

ДОГОВОР № 1/21
аренды недвижимого имущества,
находящегося в муниципальной собственности города Зверево

«11» 01 2021 г.

г. Зверево

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 8 «Мишутка», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заведующей Зайцевой Галины Борисовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, по согласованию с Отделом имущественных и земельных отношений Администрации города Зверево, являющимся представителем собственника предоставляемого в аренду имущества, именуемым в дальнейшем ОИЗО г. Зверево, в лице начальника Клепиковского Д.А., действующего на основании Положения, и Общество с ограниченной ответственностью «ДОНРЕСУРС», в лице директора Сударкиной Маргариты Александровны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, на основании распоряжения ОИЗО г. Зверево от 11.01.2021 № 2 и ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель с согласия ОИЗО г. Зверево предоставляет, а Арендатор принимает в аренду находящиеся в муниципальной собственности города Зверево и принадлежащие Арендодателю на праве оперативного управления нежилые помещения (далее – недвижимое имущество) – пищеблок детского сада, расположенные по адресу: 346312, Ростовская область, г. Зверево, ул. Ивановская, 38, для организации питания воспитанников.

Общая площадь предоставляемого в аренду недвижимого имущества 64,8 кв.м.

Перечень и план расположения предоставляемого в аренду недвижимого имущества определены в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Договор заключен на срок с 11.01.2021 г. до 26.02.2021 г.

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

Договор аренды, заключаемый сроком на один год и более, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

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

1.6. При повреждении, ухудшении недвижимого имущества в связи с нарушением правил его эксплуатации, содержания, не обеспечения его сохранности по вине Арендатора он возмещает возникшие в связи с этим убытки в полном объеме.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В трехдневный срок после подписания сторонами настоящего договора предоставить Арендатору недвижимое имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора. В акте должно быть конкретно указано техническое состояние недвижимого имущества на момент его предоставления в аренду.

2.1.2. Передать Арендатору все документы и сведения, необходимые ему для осуществления прав и обязанностей по настоящему договору.

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

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

2.1.5. Осуществлять контроль за использованием предоставленного в пользование недвижимого имущества в установленном порядке.

2.1.6. Согласовывать с ОИЗО г. Зверево вопрос предоставления Арендатором занимаемого недвижимого имущества, как в целом, так и частично, в субаренду.

2.1.7. Согласовывать с ОИЗО г. Зверево внесение изменений и дополнений в настоящий договор.

2.1.8. Согласовывать с ОИЗО г. Зверево 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 законодательством РФ, настоящим договором, досрочно расторгнуть настоящий договор, в том числе путем одностороннего отказа от исполнения договора.

2.3. Арендатор обязуется:

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

2.3.2. Своевременно вносить арендную плату в размере и порядке, установленном настоящим договором.

2.3.3. Не позднее пяти дней с момента перечисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом представлять Арендодателю и ОИЗО г. Зверево копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающей перечисление арендных платежей.

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, в т.ч. в отношении прилегающих 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 свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого недвижимого имущества: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

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 ОИЗО г. Зверево с целью проверки документации и контроля за состоянием и использованием недвижимого имущества.

2.3.8. В 3-х дневный срок после подписания настоящего договора аренды заключить с Арендодателем соглашение об оплате коммунальных услуг и возмещении иных затрат, связанных с использованием недвижимого имущества, указанного в п.1.1 настоящего договора.

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 пролонгирован 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. Произвести государственную регистрацию настоящего договора в месячный срок с момента согласования его ОИЗО г. Зверево в случае заключения настоящего договора сроком на один год и более.

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) и п. 2.1. статьи 3 Решения Зверевской Городской Думы от 27.01.2014 г. № 8 «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества города Зверево».

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

Сумма ежемесячной арендной платы составляет **391,66 руб.** (триста девяносто один рубль 66 копеек).

3.3. Арендная плата без учета НДС ежемесячно равными частями не позднее 20-го числа текущего месяца перечисляется Арендатором на счет Арендодателя - бюджетного учреждения по следующим платежным реквизитам:

Получатель: Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 8 «Мишутка»

Наименование банка Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону).

Расчетный счет 40701810560151000308

Получатель: УФК по Ростовской области (МБДОУ детский сад № 8 «Мишутка» (л/с 20586X61460))

БИК 046015001

ИНН получателя 6146003915, КПП получателя 614601001

Код дохода 0000000000000000150

Назначение платежа: арендная плата по договору аренды от 11.01.2014 № 1/21.

3.4. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной от 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 измененными 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.

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 неустойку 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 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 его нарушения.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение 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 ОИЗО г. Зверево.

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 более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, не вносит арендную плату или плату за фактическое пользование земельным участком, необходимым для использования арендуемого здания (строения, помещения);

5.3.4. если Арендатор не осуществляет плату за коммунальные и эксплуатационные услуги;

5.3.5. если Арендатор не производит текущий и капитальный ремонт арендованного имущества;

5.3.6. если Арендатор передал право аренды в отношении части или частей арендуемого помещения, здания, строения или сооружения, в отношении движимого имущества третьим лицам с нарушениями настоящего договора;

5.3.7. если Арендатор предоставил арендуемое имущество в безвозмездное пользование, отдал арендные права в залог или внес их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ или взноса в кооперативы;

5.3.8. если арендуемый объект включен в городскую программу приватизации;

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

5.3.10. по иным основаниям, установленным условиями настоящего договора и действующим гражданским законодательством.

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

5.5. В случае реорганизации Арендатора договор аренды считается прекратившим свое действие.

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 РФ.

6.3. Настоящий договор вступает в силу в установленном законом порядке.

Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: Арендатору - 1 экз., Арендодателю - 1 экз., ОИЗО г. Зверево - 1 экз.,

6.4. Условия настоящего договора аренды в части внесения арендной платы применяются с даты установления срока действия договора, а в случаях использования недвижимого имущества до указанного срока – с даты фактического занятия недвижимого имущества.

6.5. Арендатор не вправе предоставлять недвижимое имущество, как в целом, так и частично в субаренду без согласования с Арендодателем и ОИЗО г. Зверево.

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

7. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

7.2. Реестр-дислокация недвижимого имущества (приложение № 2).

7.3. Расчет арендной платы (приложение № 3).

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

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель:

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 8 «Мишутка»

Адрес и телефон: 346312, г. Зверево, ул. Ивановская, 38, 8(86355)43303

Расчетный счет: 40701810560151000308 ИНН 6146003915 КПП 614601001

Арендатор:

ООО «ДОНРЕСУРС»

Адрес и телефон: 346500, Ростовская область, г. Шахты, Сквозной переулок, д. 78 а, комн. 1

ОГРН 1156182002866 ИНН 6155073468 КПП 615501001

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя
Заведующая МБДОУ детский сад № 8
«Мишутка»
(должность)
Г.Б. Зайцева
(подпись, ФИО)
М.П.

От Арендатора
Директор ООО «ДОНРЕСУРС»
(должность)
М.А. Сударкина
(подпись, ФИО)
М.П.

СОГЛАСОВАНО

Начальник Отдела имущественных и
земельных отношений Администрации
города Зверево

(должность)
Д.А. Клепиковский
(подпись, ФИО)
М.П.

Приложение № 1
к договору аренды
от «__» _____ 20 г.
№ _____ / _____

I. ПЕРЕЧЕНЬ

предоставленного в аренду недвижимого имущества,
находящегося в муниципальной собственности города Зверево,
расположенного по адресу: 346312, г. Зверево, ул. Ивановская, 38

№ п/п	Литер по плану, этаж	Номер комнаты по плану	Назначение помещений (комнат)	Площадь по внутреннему
1	А,1	51	кухня	27,2
2	А,1	52	моечная	15,2
3	А,1	53	коридор	2,1
4	А,1	54	коридор	1,6
5	А,1	55	кладовая	6,6
6	А,1	56	кладовая	12,1
ИТОГО площадь, проведения в аренду				64,8 кв. м

От Арендодателя

Заведующая МБДОУ детский сад № 8
«Мишутка»

(должность)



Г.Б. Зайцева

(подпись, ФИО)

М.П.

От Арендатора

Директор ООО «ДОНРЕСУРС»



М.А. Сударкина

(подпись, ФИО)

М.П.

Приложение № 2
к договору аренды
от «__» _____ 20 г.
№ _____ / _____

Наименование Арендодателя Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 8 «Мишутка»
(полное наименование балансодержателя)

Юридический адрес Арендодателя 346312, Ростовская область, г. Зверево, ул. Ивановская, 38
Банковские реквизиты Арендодателя Банк получателя: Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону).
БИК 046015001 р/с 40701810560151000308
Получатель: УФК по Ростовской области (МБДОУ детский сад № 8 «Мишутка»
(л/с 20586Х61460))
ОКПО 33293709 ОКВЭД 85.11 ОКАТО 60418000000 ИНН 6146003915 КПП 614601001

РЕЕСТР – ДИСЛОКАЦИЯ
недвижимого имущества
находящегося в муниципальной собственности города Зверево
по состоянию на «01» декабря 2019 г.

1	2	3
1.	Адрес помещений, предоставленных в аренду: г. Зверево, ул. Ивановская, 38	
2.	Назначение и тип помещений (помещения) при вводе в эксплуатацию:	
	- производственное, складское, гараж	
	- прочее непроизводственного назначения	+
	- административное	
3*	Первоначальная балансовая стоимость объекта (здания, строения), в котором расположены помещения, предоставленные в аренду, по состоянию на 01.12.2019, руб.	10 884 153,99
4*	Остаточная балансовая стоимость объекта (здания, строения), в котором расположены помещения, предоставленные в аренду, по состоянию на 01.12.2019, руб.	6 231 874,69
5	Общая площадь всего объекта недвижимости – S кв. м.	2506,9

* - первоначальная и остаточная стоимости объекта (здания, строения), в котором расположены помещения, предоставленные в аренду указываются по бухгалтерскому учету Балансодержателя на последнюю отчетную дату.

1	2	3
6.	Общая площадь помещений (помещения), предоставленных в аренду (S), кв. м. в том числе: - гараж, складское, подвальное помещение - цокольное, полуподвальное, чердачное помещение - отдельно стоящее, встроенное помещение	64,8
7.	Остаточная стоимость помещений (помещения), предоставленных в аренду, руб. по состоянию на 01.12.2020 (стр.4: стр.5х стр.6)	161 085,59
8	Расположение помещений (помещения), - центр населенного пункта, территории вокзалов, аэропортов - территория, прилегающие к центру населенного пункта - окраина населенного пункта, межселенная территория при наличии транспортной инфраструктуры - окраина, населенного пункта, межселенная территория при отсутствии транспортной инфраструктуры	
9.	Норма амортизации на полное восстановление (Нам), %	
10.	Год ввода в эксплуатацию объекта (здания, строения)	1983
11.	Износ, %	41,74

Арендодатель



 /Г.Б. Зайцева/

Арендатор



 /М.А. Сударкина/

Приложение № 3
к договору аренды
от «__» _____ 20__ г.
№ _____ / _____

РАСЧЕТ

арендной платы за недвижимое имущество,
находящееся в муниципальной собственности 346312, Ростовская область, г. Зверево,
города Зверево, расположенное по адресу: ул. Ивановская, 38

1. Исходные данные

Полное наименование Арендатора Общество с ограниченной ответственностью
«ДОНРЕСУРС»

Юридический адрес Арендатора 346500, Ростовская область, г. Шахты
Сквозной переулок д. 78 а, комната 1

Общая площадь объекта недвижимости, кв.м	S ¹	2506,9
Общая площадь здания, строения (помещения), предоставленного в аренду, кв.м.	S	64,8
Годовая арендная плата за помещения, предоставленные в аренду, без НДС, рублей/год *	A ¹ _{год}	47 000,00
Ставка налога на добавленную стоимость, %	C _{ндс}	20

* - годовая арендная плата за нежилые помещения, предоставленные в аренду, без учета НДС
установлена на основании:

отчета об оценке рыночной арендной платы за объект недвижимости (объект оценки) №
209/12-20 от 15.12.20г.

2. Расчет

(составлен в рублях)

2.1. Величина ежемесячной арендной платы определяется по формуле:

$$A_{\text{мес}} = A^1_{\text{год}} / 12 \cdot 10\%$$

$$A_{\text{мес}} = 47\,000,00 / 12 \cdot 10\% = 391,66 \text{ руб.}$$

2.2. Величина ежемесячной арендной платы с учетом п. 2.1. статьи 3 Решения Зверевской
Городской Думы от _____ № _____ «Об утверждении Положения об аренде

муниципального имущества города Зверево», перечисляемая Арендатором, определяется по формуле: $A1 \text{ мес} = A \text{ мес} * 10\%$

2.3. Арендная плата без учета НДС не позднее 10-го числа отчетного месяца перечисляется Арендатором на счет Арендодателя - бюджетного учреждения.

Настоящий расчет является неотъемлемой частью договора аренды от _____ № _____

От Арендодателя

Заведующий МБДОУ детский сад № 8



(подпись, ФИО)

Г.Б. Зайцева

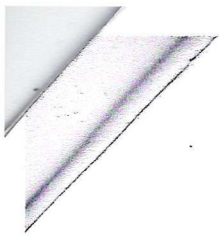
От Арендатора

Директор ООО «ДОНРЕСУРС»



(подпись, ФИО)

М.А. Сударкина



Приложение № 4
к договору аренды
от «__» _____ 20 г.
№ _____ / _____

«__» _____ 20 г.

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества,
находящегося в муниципальной собственности города Зверево,
расположенного по адресу:
346312, Ростовская область, г. Зверево, ул. Ивановская, 38

Настоящий акт составлен во исполнение пункта 2.1.1. договора аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Зверево от _____ № _____ Арендодателем Муниципальным бюджетным дошкольным образовательным учреждением детский сад № 8 «Мишутка» в лице Заведующей Зайцевой Галины Борисовны действующего на основании Устава и Арендатором Общество с ограниченной ответственностью «ДОНРЕСУРС» в лице Директора Сударкиной Маргариты Александровны действующего на основании Устава о нижеследующем.

1. Арендодатель передает недвижимое имущество общей площадью - 64,8 кв.м.
2. Арендатор принимает недвижимое имущество общей площадью - 64,8 кв.м.
3. Техническое состояние передаваемого недвижимого имущества:
соответствует техническим требованиям

От Арендодателя

Заведующая МБДОУ детский сад № 8

«Мишутка»

Г.Б. Зайцева
М.П. _____
«__» _____ 20 г.

От Арендатора

Директор ООО «ДОНРЕСУРС»

М.А. Сударкина
М.П. _____
«__» _____ 20 г.