

**Договор
аренды недвижимого имущества (нежилого помещения)**

№ 2861 87 / 10071 58 / Пр/Пол 2024

« 01 » мая 2024 г.

г. Пенза

Профессиональное образовательное учреждение Пензенская объединенная техническая школа Общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» (ПОУ Пензенская ОТШ ДОСААФ России) в лице начальника Воробьева Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и ЧАСТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ПЕНЗЕНСКИЙ ГУМАНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ» (ЧПОУ ПГТК), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице директора Шлосберг Эммы Трудовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, с согласия Регионального отделения Общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» Пензенской области в лице председателя Ковалишина Романа Петровича заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (во временное пользование) часть недвижимого имущества, имеющее следующие основные характеристики (далее – "недвижимое имущество"): нежилое здание, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 4148,5 кв.м., инв. № 56:401:002:3046, лит. А, кадастровый номер 58:29:2011003:193, находящееся по адресу: 440600, г. Пенза, ул. Восточная, д. 7; часть спортивного зала, площадью 80 кв.м., на 1этаже.

Указанное недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, на основании **Договора о закреплении недвижимого имущества на праве оперативного управления от 31.08.2010 г. № б/н** о чем в ЕГРН «28» сентября 2015г. сделана запись о регистрации № 58-58-36/020/2010-771.

1.2. Недвижимое имущество передается Арендатору для использования под проведение занятий.

Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя изменять цель использования недвижимого имущества.

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор действует до «31» марта 2025 года.

2.2. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений, который является неотъемлемой частью договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора передать Арендатору недвижимое имущество по акту приема-передачи, являющееся неотъемлемой частью договора, который составляется и подписывается Сторонами в трёх экземплярах.

3.1.2. Передать недвижимое имущество в надлежащем состоянии и со всеми относящимися к нему документами.

3.1.3. В случае невозможности предоставить недвижимое имущество сообщить об этом Арендатору в течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

3.1.4. Представить один экземпляр Договора Арендатору после подписания акта приема-передачи недвижимого имущества.

3.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора и приведших к ухудшению арендуемого недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Арендатором обязательств по настоящему

Договору;

3.2.2. Осуществлять доступ в арендуемые помещения в присутствии Арендатора.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. В течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора принять у Арендодателя недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.3.2. Вносить арендную плату в установленные договором объёме и срок.

3.3.3. Пользоваться недвижимым имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора, нормами и правилами, установленными законодательством Российской Федерации, правилами пожарной безопасности и энергоснабжения.

3.3.4. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт недвижимого имущества.

3.3.5. Обеспечивать содержание в исправном, рабочем состоянии недвижимого имущества, включая инженерно-технические коммуникации, оборудование, средства и приборы учета (энергоснабжения, водоснабжения, канализационных сетей, противопожарных средств и т.д.), для обеспечения его нормального функционирования.

3.4. Арендатор не имеет права:

3.4.1. Производить неотделимые улучшения недвижимого имущества, реконструкцию или капитальный ремонт без соответствующего разрешения ДОСААФ России.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения арендованного имущества являются собственностью Арендодателя.

3.4.2. Осуществлять без письменного согласия Арендодателя другие действия, влекущие какое-либо обременение недвижимого имущества и (или) прав Арендатора по настоящему Договору, в том числе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренду, перенаем), предоставлять арендуемое недвижимое имущество в безвозмездное пользование.

3.4.3. Осуществлять какие-либо действия, связанные с ухудшением конструкции, состояния и эксплуатации недвижимого имущества, включая инженерно-технические коммуникации, оборудование, средства и приборы учета (энергоснабжения, водоснабжения, канализационных сетей, противопожарных средств и т.д.).

3.4.3. Препятствовать доступу к недвижимому имуществу представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и законодательства Российской Федерации, а также представлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.5. Письменно уведомить Арендодателя о желании продления срока действия договора аренды не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

3.6. В течение пяти рабочих дней от даты прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю недвижимое имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

4. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю

4.1. Возврат недвижимого имущества оформляется актом приема-передачи недвижимого имущества, подписанным сторонами договора.

4.2. До подписания акта приема-передачи Арендатор должен произвести сверку платежей по настоящему Договору с Арендодателем и подписать отчет по сверке платежей.

4.3. Один экземпляр подписанного Сторонами акта приема-передачи и отчет по сверке платежей остается у Арендодателя.

4.4. В случае фактического неиспользования недвижимого имущества без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от внесения арендной платы до фактического возврата недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Ежемесячная арендная плата состоит из фиксированной арендной платы в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору составляющей.

5.1.1. Фиксированная арендная плата за 1 кв. м. помещения составляет 107,44 рублей, размер месячной арендной платы составляет 8595 рублей 00 копеек, размер арендной платы за 11 месяцев составляет 94 545 (девятьсот четыре тысячи пятьсот сорок пять) рублей 00 копеек, НДС не

облагается на основании главы 26.2 Налогового кодекса РФ.

5.1.2. Возмещение расходов по коммунальным услугам и эксплуатационному обслуживанию недвижимого имущества, переданного во временное пользование в соответствии с настоящим Договором не входит в стоимость фиксированной арендной платы и производится по Агентскому договору на оплату коммунальных услуг при условии если Арендодатель находится на упрощенной системе налогообложения в соответствии со ст. 26 НК РФ или по Договору о возмещении затрат на коммунальные и эксплуатационные услуги.

5.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме ежемесячно перечисляется на счет Арендодателя, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

Внесение арендной платы производится за каждый месяц до десятого числа оплачиваемого месяца. Основанием для платежа является непосредственно Договор.

Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы считается день поступления денежных средств в полном объеме, предусмотренном в настоящем Договоре, на расчетный счет Арендодателя.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора от даты подписания Сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества и прекращается от даты возврата Арендатором недвижимого имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение десяти календарных дней от даты подписания Сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества.

Размер арендной платы первого и последнего месяцев срока действия настоящего Договора определяется, исходя из количества календарных дней фактической аренды.

5.3. При подписании настоящего Договора Арендатор обязан внести на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж. Обеспечительным платежом является сумма в размере, равном месячной ставке арендной платы по настоящему Договору, что составляет 8000 рублей 00 копеек, в том числе налог на добавочную стоимость по ставке, подлежащей применению, в соответствии с действующим Законодательством РФ, (далее – Обеспечительный платеж).

5.4. Обеспечительный платеж ни задатком, ни авансом, ни предоплатой не является, а представляет собой договорную меру обеспечения обязательств Арендатора, принятых им на себя по настоящему Договору.

Арендодатель имеет право удерживать из Обеспечительного платежа любые суммы, подлежащие уплате Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора и не уплаченные Арендатором в срок, определенный настоящим Договором.

5.6. Обеспечительный платеж после удержания из него Арендодателем вышеуказанных сумм подлежит восполнению Арендатором до установленного размера в течение 3 (трех) дней с даты получения соответствующего уведомления.

5.7. В случае досрочного расторжения Договора, или по истечении срока действия настоящего Договора Обеспечительный платеж подлежит возврату на расчетный счет Арендатора в течение 10 (десяти) дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, при отсутствии у Арендатора задолженностей (долгов) перед Арендодателем.

5.8. Если Арендатор надлежащим образом соблюдает условия настоящего Договора, Обеспечительный платеж по согласованию сторон в письменном виде может быть засчитан в счет оплаты за последний месяц аренды по настоящему договору.

5.9. Арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке:

- изменять величину арендной платы, но не чаще одного раза в год;
- изменять расчет (пункт 5.1.2. настоящего Договора), при изменении суммы платежей за коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;

Изменение величины арендной платы производится через месяц от даты письменного уведомления Арендодателем Арендатора об одностороннем изменении размера арендной платы.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За просрочку уплаты арендной платы Арендатор в случае предъявления Арендодателем соответствующего требования уплачивает последнему неустойку сверх суммы убытков в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки. В

случае не предъявления Арендодателем требования неустойка не начисляется и не подлежит уплате.

6.3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.4. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

6.5. При просрочке оплаты в соответствии с разделом 5 настоящего Договора Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора на Объект.

6.6. В случае если Объект в силу независящих от Арендодателя причин временно непригоден для использования, в том числе при авариях и иных чрезвычайных ситуациях, Арендодатель не обязан предоставлять Арендатору иные помещения или нести расходы по оплате пользования таковыми. Перерасчет арендной платы производится по соглашению Сторон исходя их фактического срока, в течение которого Арендатор пользовался помещениями.

6.7. В случае нарушения Арендатором условий оплаты арендной платы Арендодатель вправе удерживать имущество, принадлежащее Арендатору и находящееся в арендуемом помещении, до исполнения Арендатором указанных обязательств, а также требовать оплаты последним арендной платы за период удержания имущества.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное Торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок (календарные дни) известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения недвижимого имущества в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. В случае, если недвижимое имущество находится на территории двух и более субъектов Российской Федерации, спор может быть рассмотрен в суде любого из указанных субъектов Российской Федерации.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных пунктом 3.4., а также пунктами 5.3. и 9.2 настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок.

Изменение настоящего Договора или его досрочное расторжение оформляется дополнительным соглашением, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.4., 5.3., 9.2 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения не исполненных Арендатором обязательств по выплате Арендодателю штрафных санкций за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2. Арендодатель вправе расторгнуть договор в судебном порядке при нарушении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.4, 5.3 договора, а также в следующих случаях:

9.2.1. Использования Арендатором недвижимого имущества с существенным нарушением условий настоящего Договора, в том числе не по назначению недвижимого имущества.

9.2.2. Использование Арендатором недвижимого имущества с нарушениями требований действующего российского законодательства и других нормативных правовых актов, в том числе требования противопожарной техники безопасности.

9.2.3. Неоплата (просрочка) Арендатором дважды и более раз подряд арендной платы по настоящему Договору в полном объеме и в установленный срок (п.п. 5.2. договора).

9.2.4. Заключение Арендатором без письменного согласия Арендодателя каких-либо обязательств (договор или осуществление других иных действий), следствием которых послужило наложение обременения на имущественные права Арендодателя и (или) на его недвижимое имущество, за предоставленное в аренду по настоящему Договору имущество, включая переход (отчуждение) их к третьему лицу.

9.2.5. Не извещение Арендатором Арендодателя о повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) недвижимому имуществу ущерб, и несвоевременное принятие мер по предотвращению последствий повреждения, аварии или иного события или угрозы дальнейшего разрушения переданного ему в аренду имущества.

9.2.6. Принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, сносе недвижимого имущества либо застройке земельного участка, на котором расположено арендуемое недвижимое имущество.

9.2.7. В случае реорганизация Арендодателя, а также перемены собственника или оперативного управляющего недвижимого имущества, Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее 2-х месяцев.

9.2.8. Неоплата (просрочка) Арендатором дважды и более раз подряд платежей по Договору о возмещении коммунальных и эксплуатационных расходов в полном объеме и в установленный срок.

9.3. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

9.4. Ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

9.5. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия настоящего Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

9.6. В случае, когда настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок в соответствии с законодательством Российской Федерации каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другую Сторону не позднее, чем за два месяца до предполагаемой даты прекращения действия настоящего Договора.

9.7. Передача в аренду недвижимого имущества не влечет перехода права собственности на него вне зависимости от срока действия настоящего Договора и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

10. Прочие условия

10.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника недвижимого имущества, не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

10.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

10.3. Арендодатель имеет право осуществлять контроль над выполнением Арендатором

обязательств по настоящему Договору, включая своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы, установленной настоящим Договором.

В случае нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации или условий настоящего Договора Арендодатель незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Арендодателя, Арендатора, а также по возможности представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д.

В случае отказа представителя Арендатора от подписания акта проверки выявленных нарушений об этом должна быть произведена соответствующая запись в данном акте.

10.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.5. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложение к настоящему Договору:

1. Акт приема-передачи недвижимого имущества.
2. Выкипировка (копия) поэтажного плана передаваемого в аренду недвижимого имущества. (помещение 31 заштрихованная площадь)
3. Расчет арендной платы.

11. Адреса и реквизиты Сторон

"Арендодатель"

Профессиональное образовательное учреждение Пензенская объединенная техническая школа общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России»

Адрес: 440600 г. Пенза, ул. Восточная дом 7
Тел. / факс: (8412) 55-19-02; 55-19-23
Банковские реквизиты:
ИНН 5834003819
КПП 583401001
ОГРН 1025801105736
Рас. счет 40703810048000000179
Отделение № 8624 Сбербанка России
г. Пенза
Кор. счет: 30101810000000000635
БИК 045655635

"Арендатор"

Частное профессиональное образовательное учреждение «Пензенский гуманитарно-технический колледж» (ЧПОУ ПГТК)

Адрес
Юридический: 440061, Пензенская обл., г. Пенза
ул. Пролетарская, д.3, к.4, офис 12
тел./факс
Банковские реквизиты:
ИНН 5834111130
КПП 583401001
ОГРН 1095836000699
Р/счет 40703810748000000068
В Пензенском отделении № 8624 ПАО
Сбербанк г. Пензы
Кор. счет: 30101810000000000635
БИК 045655635

Начальник ПОУ Пензенская
ОТШ ДОСААФ России

(подпись)

Д.В. Воробьев

Директор
ЧПОУ ПГТК

(подпись)

Э. Т. Шлосберг

СОГЛАСОВАНО

Председатель Пензенского
РО ДОСААФ России

/ Ковалишин Р.П./