

**Договор № 1**  
аренды недвижимого имущества,  
закрепленного за колледжем на праве оперативного управления

г. Каменск-Уральский

« 03 » апреля 2023 г.

Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение Свердловской области «Каменск-Уральский педагогический колледж», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице директора Коуровой Натальи Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Селищева Кристина Ильинична, именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Селищевой Кристины Ильиничны, действующей на основании листа записи о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя от 21.05.2018 г. за государственным регистрационным номером 318665800103009, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили Настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1 На основании приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области «О даче согласия государственному автономному профессиональному образовательному учреждению Свердловской области «Каменск-Уральский педагогический колледж» на предоставление недвижимого имущества в аренду Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду помещения на первом этаже здания учебного корпуса, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Каменск - Уральский, ул. Строителей, д. 13 (нежилые помещения под №6 - №11 по техническому паспорту здания).

Нежилые помещения передаются Арендатору для организации питания обучающихся колледжа, осуществляющих образовательную деятельность.

Передача нежилых помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них.

1.2 Состав передаваемых в аренду нежилых помещений определяется в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью договора.

Передача нежилого помещения оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния нежилых помещений), который составляется и подписывается Сторонами (Приложение № 2). При отсутствии акта приема-передачи настоящий договор считается незаключенным.

1.3 Срок аренды устанавливается с « 03 » апреля 2023 г. по « 02 » апреля 2025 г. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.4 Договор подлежит регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.5 Недвижимое имущество является собственностью Свердловской области и принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, не заложено и не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.6 Неотделимые улучшения арендуемых нежилых помещений проводятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя.

1.7 Передаваемые в аренду нежилые помещения находятся в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым зданиям, используемым для целей, предусмотренных п. 1.1 настоящего договора.

1.8 Передаваемые в аренду помещения не могут передаваться Арендатором в пользование другому лицу.

1.9 Нежилые помещения предоставляемого в аренду в обязательном порядке должно быть застраховано в течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора.

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1 Арендодатель обязуется:**

2.1.1 Предоставить Арендатору нежилые помещения для целей, предусмотренных п. 1.1 настоящего Договора в день подписания акта приема-передачи в аренду имущества. В акте должно быть указано техническое состояние нежилых помещений на момент сдачи их в аренду. Акт приема-передачи оформляется в виде Приложения № 2 к настоящему Договору аренды и является его неотъемлемой частью.

2.1.2 Обеспечивать содержание центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, осуществлять уборку территории, прилегающей к зданию, пожарную охрану.

2.1.3 В соответствии с действующим законодательством обеспечивать контроль за своевременностью и полнотой оплаты Арендатором арендной платы, установленной настоящим Договором.

2.1.4 Контролировать должное соблюдение Арендатором условий настоящего договора.

2.1.5 В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, незамедлительно принимать меры по их устранению.

2.1.6 В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям принять от Арендатора сданные в аренду нежилые помещения по акту приема-передачи.

## **2.2 Арендатор обязуется:**

2.2.1 Принять от Арендодателя нежилые помещения, указанные в Приложении № 1, по акту приема-передачи (Приложение № 2).

2.2.2 Использовать нежилые помещения исключительно в целях, указанных в п. пункте 1.1 настоящего Договора.

2.2.3 Арендатор не имеет право сдавать арендуемые нежилые помещения в субаренду.

2.2.4 Ежемесячно, не позднее 25 числа оплачиваемого месяца оплачивать арендную плату, предусмотренную настоящим Договором.

2.2.5 Застраховать объект аренды от рисков гибели или повреждения последнего на весь срок действия Договора аренды. Выгодоприобретателем по Договору страхования нежилых помещений является Арендодатель.

2.2.6 Поддерживать нежилые помещения, указанные в п. 1.1 в надлежащем состоянии в соответствии с техническими, санитарными и противопожарными нормами.

2.2.7 Производить уборку арендуемых помещений за свой счет.

2.2.8 Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений.

2.2.9 Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов санитарно-эпидемиологического контроля и надзора к организации питания обучающихся в учреждениях среднего профессионального образования.

2.2.10 Не производить перепланировок и переоборудования арендуемых, помещений, а также открытых и скрытых проводок коммуникаций и инженерных сетей, арендуемого помещения без письменного согласия Арендодателя. В случае порчи, помещений, инженерных коммуникаций, оборудования и сетей, незамедлительно производить все ремонтные и восстановительные работы за свой счет.

2.2.11 Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении аварии или ином событии, произошедшем в арендуемых помещениях нанесшем (или грозящем нанести) зданию ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения.

2.2.12 Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.13 Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее чем за один месяц до истечения срока настоящего Договора.

2.2.14 За свой счет выполнять все необходимые регистрационные, лицензионные и другие требования, предъявляемые к деятельности в арендуемом объекте.

2.2.15 В случае необходимости досрочного прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, не менее чем за месяц уведомить об этом Арендодателя.

2.2.16 После прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемые помещения по акту приемки-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора и предоставить Арендодателю акт приема-передачи.

## **2.3 Арендодатель имеет право:**

2.3.1 Обращаться в Арбитражный суд при обнаружении нарушения Арендатором существенных условий Договора.

2.3.2 Давать письменное разрешение Арендатору на производство неотделимых улучшений.

2.3.3 Утверждать сметы планируемых затрат Арендатора на ремонт арендуемых нежилых

помещений.

2.3.4 Требовать у Арендатора предоставления копий платежных документов, подтверждающих своевременность поступления арендной платы, платы за страхование объекта аренды.

2.3.5 Проводить проверки использования Арендатором арендуемых нежилых помещений.

#### **2.4 Арендатор имеет право:**

2.4.1 Самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемых нежилых помещений, не затрагивая несущих конструкций здания и не осуществляя перепланировок.

2.4.2 Досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.4.3 Производить текущий и капитальный ремонт нежилых помещений по согласованию с Арендодателем.

### **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1 Сумма ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений, указанных в п. 1.1 настоящего Договора составляет 40 000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в месяц.

3.2 Арендная плата по настоящему договору перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя.

3.3 Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке не чаще одного раза в год. При изменении арендой платы оформляется дополнительное соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4 Отказ Арендатора от внесения арендной платы либо не внесения им арендной платы в соответствии с условиями настоящего Договора в течение двух месяцев является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

### **4. Ответственность Арендатора**

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по внесению арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,3 процента просроченной суммы в день за каждый день просрочки платежа.

Пени начисляются Арендодателем до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы, в том числе после прекращения действия настоящего Договора.

4.2 В том случае, если в результате действий Арендатора техническое состояние арендуемого недвижимого имущества ухудшено в большей степени, чем при нормальном износе, Арендатор возмещает Арендодателю ущерб, либо производит за свой счет работы по приведению арендуемого недвижимого имущества в техническое состояние, соответствующее уровню нормального износа.

4.3 Уплата пени и штрафа не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по настоящему Договору и устранения нарушений настоящего Договора.

### **5. Порядок возврата арендуемых помещений Арендодателю**

5.1 До подписания акта приема - передачи арендуемых помещений Арендатор должен пройти сверку расчетов по настоящему Договору у Арендодателя.

5.2 Недвижимое имущество считается возвращенным Арендодателю с даты подписания акта приема-передачи. Недвижимое имущество передается Арендатором и принимается Арендодателем в течение пяти дней с момента прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором.

5.3 Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

### **6. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок**

6.1 Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктом 6.3 настоящего Договора, допускаются по соглашению Арендодателя и Арендатора. Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.2 Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.

6.3 Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в случае несоблюдения Арендатором следующих условий настоящего Договора:

- при неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы в срок в течение двух месяцев подряд - вне зависимости от последующей оплаты;

- при невыполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.4 Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

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

#### 7. Порядок разрешения споров

7.1 Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2 В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в установленном действующим законодательством порядке.

#### 8. Прочие условия

8.1 Приложения № 1 и № 2 подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2 Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

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

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

8.5 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

<p><b>Арендодатель:</b> Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение Свердловской области «Каменск-Уральский педагогический колледж»</p> <p>Адрес: 623406, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Строителей, д. 13</p> <p>ИНН/КПП 6665005546/661201001 Министерство финансов Свердловской области (ГАПОУ СО «КУПедК», л/с 33012011670)</p> <p>Банк: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург Казначейский счет 03224643650000006200 БИК 016577551 Единый казначейский счет 40102810645370000054 В поле 104 указывается код поступления. 0000000000000000000120 ОКТМО 65740000 Тел./факс (3439) 34-91-77</p> <p>Директор Н.В. Коурова</p> 	<p><b>Арендатор:</b> Индивидуальный предприниматель Селищева Кристина Ильинична</p> <p>Адрес: 623406, Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, ул. Набережная, д. 1, кв. 22</p> <p>ИНН/ОГРНИП 661220985536/318665800103009</p> <p>Паспорт серия 65 13 № 613666 выдан отделением УФМС России по Свердловской обл. в Красногорском р-не г. Каменск-Уральского, дата выдачи 15.11.2013 г. код подразделения 660-021</p> <p>ИП Селищева Кристина Ильинична К.И. Селищева</p> 
--	---

Приложение № 1  
к договору № 1  
от « 03 » апреля 2023 г.

**ВЕДОМОСТЬ**  
**о составе, характеристике, техническом состоянии и стоимости передаваемых в аренду**  
**нежилых помещений**

Помещения расположены по адресу:  
Свердловская область г. Каменск-Уральский, ул. Строителей, д. 13

Источник информации (№, дата Технического паспорта БТИ)	Технический паспорт БТИ на здание от 24 июля 2007 г.
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>	<b>ЗДАНИЕ</b>
Характеристика помещений по расположению в здании	1 этаж
Шифр объекта	
Тип здания в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права	учебно-воспитательный корпус
Год ввода в эксплуатацию	1951
Площадь здания, кв. м.	3 449,5
Площадь арендуемого помещения (общая) кв. м	174,8
Норма амортизационных отчислений (Постановление Совета Министров СССР от 22.10.90 № 1072)	1%
Вид строительного материала стен	шлако-блоки
Вид строительного материала перекрытий	железобетонные плиты
Инженерные коммуникации	
• горячее водоснабжение;	Да
• холодное водоснабжение;	Да
• канализация;	Да
• центральное отопление;	Да
• электроэнергия	Да

Директор ГАПОУ СО «КУПедК»



Н.В. Коурова

АКТ  
приема-передачи нежилых помещений

г. Каменск-Уральский

« 03 » апреля 2023 г.

Мы, нижеподписавшиеся, директор государственного автономного профессионального образовательного учреждения Свердловской области «Каменск-Уральский педагогический колледж» Коурова Наталья Викторовна и Индивидуальный предприниматель Селищева Кристина Ильинична, составили настоящий акт о том, что:

директор ГАПОУ СО «КУПедК» Коурова Наталья Викторовна сдал, а Индивидуальный предприниматель Селищева Кристина Ильинична принял нежилые помещения общей площадью 174,8 кв. м. в здании по адресу: 623406, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Строителей, д. 13, для организации питания обучающихся колледжа.

Состав помещений, передаваемых в аренду:

- №6 – столовая 97,3 кв. м;
- №7 – моечная 14,0 кв. м;
- №8 – варочный цех 39,4 кв. м;
- №9 – тамбур 1,9 кв. м;
- №10 – доготовочный цех 15,9 кв. м;
- №11 – комната персонала 6,3 кв. м.

В результате осмотра технического состояния нежилого помещения установлено:

- Полы - \_\_\_\_\_
- Стены - \_\_\_\_\_
- Потолок - \_\_\_\_\_
- Окна - \_\_\_\_\_
- Двери - \_\_\_\_\_
- Отопительные приборы - \_\_\_\_\_
- Мебель - \_\_\_\_\_
- Электроприборы - \_\_\_\_\_

Вывод: помещения по своему техническому состоянию в удовлетворительном техническом состоянии и пригодны для сдачи в аренду.

ПОДПИСИ СТОРОН

Сдал:

  
Н.В. Коурова

Принял:

  
К.И. Селищева