

ДОГОВОР аренды № 2488
муниципального недвижимого имущества

г. Балашиха

«16» августа 2019г.

Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха (далее – Комитет) (ОГРН 1165001050158, ИНН/КПП 5001106785/500101001), юридический адрес: Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.7/1), в лице председателя Комитета Мартыненко Юлии Николаевны, действующего на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов Городского округа Балашиха от 30.09.2015 №13/10, с одной стороны, и Автономная некоммерческая общеобразовательная организация «Лицей «Интеллект» (ИНН 5001104450, ОГРН 1155000003531), именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Грачевой Аллы Петровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

I. ТЕРМИНОЛОГИЯ

1.1. Арендодатель и Арендатор договорились о ниже перечисленных терминах, используемых в тексте настоящего Договора:

1.1.1. «Договор» - настоящий договор;

1.1.2. «Стороны» - Арендодатель и Арендатор;

1.1.3. «Имущество» - недвижимое муниципальное имущество (помещения), передаваемое в аренду в соответствии с Договором;

1.1.4. «день» - календарный день, «месяц» - календарный месяц, «год» - календарный год.

1.2. Применяемые в Договоре термины и заголовки предназначены для удобства пользования текстом.

II. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое здание с кадастровым номером 50:15:0010808:58, общей площадью 1856,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул.Заречная, д.7, в целях организации общеобразовательной деятельности.

2.2. Имущество находится в муниципальной собственности.

2.3. Характеристика Имущества: нежилое здание.

2.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2.5. Имущество, передаваемое в аренду, не имеет обременения.

2.6. Размер арендной платы определяется согласно Отчета Общества с ограниченной ответственностью «ПРИМА» от 03.06.2019 № 086-АР, которая составляет 5571699 (Пять миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча шестьсот девяносто девять) рублей 85 копеек в год, без учета налога на добавленную стоимость.

**III. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ
И ПРЕКРАЩЕНИЯ**

3.1. Срок аренды определяется с «01» сентября 2019 года по «31» августа 2039 года.

3.2. Настоящий Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации.

3.3. Течение срока аренды по настоящему Договору наступает с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества.

3.4. Изменения, вносимые в настоящий Договор по инициативе Арендатора или Арендодателя оформляются дополнительными соглашениями к нему в письменной форме.

При этом изменения и дополнения существенных условий Договора не допускаются.

3.5. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока его действия, после передачи помещения по акту приема-передачи Имущества, а также после оформления соглашения о прекращении действия Договора аренды и производства всех расчетов между Сторонами (исполнения обязательств в полном объеме между Сторонами).

3.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон.

3.7. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий и обязательств Договора.

IV. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРУ И ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЕГО АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Прием-передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи с участием представителей Арендатора и Арендодателя. Акт приема-передачи Имущества подписывается Сторонами.

4.2. На дату подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Имущества в результате осмотра, который осуществлялся по адресу нахождения Имущества.

4.3. С даты подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества, Имущество считается переданным, а обязательства Арендатора по платежам возникшими.

4.4. При прекращении срока действия Договора Арендатор обязуется вернуть Арендодателю Имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

4.5. Арендуемое Имущество считается фактически переданным Арендодателю с даты подписания акта приема-передачи (возврата).

4.6. В момент подписания акта приема-передачи (возврата) Арендатор передает Арендодателю ключи от всего арендуемого Имущества.

4.7. Если Арендатор не возвратил арендованное Имущество, либо возвратил его несвоевременно, Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки возврата Имущества.

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Предоставить Имущество Арендатору по акту приема-передачи Имущества в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению Имущества;

5.1.2. письменно уведомлять Арендатора о предстоящем отчуждении Имущества не менее чем за 30-ть дней до даты реализации Имущества.

5.1.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. своевременно и в порядке, установленном Договором вносить арендную плату за пользование Имуществом, в том числе при ее изменении согласно п. 6.4.;

5.2.2. использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 2.1. Договора;

5.2.3. провести государственную регистрацию Договора в установленном законодательством РФ порядке с возложением на себя расходов по ее проведению (в случае, если срок Договора, указанный в п.3.1. Договора превышает один календарный год) в течение месяца со дня подписания Договора и уведомить Арендодателя в течение 3-х дней с момента его государственной регистрации;

5.2.4. в 30-тидневный срок заключить и своевременно оплачивать следующие договоры (копии договоров по истечению указанного срока представить Арендодателю):

5.2.4.1. на коммунальные услуги (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение) со специализированными организациями;

5.2.4.2. на эксплуатационное обслуживание с жилищно-эксплуатационным предприятием;

5.2.4.3. на вывоз твердых бытовых отходов;

5.2.4.4. страхования Имущества, выгодоприобретателем по которому является Арендодатель;

5.2.5. содержать Имущество и системы его инженерного обеспечения в полной исправности и чистоте в соответствии с техническими, санитарными и противопожарными нормами, а также в соответствии с «Правилами по обеспечению чистоты и порядка на территории городского округа Балашиха»;

5.2.6. незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя, а также представителям органов контролирующим соблюдение требований, перечисленных в п.п. 5.2.4., 5.2.5. Договора, возможность контроля за использованием Имущества; обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер;

5.2.7. в 10-дневный срок разместить в доступном для обозрения месте Имущества вывески с указанием организационно-правовой формы, наименованием и режимом работы Арендатора;

5.2.8. не производить в отношении нежилых помещений капитальный ремонт и перепланировки (реконструкции) Имущества без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.9. в случае проведения перепланировки (реконструкции) Имущества провести процедуру ее согласования, изготовить техническую документацию для внесения соответствующих изменений и представить Арендодателю комплект документов в течение 10 дней с момента получения;

5.2.10. возмещать Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае, если арендуемое Имущество приходит в негодность в течение периода действия Договора, указанного в пункте 3.1. Договора по вине Арендатора;

5.2.11 произвести за счет своих средств необходимый ремонт Имущества;

5.2.12. возместить Арендодателю убытки, если при возврате Имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи Имущества недостатки, свидетельствующие об ухудшении Имущества, не связанные с нормальным износом;

5.2.13. по истечении срока Договора, а также при досрочном его расторжении, в десятидневный срок передать Арендодателю безвозмездно все согласованно произведенные с Имуществом перепланировки (переустройство), а также неотделимые без вреда от конструкции улучшения вместе с технической документацией;

5.2.14. письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок не менее чем за два месяца до окончания действия Договора;

5.2.15. письменно уведомить Арендодателя о желании досрочно расторгнуть Договор не менее чем за два месяца до момента расторжения Договора;

5.2.16. в течение 3 месяцев со дня заключения Договора заключить договор аренды земельного участка прочно связанного с Имуществом (в случае аренды отдельно стоящего здания);

5.2.17. в десятидневный срок после даты прекращения Договора передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи Имущества в состоянии, оговоренном в п 4.4. и п. 5.2.5. Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. по истечении срока Договора, а также при досрочном его расторжении, в десятидневный срок изъять из Имущества все произведенные им и за его счет улучшения, которые мо-

гут быть отделены без вреда от конструкции Имушества, при этом сохранив его в состоянии нормального функционирования (исправном состоянии), а также оборудование и иную собственность Арендатора.

5.3.2. с письменного согласия Арендодателя сдавать Имушество в субаренду в установленном законом порядке.

5.4. Арендодатель имеет право:

5.4.1. требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Арендодателем в результате нарушения Арендатором условий Договора;

5.4.2. осуществлять контроль за организацией безопасной эксплуатации, сдаваемого в аренду Имушества;

5.4.3. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений Договора;

5.4.4. на свободный доступ к Имушеству, составляющему предмет Договора.

5.4.5. отказать Арендатору в заключении договора субаренды и передачи своих прав и обязанностей по Договору другому лицу. В случае заключения договора субаренды ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

5.4.6. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст.451.1 ГК РФ.

VI. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. За указанное в п. 2.1. Имушество Арендатор вносит ежемесячно арендную плату безналичным порядком в местный бюджет с обязательным указанием в платежных документах назначения платежа.

Арендная плата в полном объеме перечисляется Арендатором самостоятельно по следующим реквизитам:

Получатель платежа:

ИНН 5001106785 КПП 500101001 УФК по Московской области (Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха)

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000,

р/с 40101810845250010102

ОКТМО 46704000 КБК 00211105074040000120

6.2. Платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены Арендатором не позднее последнего числа текущего месяца. Днем уплаты арендной платы считается день приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

6.3. Перечисление НДС осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия Договора, за исключением случаев централизованного изменения не более чем один раз в год на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год. Коэффициент-дефлятор устанавливается ежегодно Правительством Московской области.

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен Договор.

В случае, установленном настоящим пунктом, арендная плата уплачивается Арендатором с момента принятия Правительством Московской области соответствующего постановления.

При этом на Арендаторе лежит обязанность отслеживать принятие указанных в настоящем пункте постановлений.

Уведомление о пересчете арендной платы направленное Арендодателем Арендатору, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть Договора.

Отсутствие направленного Арендодателем уведомления об изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных настоящим пунктом, не является для Арендатора основанием невнесения арендной платы.

6.5. При прекращении или расторжении Договора арендная плата за пользование помещениями уплачивается Арендодателем до подписания акта приема-передачи Имущества.

6.6. Обязательства по оплате арендной платы возникают с даты подписания Сторонами акта приема-передачи (п.3.1.).

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении п. 5.3.2. и п. 7.6. Договора Арендатор уплачивает в местный бюджет штраф в размере 5% от суммы годовой арендной платы по договору. Указанное нарушение влечет признание недействительным договоров субаренды, передачи своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, за исключением договоров субаренды, согласованных с Арендодателем.

7.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить в местный бюджет за каждый день просрочки пеню в размере 1/300 действующей в соответствующие периоды ключевой ставки Банка России. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты платежа.

7.3. Уплата штрафов и пеней, установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений.

7.4. При внесении арендной платы Арендатор в платежном поручении указывает номер Договора аренды и период, за который производится оплата.

Пени и штрафы, уплачиваемые Арендатором, выделяются в платежном поручении отдельной строкой.

Платеж, внесенный без указания оплачиваемого периода, распределяется следующим образом:

а) погашается начисленная на дату платежа сумма пеней за несвоевременное внесение арендной платы и штрафов за нарушения принятых по Договору обязательств;

б) в случае превышения платежа над начисленной суммой пеней погашается задолженность по арендной плате за первый период (и последующие за ним), в котором образовалась задолженность;

в) после погашения пеней, штрафов и всей суммы задолженности по арендной плате оставшаяся сумма считается авансовым внесением арендной платы за ближайший оплачиваемый период.

Суммы, перечисленные Арендатором в счет погашения задолженности и недостаточные для исполнения денежного обязательства полностью засчитываются Арендодателем вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: уплата пеней, уплата арендной платы.

7.5. Арендодатель не отвечает за недостатки Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были отражены в акте приема-передачи Имущества, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при передаче Имущества в аренду.

7.6. Арендатор не вправе передавать третьим лицам, за исключением субаренды, с письменного согласия Арендодателя (п.5.3.2.).

VIII. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон.

8.2. По требованию одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения Договора в случаях:

8.3.1. Принятия арбитражным судом заявления о признании Арендатора банкротом.

8.3.2. Принятия Арендодателем решения об изъятии имущества для муниципальных нужд.

8.3.3. Невнесения арендной платы Арендатором более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

8.3.4. Использования Арендатором имущества с существенным нарушением условий Договора или назначения Имущества либо с неоднократными нарушениями.

8.3.5. Существенного ухудшения Арендатором Имущества.

8.3.6. При нарушении Арендатором требований и положений п.п. 5.2.1., 5.2.3. – 5.2.11., 5.2.16.

8.4. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется Арендатору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Договор прекращается с момента уведомления Арендатора об отказе от Договора.

Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Арендатору, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Арендатор не ознакомился с ним.

8.5. Государственная регистрация прекращения Договора в связи с односторонним отказом Арендодателя с приложением копии уведомления Арендатора об одностороннем отказе, уведомления о вручении заказного письма или документов, подтверждающих поступление заказного письма Арендатору, которое по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Арендатор не ознакомился с ним.

8.6. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в надлежащем состоянии, указанном в п. 4.4. и п. 5.2.5. Договора.

IX. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор заключается в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Приложения, расчеты арендной платы, изменения и дополнения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

9.3. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга о внесении изменений в учредительные документы Сторон, изменении банковских реквизитов Сторон, место нахождения Сторон, занимаемых площадей, о смене руководителя и вида деятельности.

9.4. Все споры и разногласия, возникшие в ходе исполнения Договора или в связи с ним либо вытекающие из него, разрешаются путем переговоров, а при не достижении соглашения в процессе переговоров в суде в установленном законе порядке.

X. МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. От лица Арендодателя: Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха

Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 7/1. Тел. / факс 521-33-69

Председатель Комитета

Ю.Н.Мартыненко

М.П.



10.2. От лица Арендатора: Автономная некоммерческая общеобразовательная организация «Лицей «Интеллект»

ИНН 5001104450, ОГРН 1155000003531 КПП 500101001

Расчетный счет 40703810640040102654 ПАО «Сбербанк»

БИК 044525225, к/сч. 30101810400000000225

Местонахождение: 143900, Московская обл. Балашиха, ул.Заречная, д. 7

Директор

А.П.Грачева



М.П.

Подпись

А К Т
приема-передачи нежилого здания,
расположенного по адресу:
Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д.7

г. Балашиха

01 сентября 2019 года

Мы, нижеподписавшиеся, "Арендодатель" в лице председателя Комитета по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха Мартыненко Юлии Николаевны и "Арендатор" в лице директора Грачевой Аллы Петровны, составили настоящий акт о следующем:

- на основании договора аренды муниципального недвижимого имущества №2488, зарегистрированного в Комитете по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха, "Арендодатель" передает "Арендатору" во временное пользование нежилое здание, общей площадью 1856,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д.7;

- техническое состояние помещений на момент передачи характеризуется следующим: теплоснабжение, водоснабжение и электроснабжение функционируют.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды муниципального недвижимого имущества №2488.

Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

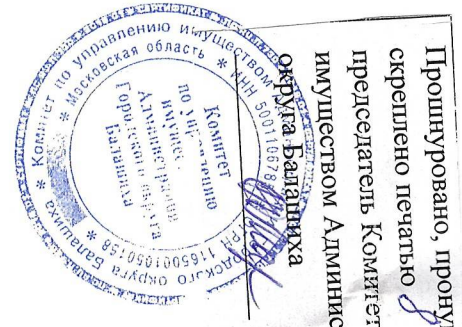
<p>Арендодатель:</p> <p>Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха</p> <p>ИНН 5001106785 КПП 500101001 Адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ш.Энтузиастов, д.7/1.</p> <p>Председатель Комитета</p> <p>М.П.  Ю.Н. Мартыненко</p> <p>подпись</p> 	<p>Арендатор:</p> <p>Автономная некоммерческая общеобразовательная организация «Лицей «Интеллект»</p> <p>ИНН 5001104450 КПП 500101001 Адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д.7</p> <p>Директор</p> <p>М.П.  А.П. Грачева</p> <p>подпись</p> 
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация

Дата регистрации: 02.09.2019

Номер регистрации: 50:16/001/2019/001/2019-50/015/2019-2

Государственный регистратор: [подпись]



Пропиновано, пронумеровано и скреплено печатью [подпись] листов
председатель Комитета по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха
Ю.Н. Мартыненко

