

2012.06.11

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 12.2.2

г.Новосибирск

«06» 11 2012г.

Федеральное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Новосибирская государственная академия водного транспорта», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о.ректора Бика Юрия Игоревича, действующего на основании Устава, приказа от 25.06.12г. №84/к-мрф, с одной стороны,

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский университет управления и экономики», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице ректора Гиевко Виктора Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование нежилое помещение в здании общей площадью 34,4 кв.м, расположенное по адресу город Новосибирск, улица Мичурина, 4 (литер А, по экспликации к поэтажному плану на 3 этаже № 2) для использования под организацию образовательного процесса (далее по тексту – объект аренды).

1.2. Подробная характеристика, состав и фактическое состояние сдаваемого объекта отражаются в акте приема-передачи, подписываемым **Арендодателем** и **Арендатором** и являющемся неотъемлемой частью договора аренды. (Приложение №1 к настоящему договору)

1.3. К договору прилагается копия поэтажного плана объекта аренды, экспликация к поэтажному плану объекта аренды (либо копия технического паспорта) с обозначением передаваемого в аренду объекта, являющаяся неотъемлемой частью договора аренды. (Приложение №2 к настоящему договору)

1.4. **Арендатору** одновременно с передачей прав владения и пользования объектом аренды передается право пользования на часть земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам.

1.5. К отношениям, регулируемым данным договором, применяются правила §4 Главы 34 ГК РФ, п.6 ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «О защите конкуренции».

1.6. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи объекта, если иное не установлено особыми условиями договора.

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

2. Обязанности Сторон

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего договора оформить с **Арендатором** одновременно с заключением настоящего договора договор на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендадателя** по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.1.2. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора передать **Арендатору** помещения, указанные в п.1.1., по акту приема-передачи.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с **Арендатором**.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине **Арендатора**, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.5. Не менее, чем за два месяца письменно уведомлять **Арендатора** о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.6. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации.

2.1.7. Осуществлять капитальный ремонт сданных в аренду помещений, контролировать надлежащее выполнение **Арендатором** требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим договором;

2.1.8. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п.3.3 настоящего договора, **Арендодатель** доводит до сведения **Арендатора** (под роспись) изменение ставок арендной платы и осуществляет контроль за исполнением настоящего условия.

2.1.9. Принять арендованные помещения от **Арендатора** в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. **Арендатор** обязуется:

2.2.1. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.2.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего договора оформить с **Арендодателем** одновременно с заключением настоящего договора договор на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендодателя** по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.2.3. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора принять у **Арендодателя** помещения, указанные в п. 1.1 (приложение № 1), по акту приема-передачи.

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

Нести ответственность за техническое состояние и безопасную эксплуатацию электроустановок. Граница ответственности начинается с концевиков питающего кабеля (от распределительной коробки в помещении).

2.2.5. Самостоятельно согласовывать с Госпожнадзором технические условия на эксплуатацию арендуемого помещения. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности **Арендатора** и арендуемого им объекта.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать **Арендодателя** о всяком повреждении, аварии или ином событии, несшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями **Арендатора**, без письменного разрешения **Арендодателя**.

В случае обнаружения **Арендодателем** самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы **Арендатором**, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием **Арендодателя**.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт объекта аренды с предварительным письменным уведомлением **Арендодателя**, а также принимать долевое участие в текущем ремонте здания (если в аренде находится часть здания, **Арендатор** принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых **Арендодателем** согласно отдельным соглашениям, заключаемым с **Арендодателем**. Иной порядок и условия проведения текущего ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к договору.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных **Арендатору** по договору имущественных прав, в частности, переход к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).

2.2.10. Предоставить представителям **Арендодателя** возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.11. Письменно сообщить **Арендодателю** не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном их освобождении. Сдать **Арендодателю** помещения по акту приема-передачи.

2.2.12. По окончании срока действия договора или при его расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего договора.

2.2.13. Передать **Арендодателю** арендованные помещения в том же состоянии, в котором они были переданы **Арендатору**, с учетом нормального износа. Также **Арендатором** должны быть переданы **Арендодателю** все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат.

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

2.2.15. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки установленные договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, также внесение платежей не в полном объеме, а частично, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения договора и наложения штрафных санкций.

2.2.16. Застраховать в пользу **Арендодателя** объект аренды на весь срок действия настоящего договора от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования объекта аренды по его прямому назначению или ухудшению его состояния (пожар, взрыв, удар молнии, стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц, аварии инженерных сетей). Дата начала действия договора страхования не должна быть позже даты акта приема-передачи объекта аренды. **Арендатор** обязан ежегодно продлевать страхование до полного исполнения договора.

2.2.17. Зарегистрировать в трёхмесячный срок настоящий договор аренды, а также изменения, вносимые дополнительными соглашениями, в органах государственной регистрационной службы с последующим письменным уведомлением **Арендодателя**.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер оплаты.

За указанный в разделе 1 объект аренды **Арендатор** оплачивает арендную плату по ставке 4700 руб. 43 коп. без учета НДС за 1 кв.м. в год, что за общую площадь объекта аренды 34,4 кв.м., с учетом НДС составляет 190800 (сто девяносто тысяч восемьсот) руб. в год.

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) **Арендатор** вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты указанного в настоящем пункте договора обязан представить **Арендодателю** копию платежного поручения о перечислении арендной платы. В случае, если договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платеж должен быть внесен **Арендатором** в течение пяти дней с момента заключения договора;

б) ежемесячная арендная плата с учетом НДС в размере 15900 (пятнадцать тысяч девятьсот) руб. перечисляется в Управление федерального казначейства по Новосибирской области на р/счет 40501810700042000002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г.Новосибирск, БИК 045004001 (в платежном поручении в поле «Получатель» указать ИНН 5407121512, КПП 540701001, лицевой счет ФБОУ ВПО «НГАВТ» № 20516У04450);

в поле «Назначение платежа» указать: код 000 000 000 000 000 00 180, договор №__ от__ за период __ с НДС.

в) расходы **Арендодателя** по содержанию сданного в аренду государственного имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги и т.п.) не включаются в установленную настоящим договором арендную плату. Оплата данных расходов производится **Арендатором** по отдельному договору с **Арендодателем**.

3.3. **Арендодатель** имеет право в одностороннем порядке не чаще одного раза в год изменять арендную плату в связи с изменением рыночной стоимости годовой арендной платы, с извещением **Арендатора** за 10 дней до введения новой ставки арендной платы. В этом случае **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление с указанием срока его исполнения и подписания дополнительного соглашения, которое в соответствии с законодательством РФ, подлежит государственной регистрации.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность **Арендатора**:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 3.2.а договора, **Арендатор** уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,1% от просроченной суммы арендной платы, которая перечисляется в порядке, указанном в п.4.1.в.;

б) в случае нарушения пп. 2.2.9 договора **Арендатор** уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы в порядке, указанном в п.4.1.в.;

в) сумма начисленной пени и штрафа, указанные в п.4.1.а), п.4.1.б) перечисляется **Арендатором** по реквизитам, указанным в п. 3.2.б).

в поле «Назначение платежа» дополнительно указывается «код 000 000 000 000 00 130, пеня по договору аренды от «___» _____ 20__ г. №_____».

4.2. Если состояние возвращаемых объектов аренды по окончании срока действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, **Арендатор** возмещает ущерб **Арендодателю**. Ущерб определяется комиссией с участием сторон с привлечением уполномоченных служб.

4.3. В случае, если **Арендатор** не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п.3.2.б. настоящего договора.

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

В указанных в настоящем пункте случаях **Арендатор** также обязан оплатить пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.4. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления договора

5.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п.3.3. настоящего договора).

5.2. По требованию **Арендодателя** или **Арендатора** настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.3. По требованию **Арендодателя** договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки **Арендатором** оплаты аренды в сроки, установленные п.3.2.а., в течение двух месяцев;

б) использования объекта аренды (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п.1.1 договора;

в) нарушения пп.2.2.9, п. 3.3 настоящего договора;

г) умышленного или неосторожного ухудшения **Арендатором** состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных пп.пп.2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.11, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17 договора;

е) в случае намерения **Арендодателя** использовать помещения в уставных целях.

Расторжение договора не освобождает **Арендатора** от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий договора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендодателя** по содержанию объекта аренды **Арендодатель** имеет право потребовать расторжения настоящего договора в установленном порядке.

5.5. По истечению срока действия настоящего договора **Арендатор** не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

6. Прочие условия

6.1. Реорганизация **Арендодателя**, а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.2. **Арендатор** ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. **Арендатор** предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий договор не дает права **Арендатору** на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия **Арендодателя**.

6.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

6.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

6.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора, разрешаются Арбитражным судом Новосибирской области.

6.8. Настоящий договор заключен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон договора, один экземпляр передается в Федеральное агентство морского и речного транспорта, один экземпляр передается в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, один экземпляр для органов государственной регистрационной службы.

6.9. График работы «Арендатора» устанавливается в рамках с 8 до 20 часов, а о работе в праздничные, выходные дни – суббота, воскресенье сообщает «Арендодателю» в письменной форме.

6.10. «Арендатор» производит уборку арендуемой площади своими силами и за счёт своих средств.

7.Срок действия договора

7.1. Договор действует с 01.09.2012г. по 31.08.2017г., а в части исполнения обязательств – до полного их исполнения Сторонами.

8.Юридические адреса сторон.

«Арендатор»: 190103, г.Санкт-Петербург, Лермонтовский пр-т, 44, ИНН 7826001459, КПП 783901001, БИК 044030790, р/с 40703810117000003177 в ОАО «Банк Санкт-Петербург» г.Санкт-Петербург, к/с 30101810900000000790

«Арендодатель»: 630099, г. Новосибирск, ул. Щетинкина,33, ИНН 5407121512, КПП 540701001, БИК 045004001, р/с 40501810700042000002, л/с 20516У04450, банк: ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г.Новосибирск».

9. Подписи сторон:

«АРЕНДАТОР»

Ректор НОУ ВПО «Санкт-Петербургский университет управления и экономики»


В.А. Гусев

М.П.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

И.о. ректора
ФБОУ ВПО «НГАВТ»


/Ю.И. Бик/

М.П.

СОГЛАСОВАНО

Федеральное агентство морского
и речного транспорта

Руководитель


/ А.А. Давиденко /

М.П.

№ 12ар от "06" 11 2014г.

АКТ
приема-передачи объекта аренды

г. Новосибирск

"06" 09 2014г.

Федеральное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Новосибирская государственная академия водного транспорта», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. ректора Бика Юрия Игоревича, действующего на основании Устава, приказа от 25.06.12г. №84/к-мрф, с одной стороны,

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский университет управления и экономики», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице ректора Гневко Виктора Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилое помещение в здании, общей площадью 34,4 кв.м:

Новосибирская область			Площадь помещений, кв.м.
Город Новосибирск			
улица Мичурина			
Дом № 4			
№ п/п	№ помещения	этаж	
1.	2	3	34,4
Всего			34,4

2. Техническое состояние вышеуказанного объекта аренды на момент его передачи характеризуется следующим: потолок побелен, на полу линолеум, стены на высоте 1,5 м от пола обиты панелями, остальная часть обита панелями, обтянутыми дерматином, установлена деревянная дверь с замком и ручкой, 4 люминесцентные светильника (по две лампы в каждом). Помещение соответствует требованиям по его эксплуатации.

3. Настоящий акт составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон договора, один экземпляр передается в Федеральное агентство морского и речного транспорта, один экземпляр передается в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, один экземпляр для органов государственной регистрационной службы.

4. Подписи Сторон:

Передал:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

И.о. ректора ФБОУ ВПО «НГАВТ»

/ Ю.И. Бик /



Принял:

«АРЕНДАТОР»

Ректор НОУ ВПО «Санкт-Петербургский университет управления и экономики»

/ В.А. Гневко /





Иркутская область		Иркутск	
Федеральное государственное учреждение «Иркутский филиал		Иркутск	
Лист		М.П. 201	
№	Полномочия:		
	3 класс		
Дата	Исполнитель	— Ф.И.О.	
02.07.07	Александров	Дмитрий И.А.	
Вед. УИИ	Степанова	С.Л.	
Мед. отдела	Григорьев	В.Р.	

«Арендодатель»

И.о. ректора ФБОУ ВПО «НГАВТ»

Ю.И. Бик

«Арендатор»

Ректор НОУ ВПО «Санкт-Петербургский университет управления и экономики»

М.П.

В.А. Гневко



Прочито и пронумеровано
(Прочето) лист(ов)
1 (Прочето) лист(ов)