

✓

Договор
аренды нежилого помещения, закрепленного на праве оперативного
управления за государственным учреждением города Москвы

7 декабря 2015 года

город Москва

Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение города Москвы «Школа №902 «Диалог»», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице директора Ильяшенко Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Негосударственное образовательное частное учреждение «Средняя общеобразовательная школа «Феникс», в лице директора Зверевой Татьяны Ивановны, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента имущества города Москвы от 27.11.2015 года N 22482 (приложение 1) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование объект нежилого фонда – площади здания нежилого, 2-этажного (подземных этажей – 1), общая площадь помещений 1056,9 кв.м., именуемые далее "Объект", расположенный по адресу: г.Москва, ул. Липецкая, д.20, корп.2, кадастровый номер: 77:05:0010003:1150, закрепленный за Арендодателем на праве оперативного управления, для использования в целях предоставления образовательных услуг.

Общая площадь Объекта, сдаваемая в аренду, 1056,9 (одна тысяча пятьдесят шесть целых девять десятых) кв.м.

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте

1.3. Объект аренды является государственной собственностью города Москвы и находится в оперативном управлении Государственного бюджетного общеобразовательного учреждения города Москвы «Школа №902 «Диалог»». Свидетельство о государственной регистрации права 77-77-12/010/2014-046 от 23.10.2015 года.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с момента регистрации в ДГИ города Москвы по 31.08.2016 года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, если Договор заключается на срок менее года.

В остальных случаях Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1.


В случае если Арендатор не занимает помещение на дату, указанную в п. 2.1, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются с момента фактической передачи помещения по акту приема-передачи.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

2.4. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Департамента и Учреждения, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этом случае Учреждение вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Арендатора письменно за 30 (тридцать) дней с указанием даты освобождения помещения.

 Ильяшенко А.В.

 Зверева Т.И.

При этом Арендатор обязан не позднее указанной даты вернуть Объект аренды Учреждению в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

3. Порядок передачи Объекта

3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Учреждением и Арендатором не позднее 14 дней с момента подписания Договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (одного) месяца с момента подписания настоящего Договора Договор считается незаключенным.

3.2. Акт приема-передачи Объекта учитывается Учреждением как приложение к настоящему Договору аренды.

3.3. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект Учреждению по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

3.4. При возвращении Объекта Учреждению после прекращения действия настоящего Договора передача Объекта осуществляется за счет Арендатора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права Учреждения:

4.1.1. Учреждение (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемый Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

4.1.2. Учреждение вправе:

- устанавливать за пользование нежилым помещением рыночную арендную плату, определяемую на основании заключения независимого оценщика, если иное не установлено Договором аренды;

- ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

4.1.3. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.2. Учреждение обязано:

4.2.1. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.

4.2.2. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.2.3. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия, не позднее 3 (трех) месяцев.

4.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.2.5. Применять санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего Договора.


4.3. Права Арендатора:

4.3.1. Пользоваться имуществом здания (сооружения), предназначенным для обслуживания, в том числе арендуемого помещения.

4.4. Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

 Ильяшенко А.В.

 Зверева Т.И.

Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Москве по функциональному использованию Объекта.

4.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за арендованный объект в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.3. Арендатор обязан в двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Учреждения и подписать акт приема-передачи.

4.4.4. Арендатор обязан не позднее чем за три месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.5. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Учреждением ущерб в месячный срок.

4.4.6. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Учреждению.

4.4.7. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.8. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды полномочных представителей Департамента и Учреждения, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.9. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

4.4.10. Арендатор обязан уведомить Департамент и Учреждение об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 14 дней.

4.4.11. Арендатор не вправе:

- сдавать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование;
- вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;
- передавать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу;
- производить перепланировки, связанные с его деятельностью.

5. Платежи и расчеты по Договору


5.1. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды величина арендной платы устанавливается в размере 1800 рублей за квадратный метр в год, включая налог на добавленную стоимость (НДС) в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 4 сентября 2012 г. N 449-ПП "Об установлении в особом порядке арендной платы для частных образовательных организаций, а также иностранных организаций, осуществляющих образовательную деятельность".

В течение первого года оплата аренды производится по установленной ставке, в последующие годы оплата аренды корректируется на уровень инфляции.

Учреждение сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

Арендная плата не включает:

 Ильяшенко А.В.

 Зверева Т.И.

- плату за эксплуатационное обслуживание;
- плату за предоставляемые коммунальные услуги;
- плату за пользование общим имуществом, в том числе земельным участком.

Указанные расходы оплачиваются Арендатором пропорционально арендуемой площади нежилого помещения на основании отдельных договоров.

5.2. Арендатор самостоятельно исчисляет налог на добавленную стоимость в размере, установленном действующим законодательством, удерживает его из арендной платы, установленной Договором (п. 5.1), и перечисляет его в федеральный бюджет в порядке, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее пятого числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части, установленной пунктом 5.1 настоящего Договора.

5.4. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

получатель - Государственного бюджетного общеобразовательного учреждения города Москвы «Школа №902 «Диалог»»: ИНН 7724912276, КПП 772401001, счет Департамент Финансов города Москвы счет №40601810000003000002 Отделение 1 Москва, БИК 044583001.

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.5. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

В случае если Арендатор не использовал помещение по объективным причинам, начало оплаты аренды по Договору устанавливается с момента подписания акта приема-передачи.

5.6. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег Арендодателю.

6. Санкции

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

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

6.3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

Нумерация пунктов приводится в соответствии с источником

6.5. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Досрочное расторжение Договора аренды

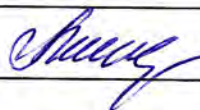
7.1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора.

7.3. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Учреждением в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора;



Ильяшенко А.В.



Зверева Т.И.

- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды;
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.4. В случае принятия решения Учреждением о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке Учреждение направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты отправления соответствующего уведомления.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор заключен в 2 (двух) экземплярах: один хранится у Арендатора, один - у Государственного учреждения города Москвы.

8.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае если реквизиты Стороны изменились и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим Договором, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

8.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9. Особые условия

9.1. В Договор аренды в обязательном порядке включаются условия предоставления Объекта в аренду, оформленные в виде приложений.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложения к Договору:

1. Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 27.11.2015 года N 22482.
2. Акт приема-передачи объекта от 07.12.2015 года.
3. Договор на возмещение затрат на коммунальные услуги и содержание здания и имущества от 07.12.2015 года.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение города Москвы «Школа №902 «Диалог»»
115404, г. Москва, ул. Ряжская, дом 11
Тел. (495) 326-96-46



Ильяшенко А.В.

Арендатор

Негосударственное образовательное частное учреждение «Средняя общеобразовательная школа «Феникс»»
117418, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.27, корп.3



Зверева Т.И.