

ДОГОВОР № 10926/1

о передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного за краевым государственным учреждением на праве оперативного управления и расположенного по адресу: 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162

г. Хабаровск

"20" декабря 2024 г.

Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Хабаровский краевой колледж искусств», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице директора Козловой Наталии Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

индивидуальный предприниматель Моторный Виталий Александрович, действующий на основании свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП № 316272400066101, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны",

с согласия министерства имущества Хабаровского края, именуемого в дальнейшем "Собственник", в лице министра имущества Хабаровского края Матвеева Никиты Сергеевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Хабаровского края от 16.09.2024 № 173-рк, Положения о министерстве утвержденного постановлением Правительства Хабаровского края от 04.12.2018 № 441-пр, заключили без проведения торгов на основании п. 14 ч. 1, п. 3 ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", отчета об оценке объекта оценки от 26.09.2024 № ОН-24-1070 настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество: часть нежилого помещения № 16 общей площадью 2,0 кв.м, именуемое далее "имущество", расположенное на первом этаже в нежилом здании "Училище искусств" с кадастровым номером 27:23:0030117:110, являющегося государственной собственностью Хабаровского края, по адресу: г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162, для размещения вендинговых автоматов для продажи кофе, для продажи снековой продукции.

1.2. Состав передаваемого в аренду имущества определяется в акте приема-передачи (приложение № 1 к Договору), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, в котором определяется фактическое состояние передаваемого имущества.

1.3. Срок аренды устанавливается с "10" января 2025 г. Договор заключен на неопределенный срок.

1.4. Передача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Сданное в аренду имущество свободно от прав третьих лиц.

1.6. Имущество расположено в здании, являющемся объектом культурного наследия (памятника архитектуры) регионального значения "Музыкальное училище, 1938г.", Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Арендная плата по настоящему Договору за указанное в п. 1.1 имущество определяется в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положением о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся государственной собственности Хабаровского края, утвержденным постановлением Правительства Хабаровского края от 23.11.2015 № 405-пр, а также отчетом об определении рыночно-обоснованной величиной арендной платы от 26.09.2024 № ОН-24-1070 согласно расчёту (Приложение № 2) при подписании настоящего Договора составляет 5 936,58 (пять тысяч девятьсот тридцать шесть) рублей 58 копеек в месяц с учетом НДС.

2.2. Оплата аренды производится ежемесячно до 10 числа оплачиваемого месяца.

2.3. Арендная плата по настоящему Договору подлежит перечислению Арендатором платежным поручением на счет, указанный п. 7.2 настоящего Договора.

2.4. За нарушение Арендатором срока внесения арендной платы, установленного Договором, за каждый календарный день просрочки начисляются пени в размере 0,03 % от суммы задолженности. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 2.3 настоящего Договора.

2.5. Оплата за эксплуатационные, коммунальные, административные и хозяйственные услуги не включается в установленный п. 2.1 настоящего Договора размер арендной платы. Оплата за указанные услуги осуществляется Арендатором в соответствии с условиями договора, заключенного в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Договора.

2.6. Размер арендной платы подлежит перерасчету Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в случае централизованного изменения цен, тарифов, рыночной стоимости, вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования арендуемого имущества) и в других случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и настоящим Договором, влияющих на величину арендной платы или предусматривающих изменение порядка исчисления арендной платы. В этом случае внесение соответствующих изменений в Договор не требуется.

Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора.

Арендатор обязан принять новый размер арендной платы к оплате.

2.7. Перерасчет арендной платы осуществляется с месяца, в котором возникли основания для перерасчета, и является обязательным для оплаты Арендатором.

2.8. Прекращение начисления арендной платы независимо от даты прекращения (расторжения) Договора осуществляется со дня передачи Арендатором имущества Арендодателю на основании акта приема-передачи.

2.9. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений имущества возмещению не подлежит.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.2. На беспрепятственный доступ в арендуемое имущество с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением первоначального состояния имущества в результате осуществления Арендатором эксплуатации и

хозяйственной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать Арендатору имущество, указанное в п. 1.1, по акту приема-передачи.

3.2.2. Не менее чем за месяц письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения имущества в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания (части здания или отдельных помещений) на капитальный ремонт или реконструкцию в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о сносе здания по градостроительным причинам (основаниям).

3.2.3. Производить перерасчет арендной платы.

3.2.4. Осуществлять претензионно-исковую работу в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Обращаться к Арендодателю за получением информации об изменении базовой ставки арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего Договора.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

3.4.2. Использовать имущество исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 настоящего Договора.

3.4.3. Принять от Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1, по акту приема-передачи.

3.4.4. В пятидневный срок со дня подписания Сторонами настоящего Договора заключить с Арендатором договор о порядке и условиях предоставления, оплаты эксплуатационных, коммунальных, административных и хозяйственных услуг.

В случае наличия других правообладателей помещений в здании на основании заключенного соглашения (договора) определить порядок пользования местами общего пользования в здании и несения расходов по содержанию и эксплуатации мест общего пользования на срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора.

За свой счет оплачивать все связанные с указанными договорами расходы.

3.4.5. В срок и в полном объеме вносить арендную плату на условиях, установленных настоящим Договором.

3.4.6. Ежеквартально проводить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате и иным платежам, установленным настоящим Договором.

3.4.7. За свой счет обеспечивать надлежащую эксплуатацию, техническое состояние и сохранность инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети в пределах арендуемых площадей.

3.4.8. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования санитарно-эпидемиологического законодательства в отношении арендуемого имущества, а также иные нормы отраслевого законодательства, действующего в сфере деятельности Арендатора.

3.4.9. Немедленно извещать Арендодателя и юридическое лицо, предоставляющее эксплуатационно-коммунальные и хозяйственные услуги, о

наличии повреждений, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта имущества.

3.4.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и инженерных коммуникаций, перепланировок, переустройства и переоборудования арендуемого имущества без предварительного письменного согласия Арендодателя и Собственника.

В случае обнаружения самовольной перепланировки, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переустройства и переоборудования сетей, искажающих первоначальное состояние арендуемого имущества, таковые должны быть устранены Арендатором за свой счет, а имущество приведено в первоначальное состояние в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Собственника.

3.4.11. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества после предварительного письменного согласования Арендодателя и Собственника, а также принимать долевое участие (пропорционально занимаемой площади) в текущем и капитальном ремонте здания, в том числе его фасада, инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству прилегающей к зданию территории, проводимых Арендодателем.

3.4.12. Проведение Арендатором капитального ремонта (реконструкции) имущества осуществляется с письменного согласия Арендодателя и Собственника с соблюдением норм градостроительного, земельного законодательства, строительных норм и правил, норм противопожарной безопасности.

Стороны заключают к Договору дополнительное соглашение о порядке проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) имущества, сроках выполнения работ, об ответственности сторон.

Для получения письменного согласия Арендатор обязан предоставить Арендодателю и Собственнику проектно-сметную документацию, документы, являющиеся основанием для проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) имущества в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, с указанием сроков проведения данных работ.

После окончания работ по капитальному ремонту (реконструкции) имущества Арендатор обязан изготовить новый технический план на имущество, а также осуществить государственную регистрацию изменений площадей арендуемого имущества в уполномоченном органе по государственной регистрации прав и представить Арендодателю и Собственнику технический план на имущество, выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Расходы по изготовлению технического плана на имущество, по государственной регистрации внесенных изменений в Единый государственный реестр недвижимости возлагаются на Арендатора.

3.4.13. Не передавать свои права по настоящему Договору третьим лицам.

3.4.14. Обеспечивать представителям Арендодателя и Собственника, представителям контрольно-надзорных органов возможность беспрепятственного доступа в арендуемое имущество.

3.4.15. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

3.4.16. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении имущества.

3.4.17. При расторжении Договора не позднее чем в пятидневный срок освободить занимаемое имущество и передать его по акту приема-передачи Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа, со всеми произведенными в арендуемом имуществе неотделимыми улучшениями, составляющими принадлежность имущества и неотделимыми без вреда для имущества.

В случае освобождения Арендатором имущества без надлежащего оформления соглашения о расторжении Договора и сдачи имущества по акту приема-передачи Арендодатель в одностороннем порядке оформляет акт приема-передачи имущества.

В случае освобождения Арендатором занимаемого имущества Арендодатель обязан письменно уведомить об этом Собственника в десятидневный срок со дня освобождения Арендатором имущества и предоставить акт приема-передачи имущества.

3.4.18. Освободить имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания (части здания или отдельных помещений) на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

3.4.19. Размещать рекламу только после заключения с Арендодателем, в соответствии с действующим законодательством, договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на имуществе, находящемся в государственной собственности Хабаровского края, который в обязательном порядке подлежит согласованию с Собственником.

В свою очередь, Арендодатель вправе размещать рекламу на имуществе без согласования с Арендатором.

3.4.20. Без согласия Арендодателя и Собственника не сдавать имущество в субаренду, не предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив и иным образом не распоряжаться арендованным имуществом.

3.4.21. Нести риск за случайную гибель имущества.

3.4.22. Соблюдать в соответствии с п. 11 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Закон № 73-ФЗ) предмет охраны объекта культурного наследия (от 02.06.2015 № 231/01-15) (приложение № 5 к Договору), а также требования, установленные п. 1-3 ст. 47.3 Закона № 73-ФЗ.

3.4.23. Соблюдать установленные ст. 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.

3.4.24. При возврате арендуемого имущества в связи расторжением настоящего Договора до подписания акта приема-передачи арендуемого имущества пройти у Арендодателя сверку расчетов по арендной плате и иным платежам по настоящему Договору.

3.4.25. Нести имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств с возмещением Арендодателю понесенных убытков (ущерба) в размере рыночной стоимости имущества, рассчитанного в соответствии с действующим законодательством.

3.4.26. Сообщать Арендодателю и Собственнику о претензиях на имущество со стороны третьих лиц.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора он обязан возместить Арендодателю причиненные убытки.

4.2. Если имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора становится непригодным для дальнейшего использования ранее истечения полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемого имущества, Арендатор перечисляет на счет Арендодателя недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности имущества для использования и до момента расторжения Договора.

4.3. Если состояние возвращаемого имущества по окончании срока действия Договора оценивается хуже первоначального состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. За неисполнение Арендатором положений п. 3.4.17 Договора, в случае нарушения установленных сроков по возврату арендуемого имущества он обязан внести арендную плату и плату за эксплуатационно-коммунальные услуги за все время просрочки на счет получателя соответствующего платежа.

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

В случае, указанном в п. 3.4.17 Договора, Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5 % от ежемесячного размера арендной платы за каждый календарный день просрочки.

4.5. В случае наступления событий, повлекших ухудшение состояния имущества или невозможность использования, передаваемого по настоящему Договору имущества, Арендатор оплачивает Арендодателю всю сумму причиненных убытков.

4.6. В случае нецелевого использования арендуемого имущества или передачи его Арендатором в субаренду или на иных условиях в пользование третьим лицам без письменного согласия Арендодателя и Собственника Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за каждый факт нарушения обязательств.

Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права на расторжение Договора в установленном законом или Договором порядке.

4.7. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения своих договорных обязательств или устранения нарушений условий по Договору, а также возмещения причиненных Арендодателю убытков.

4.8. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

4.9. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передачи имущества в аренду.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор аренды расторгается в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ) в соответствии с п. 1, 2 ст. 450.1 ГК РФ по решению Арендодателя в следующих случаях:

5.1.1. Если Арендатор допустил нарушение установленного настоящим Договором срока внесения арендной платы более чем на тридцать дней или допустил более двух раз подряд в течение года просрочку оплаты арендной платы независимо от величины просрочки.

5.1.2. При использовании имущества (в целом или его части) не в соответствии с целевым назначением, определенным в п. 1.1 настоящего Договора.

5.1.3. При умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий или при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 3.4.4, 3.4.8, 3.4.9, 3.4.10, 3.4.12, 3.4.13, 3.4.17, 3.4.19, 3.4.20, 3.4.22, 3.4.23 настоящего Договора.

5.1.4. Если Арендатор не производит текущего ремонта помещения.

5.1.5. В связи с необходимостью размещения государственных органов власти, государственных предприятий и учреждений или принятия Арендодателем или Собственником решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом.

5.1.6. В случае аварийного состояния арендуемого имущества, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.2. О расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель должен уведомить Арендатора. Договор считается расторгнутым, а Арендатор обязан освободить занимаемое имущество по истечении тридцати дней со дня получения уведомления о расторжении Договора.

5.3. Расторжение Договора возможно по обоюдному согласию Сторон.

5.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности погашения задолженности по арендной плате и пени, уплаты штрафов и иных платежей по Договору, а также возмещения причиненных Арендодателю убытков.

5.5. В случае расторжения Договора по основаниям, установленным настоящим Договором, убытки, включая упущенную выгоду, Арендатору не возмещаются.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. При изменении наименования, местонахождения контактных лиц по Договору, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон Договора, Сторона обязана письменно в десятидневный срок с даты соответствующих изменений сообщить другой Стороне о произошедших изменениях. Арендатор, ненадлежащим образом исполнивший настоящее условие, несет риск неблагоприятных последствий.

6.2. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Арендатор обязуется в месячный срок со дня подписания настоящего Договора осуществить его государственную регистрацию в уполномоченном органе по государственной регистрации прав и представить Арендодателю и Собственнику, заверенную в установленном порядке, копию зарегистрированного Договора и выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к ним возлагаются на Арендатора.

6.3. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (с даты государственной регистрации договора для договоров аренды недвижимого имущества сроком действия не менее одного года).

6.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и Собственника), имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если срок Договора составляет год и более, составляется дополнительный экземпляр Договора для регистрирующего органа.

6.5. Уведомления, претензии и иная переписка между Сторонами, относящаяся к условиям настоящего Договора, может вестись путем обмена документами, а также посредством отправки документов по адресу, указанному Стороной в настоящем Договоре, посредством почтовой, электронной связи, которые считаются полученными Стороной Договора даже если Сторона по этому адресу не находится или не проживает.

6.6. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 14 календарных дней с даты получения претензии.

6.7. Споры, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, в том числе не урегулированные с помощью переговоров и в претензионном порядке, разрешаются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Хабаровского края.

7. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

7.1. Собственник: Адрес места нахождения: 680000, г. Хабаровск, ул. Запарина, 76, телефон (4212) 40-25-01 доб. 3880,3881, электронная почта: kanc@khv.gov.ru.

7.2. Арендодатель: краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Хабаровский краевой колледж искусств»
расчетный счет № 03224643080000002200 ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСК БАНКА РОССИИ/УФК по Хабаровскому краю г. Хабаровск
Адрес места нахождения: 680000, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162
Почтовый адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162
Контактное лицо по договору: Каргин Виталий Владимирович, тел. +7(4212) 30-23-17, эл.адрес: kargin.vv@hkki.ru
ИНН/ОГРН 2721025990/1022700912684

7.3. Арендатор: Индивидуальный предприниматель Моторный Виталий Александрович
расчетный счет № р/с 40802810770000008658 Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск
Юридический адрес: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Мичуринское, ул. Советская, д. 19
Почтовый адрес: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Мичуринское, ул. Советская, д. 19
Контактное лицо по договору: Моторный Виталий Александрович, т. 89144002136, Vitaly900mail.ru
ИНН/ ОГРНИП 270904611902/ 316272400066101

К Договору прилагаются:

1. Акт приема-передачи (приложение № 1).
2. Расчет арендной платы (приложение № 2).
3. План (выкопировка) передаваемого в аренду недвижимого имущества из технического паспорта (приложение № 3).
4. Копия выписки из отчета об оценке имущества (приложение № 4).

ПОДПИСИ СТОРОН

3. План (выкопировка) передаваемого в аренду недвижимого имущества из технического паспорта (приложение № 3).
4. Копия выписки из отчета об оценке имущества (приложение № 4).
5. *Крипт. министерств культуры края от 01.06.2015 № 231/01-15 (приложение 5)*

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

(Н.Е. Козлова)

подпись

Ф.И.О.

М.П.



АРЕНДАТОР:

(В.А. Моторный)

подпись

Ф.И.О.

М.П.



СОБСТВЕННИК

Министерство имущества Хабаровского
края

СОГЛАСОВАНО

Министерство культуры Хабаровского
края

М.П.

подпись

(Н.С. Матвеев)

Ф.И.О.



М.П.

подпись

(М.А. Лоскутникова)

Ф.И.О.

Приложение № 1 к договору
о передаче в аренду недвижимого имущества,
закрепленного за краевым государственным
учреждением на праве оперативного управления
и расположенного по адресу:
680000, Хабаровский край,
г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162
от 10.11.2014 № 10926/1

АКТ

приёма-передачи объекта недвижимого имущества, закрепленного за краевым
государственным учреждением на праве оперативного управления и
расположенного по адресу: 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск,
ул. Волочаевская, 162

г. Хабаровск

«10» ноября 2025 г.

Настоящий акт составлен о том, что Арендодатель краевое государственное
бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Хабаровский краевой
колледж искусств», в лице директора Козловой Наталии Евгеньевны, передал, а
Арендатор – индивидуальный предприниматель Моторный Виталий
Александрович принял 10 ноября 2025 года

№ п/п	Наименование объекта недвижимости, кадастровый номер, адрес	Площадь, кв. м.
1.	Часть помещения № 16, общей площадью 2,0 кв.м, основной площадью 2,0 кв.м, расположенное на первом этаже здания с кадастровым номером 27:23:0030117:110, по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162,	2,0

объекты недвижимого имущества в следующем состоянии:

Принятое по акту имущество находится в нормальном состоянии.

Арендная плата за пользование указанным имуществом взимается со дня
принятия объекта (ов) по настоящему акту.

Примечание: при освобождении имущества при досрочном расторжении по
любым основаниям, а также при уменьшении или увеличении используемых
площадей Арендатор и Арендодатель своевременно составляют аналогичный акт
на дополнительно полученное или освобожденное имущество.

Претензий к состоянию переданного имущества Арендатор не имеет.

ПЕРЕДАЛ:



подпись

М.П.

(Н.Е. Козлова)

Ф.И.О.

ПРИНЯЛ:



подпись

М.П.

(В.А. Моторный)

Ф.И.О.

Приложение № 2 к договору
о передаче в аренду недвижимого имущества,
закрепленного за краевым государственным
учреждением на праве оперативного управления
и расположенного по адресу:

Хабаровский край,
г. Хабаровск, ул. Волочаевская д. 162
от 20.12.2024 № 10326/1



Расчет арендной платы
к договору о передаче в аренду недвижимого имущества от 20.12.2024 г. № 10326/1

Расчет арендной платы произведен в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 23.11.2015 № 405-пр «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Хабаровского края» (далее - Положение), Постановлением Правительства Хабаровского края от 26.12.2023 № 582-пр «Об установлении на 2024 год коэффициента, учитывающего изменение цен и применяемого для расчета ставок арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Хабаровского края, и платы за размещение средств наружной рекламы на объектах государственной собственности Хабаровского края.

Обозначение	Наименование	Часть помещений площадью 2,0 кв.м., этаж расположения: 1, назначение: нежилое, местоположение (адрес): Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162, помещение № 16 (общей площадью 7,2 кв. м.)	Пояснения
	Арендуемая площадь помещения (кв. м)	2,00	На 1 этаже.
Аб	Базовая годовая ставка рыночной величины арендной платы за один квадратный метр площади арендуемого помещения (руб. / кв. м.)	2 968,29	Согласно отчету об оценке базовой годовой ставки рыночной величины арендной платы за один квадратный метр арендуемого помещения
Квид	Коэффициент, учитывающий вид экономической деятельности арендатора, категорию арендатора и условия применения коэффициента	1	По постановлению Хабаровского края от 23.11.2015 № 405-пр
Кпер	Коэффициент перерасчета	1	абз.2 Постановления №
АСТ	Годовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади арендуемого помещения (руб. / кв. м.)	35 619,48	$АСТ = Аб \times Квид \times Кпер \times 12 \text{ (п. 2.2. Положения)}$ Квид учтен в Аб $\Rightarrow$ АСТ = Аб $\times$ Кпер

Обозначение	Наименование	Часть помещений площадью 2,0 кв.м., этаж расположения: 1, назначение: нежилое, местоположение (адрес): Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162, помещение № 16 (общей площадью 7,2 кв. м.)	Пояснения
А год	Годовая арендная плата за пользование помещением (руб.)	71 238,96	$A_{год} = A_{ст} \times \text{Арендуемая площадь помещений (п. 2.1. Положения)}$ $A_{год} = 5\,936,58 \times 12$
А мес.	Ежемесячная арендная плата за пользование помещением (руб.)	5 936,58	$A_{мес} = A_{год} / 12 \text{ мес. (п. 2.3. Положения)}$ $A_{мес} = 71\,238,96 / 12$

Главный бухгалтер



Л.Н. Берестевая

Расчет составил: ведущий экономист КГБ ПОУ ХККИ И.А. Чехов

г. Хабаровск, Центральный район
ул. Волочаевская, 162

Лит А
Н=15.00

Кроковое государственное унитарное предприятие
технической инвентаризации и оценки недвижимости
ГУП «Хабраинвентаризация»

Инвентарный № _____

Позитивный план Лит А

Кровное государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости КГУП "Хабраб-инвентаризация"			
Инвентарный № 7046	Поземный план лит А 1 этаж		масштаб 1:200
Дата 02.03.16	Исполнитель Специалист	Фамилия И.О. Губова О.В.	Подпись 

Приложение № 4 к договору
о передаче в аренду недвижимого имущества,
закрепленного за краевым государственным
учреждением на праве оперативного управления
и расположенного по адресу:
680000, Хабаровский край,
г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162
от 10.12.2024 № 10926/1



Общество с ограниченной ответственностью

«Эра Оценки»

Юридический адрес: 680021, г. Хабаровск, ул. Дикопольская, д. 26, оф. 1
Почтовый адрес: 680021 г. Хабаровск, ул. Влаивостокская, д. 61, кв. 83
Фактический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 34, оф. 213
Телефон: (4212) 28-10-43, e-mail: eraotsenki@gmail.com, internet: www.eraotsenki.ru
ОГРН 1112721009532, ИНН КПП 2721187292/272101001

ОТЧЁТ №ОН-24-1070

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Право пользования (на условиях договора аренды)
объектом недвижимости:

Часть помещения площадью 2,0 кв.м, этаж расположения: 1, назначение: нежилое,
местоположение (адрес): Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162,
помещение № 16 (общей площадью 7,2 кв.м).

Заказчик: Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Хабаровский краевой колледж искусств» (Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Хабаровский краевой колледж искусств»)

Исполнитель: ООО «Эра Оценки»

Дата оценки: 24 Сентября 2024 года

Дата составления отчета: 26 Сентября 2024 года

г. Хабаровск, 2024 год

Общество с ограниченной ответственностью



Юридический адрес: 680021, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 26, оф. 1
Почтовый адрес: 680021 г. Хабаровск, ул. Владивостокская, д. 61, кв. 85
Фактический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 54, оф. 213
Телефон: (4212) 28-10-45, e-mail: eraotsenki@gmail.com, internet: www.eraotsenki.ru
ОГРН 1112721009532, ИНН/КПП 2721187292/272101001

Исх. б/н от 26 Сентября 2024 года

Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Хабаровский краевой колледж искусств» (Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Хабаровский краевой колледж искусств»)

Сопроводительное письмо

к Отчету по оценке объекта оценки - Право пользования (на условиях договора аренды) объектом недвижимости

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №ОН-24-1070 от 11 Сентября 2024 года, заключенным между ООО «Эра Оценки» и Заказчиком, мы провели оценку объекта оценки: Право пользования (на условиях договора аренды) объектом недвижимости (см. ниже).

В нашем понимании, данная оценка будет использоваться в целях определения рыночной стоимости месячной арендной платы в отношении объекта оценки. Данная предпосылка определяет наш выбор стандарта стоимости – рыночная стоимость, в соответствии с которым производится представленный в настоящем Отчете расчет. Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях, поскольку замена ключевой предпосылки может потребовать применения иного стандарта стоимости и привести к изменению итогового заключения о стоимости.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению:

По нашему мнению, рыночная стоимость права пользования (на условиях договора аренды) объектов недвижимости, по состоянию на 24 Сентября 2024 года с учетом допущений и ограничительных условий, изложенных в Разделе 2¹:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость арендной платы в месяц, руб./кв.м с учетом НДС	Стоимость арендной платы за объект в месяц, руб. с учетом НДС
	Право пользование (на условиях договора аренды) в отношении объектов недвижимости:		
1	Часть помещения площадью 2,0 кв.м, этаж расположения: 1, назначение: нежилое, местоположение (адрес): Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162, помещение № 16 (общей площадью 7,2 кв.м)	2 968,29 (Две тысячи девятьсот шестьдесят восемь рублей 29 коп.)	5 936,58 (Пять тысяч девятьсот тридцать шесть рублей 58 коп.)
	в том числе НДС	494,72	989,43

В соответствии с основными принципами оценки собственности, мы являемся полностью независимыми от Заказчика и Собственника объекта оценки. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов настоящей оценки.

В процессе проведения настоящей оценки Вами была предоставлена техническая информация по оцениваемому объекту, специальная проверка которой нами не проводилась. Мы полагались на эти данные без их проверки и подтверждения. Как часть настоящего исследования, мы не проводили аудиторской проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации. Настоящее сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый отчет. Без письменного согласия ООО «Эра Оценки» настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. ООО «Эра Оценки», как автор настоящего отчета, не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или третьей стороны вследствие нарушения условий настоящего параграфа.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию отчете об оценке.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги.

С уважением, Директор ООО «Эра Оценки»

Усенко И.А.

¹ Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных платежей

Почтовый адрес: 680021 г. Хабаровск, ул. Владивостокская, д. 61, кв. 85, Юридический адрес: 680021 г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 26, оф. 1
Телефон: (4212) 28-10-45, e-mail: eraotsenki@gmail.com, internet: www.eraotsenki.ru
ОГРН 1112721009532, ИНН/КПП 2721187292/272101001