3.9. После окончания срока аренды освободить недвижимое имущество, в случае необходимости произвести его общий текущий ремонт и передать Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, если договор не будет заключен на новый срок в установленном порядке.

2.3.10. С целью предотвращения террористических актов обеспечить надлежащую охрану и безопасное использование недвижимого имущества, исключить допуск к нему посторонних лиц с намерением совершения этих актов.

2.3.11. Выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также требования, порядок и условия их выполнения, предусмотренные охранным обязательством (приложение №5), в отношении недвижимого имущества, предоставляемого в соответствии с настоящим договором, являющегося объектом культурного наследия

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочно расторгнуть настоящий договор при соблюдении следующих условий:

- предупреждения Арендодателя в письменном виде за один месяц до предполагаемой даты освобождения недвижимого имущества;
- уплаты неустойки в размере двухмесячной арендной платы.

2.4.2. По согласованию с Арендодателем производить за счет собственных средств капитальный ремонт недвижимого имущества.

2.4.3. При необходимости произвести за свой счет с разрешения (согласования условий, проектной документации) Арендодателя переоборудование, реконструкцию, неотделимое улучшение недвижимого имущества. Стоимость этих затрат Арендатору не возмещается. В случае осуществления Арендатором переоборудования арендованного недвижимого имущества без согласия Арендодателя, по окончании срока аренды Арендатор уплачивает Арендодателю денежную сумму в размере стоимости восстановления недвижимого имущества в прежнем состоянии.

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

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 3).

3.2. В соответствии с расчетом на дату заключения договора (приложение № 3) за указанное в п.1.1 недвижимое имущество устанавливается арендная плата в размере:  
- с учетом НДС:

56 365,20 (пятьдесят шесть тысяч триста шестьдесят пять рублей 20 копеек.)

руб. в год

(цифрами и прописью)

Размер ежемесячной арендной платы с учетом НДС составляет:

4 697,10

(четыре тысячи шестьсот девяносто семь рублей 10 коп.)

руб.

(цифрами и прописью)

3.3. Арендная плата с учетом НДС ежемесячно равными частями не позднее 10-го числа отчетного месяца перечисляется Арендатором на счет Арендодателя по следующим платежным реквизитам:

Получатель министерство финансов (ГБПОУ РО «КамПК, л/с 20808003410)

Казначейский счет: 03224643600000005800

Наименование банка: Отделение Ростов-на-Дону Банка России/УФК по Ростовской области г.

Ростов-на-Дону

Номер единого казначейского счета (кор.счет): 40102810845370000050

БИК 016015102

ИНН получателя 6147013715, КПП получателя 614701001

Назначение платежа: арендная плата с учетом НДС по договору аренды от 03.10.22 № 59/11/22

3.4. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной с даты поступления денежных средств на счет, указанный в пункте 3.3 настоящего договора.

3.5. Размер арендной платы за пользование недвижимым имуществом подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год.

В этом случае Арендодатель в одностороннем порядке письменно уведомляет Арендатора об индексации размера годовой арендной платы с даты, указанной в таком уведомлении.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы при принятии органами государственной власти и управления соответствующих актов, регламентирующих порядок определения размера арендной платы, предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если иное не предусмотрено актами органов государственной власти и управления.

Размер арендной платы считается измененным со дня вступления в силу указанных в настоящем пункте нормативных правовых актов или со дня, с которого соответствующие положения этих нормативных правовых актов подлежат применению.

3.6. При исполнении настоящего договора размер арендной платы может быть увеличен по соглашению сторон путем заключения дополнительного соглашения.

Арендная плата в новом размере вносится Арендатором с даты, установленной дополнительным соглашением.

#### 4. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему договору (за исключением нарушений, указанных в п. 4.2 и п. 4.3 настоящего договора) он возмещает причиненные в связи с этим убытки в полном объеме, а также уплачивает штраф в размере 10 % годовой стоимости арендной платы.

4.2. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, он уплачивает пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату заключения настоящего договора за каждый день просрочки по платежным реквизитам согласно п. 3.3 настоящего договора.

4.3. В случае предоставления недвижимого имущества или части его в субаренду без согласия Арендодателя и минимущества области Арендатор уплачивает штраф в 5-кратном размере месячной арендной платы по каждому случаю.

4.4. Уплата неустойки, штрафных санкций не освобождает стороны от устранения нарушений и надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

4.5. Прекращение договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий.

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и дополнение условий настоящего договора и его досрочное прекращение допускается по соглашению сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, согласованным с минимумством области.

5.2. При досрочном прекращении договора инициативная сторона должна уведомить другую сторону о расторжении не менее чем за один месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а недвижимое имущество освобождается Арендатором безотлагательно в случаях:

5.3.1. нарушения условий использования недвижимого имущества, установленных настоящим договором;

5.3.2. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) недвижимое имущество;

5.3.3. если Арендатор не внес арендную плату в совокупности более чем за три месяца;

5.3.4. если Арендатор неоднократно нарушил условия настоящего договора;

5.3.5. если недвижимое имущество не по вине Арендатора окажется в непригодном для использования состоянии.

5.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Споры по настоящему договору рассматриваются в Арбитражном суде Ростовской области.

6.2. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Условия настоящего договора аренды в части внесения арендной платы применяются с даты передачи недвижимого имущества согласно акту приема-передачи.

6.4. Арендатор не вправе предоставлять недвижимое имущество, как в целом, так и частично в субаренду без согласования с Арендодателем и минимумством области.

6.5. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде заказными почтовыми отправлениями.

Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: Арендатору - 1 экз., Арендодателю - 1 экз., минимумству области - 1 экз.

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Перечень и план недвижимого имущества (приложение № 1).

7.2. Стоимостные и технические характеристики недвижимого имущества (приложение № 2).

7.3. Расчет арендной платы (приложение № 3).

7.4. Акт приема-передачи (приложение № 4).

7.5. Копия охранный обязательства (приложение № 5).

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### Арендодатель:

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Ростовской области «Каменский педагогический колледж» ИНН 6147013715 ОГРН 1026102108438

Адрес и телефон: 347810, Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, пер. Володарского, 66, тел.:8(863-65) 7-65-01, 7-22-27

Казначейский счет 03224643600000005800, Отделение Ростов-на-Дону, Банк России//УФК по Ростовской области г.Ростов-на-Дону, Единого казначейский счет (кор.счет):40102810845370000050, министерство финансов (ГБПОУ РО «КамПК») л/с 21808003410, БИК 016015102

**Арендатор:**

Индивидуальный предприниматель Антонян Алиса Александровна  
ИН 614770517574 ОГРНИП 314619125100031

адрес и телефон: 347800, Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Мусина д.85, кв. 12, тел.  
185731412, 89287755452

расчетный счет: 40817810851005361438 ПАО Промсвязьбанк г.Москва БИК 044525555

**9. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя

От Арендатора

Директор государственного бюджетного  
профессионального образовательного  
учреждения Ростовской области «Каменский  
педагогический колледж»

Индивидуальный  
предприниматель



Н.А. Гайдаенко

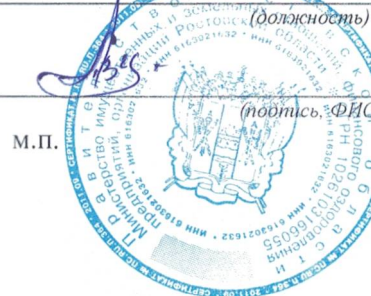
(должность)

А.А. Антонян



**СОГЛАСОВАНО**

Заместитель министра имущественных и  
земельных отношений, финансового  
оздоровления предприятий, организаций  
Ростовской области



А.В.Чекменев

М.П.