

Кваснин Семён

ДОГОВОР № 1694-1/08
о передаче объектов государственного нежилого
фонда, закрепленных на праве оперативного управления,
в аренду без права выкупа

рек

29.02.2008 г.

ГОУ СПО «Белорецкий металлургический колледж» в лице директора Васильева В. Я., действующего на основании именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и ИП Кваснин Василий Семенович, действующий на основании Свидетельства, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, по согласованию с Комитетом по управлению имуществом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Белорецкому району Белорецку, в лице председателя Борисова Э. А., действующего по Положению, представляющий интересы собственника, именуемый в дальнейшем Собственник, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Согласно условиям настоящего договора Арендодатель совместно с Собственником на основании распоряжения эта по управлению имуществом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Белорецкому району и г. Белорецку от 29.02.2008 г. № 38 передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилой объект государственного нежилого фонда (далее – объект); **нежилое помещение (комнаты № 6, 7)** расположенный по г. Белорецк, ул. Ленина, 131а, общей площадью 48,3 кв. м., для использования в целях: **организация питания учащихся.** Характеристики объекта нежилого фонда приведены в техническом паспорте (выкопировке) № _____ от _____ г.

1.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания или государственной регистрации (в случае, если срок установлен в один год и более) и действует с 01.01.2008 г. на **неопределенный срок.**

Условия настоящего договора распространяются на взаимоотношения Сторон, возникшие с 01.01.2008 г. в соответствии с частью 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.3. Стороны признают, что они надлежащим образом ознакомлены с состоянием объекта и находят его пригодным для пользования в соответствии с условиями настоящего договора.

1.4. Передача объекта в пользование Арендатора осуществляется Арендодателем не позднее десяти календарных дней со дня заключения настоящего договора с составлением акта приема-передачи в трех экземплярах и уведомлением Собственника в течение семи календарных дней после подписания данного акта. Арендодатель и Собственник не несут ответственности за повреждение объекта, которые были или обнаружены при заключении настоящего договора, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

1.5. Отказ либо уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи объекта в течение пяти дней со дня поступления уведомления об этом признаются Сторонами официальным предложением Арендатора о расторжении настоящего договора. С момента договора прекращает свое действие.

1.6. В случае занятия Арендатором объекта без подписания акта приема-передачи Стороны признают фактически установленными договорные отношения, при этом Арендатор не вправе предъявлять претензии по поводу состояния объекта.

1.7. Настоящий договор в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации является договором сечения.

Изменение существенных условий предоставления в аренду объектов государственного нежилого фонда в результате решения Правительства Республики Башкортостан, чем было установлено при заключении настоящего договора, влечет за собой безакцептное изменение условий настоящего договора. При этом обязанность уведомления Сторон об изменении существенных условий договора возлагается на Собственника.

1.8. Арендатор не вправе распоряжаться как правом аренды, предоставленным ему в соответствии с условиями настоящего договора, так и непосредственно арендуемым объектом путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование, а также внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и других организаций или иным образом.

На данное право не может быть обращено взыскание кредиторами Арендатора.

Передача объекта в аренду не влечет за собой перехода права собственности на данный объект.

1.9. С согласия Арендодателя и Собственника Арендатор вправе сдавать арендуемый объект в субаренду (по наименьшей площади нежилого фонда, сдаваемого в субаренду, не может превышать двадцати пяти процентов от общей площади арендуемого объекта).

1.10. Стороны признают, что они надлежащим образом извещены обо всех условиях заключения и действия настоящего договора.

2. Обязанности Сторон

2.1. Собственник обязуется:

2.1.1. Своевременно рассматривать предложения Арендатора об изменении разрешенного использования объекта или его цели. В случае согласия на изменение разрешенного использования объекта или его площади Сторонами подписывается дополнительное соглашение к настоящему договору о внесении в него изменений;

2.1.2. Производить учет и контроль внесения арендной платы, соблюдения условий настоящего договора Арендатором;

2.1.3. Доводить до сведения Арендатора новые расчеты арендной платы по настоящему договору в случае изменения порядка внесения арендной платы за пользование объектом.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. В соответствии с условиями настоящего договора передать указанный в нем объект Арендатору по акту приема-передачи и представить один его экземпляр Собственнику;

2.2.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения объекта, а также его ремонта и переоборудования;

2.2.3. Не менее чем за три месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения объекта в связи с тем, что в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о ликвидации здания по градостроительным соображениям.

Взаимоотношения Сторон по этому вопросу могут быть определены в дополнительном соглашении к настоящему дого-

2.2.4. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, вместе с ним немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих аварий;

2.2.5. По окончании срока действия настоящего договора принять объект по акту приема-передачи и направить один его экземпляр Арендодателю.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать арендуемый объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора;

2.3.2. Соблюдать в арендуемых помещениях требования надзорных и контролирурующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта;

2.3.3. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, Балансодержателя, надзорных и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений;

2.3.4. Содержать объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания.

Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на объекте.

При отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций арендуемого объекта производят соответствующие жилищно-коммунальные службы или иные организации по договору с Арендатором за его счет;

2.3.5. Не производить на объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладки скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

Неотделимые улучшения арендуемого объекта производятся Арендатором только после согласования с Арендодателем и Собственником.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного государственного имущества, произведенных Арендатором, не возмещается.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладки сетей, искажающих первоначальный вид объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определенный предписанием Арендодателя;

2.3.6. Своевременно исключительно по письменному разрешению Арендодателя за свой счет, своими силами и материалами в сроки, предусмотренные согласованным с Арендодателем графиком, производить текущий и капитальный ремонт арендуемого объекта.

При выполнении каждого этапа указанных работ Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчеты;

2.3.7. Если объект, сданный в аренду, выбывает из строя до окончания полного амортизационного срока его службы, Арендатор возмещает Арендодателю и Собственнику недо внесенную им арендную плату за выбывший из строя объект, а также иные убытки в соответствии с законодательством;

2.3.8. Оформить в установленном порядке право пользования земельным участком пропорционально площади арендуемого объекта;

2.3.9. Заключить в течение десяти дней с момента вступления в силу настоящего договора договор с Арендодателем, либо при наличии фактической возможности с иными организациями на обслуживание арендуемого объекта и снабжение его энергетическими и другими ресурсами.

С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе самостоятельно обслуживать арендуемый объект;

2.3.10. Обеспечивать представителям Арендодателя и Собственника беспрепятственный доступ на объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора;

2.3.11. Своевременно и полностью вносить арендную плату, установленную настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость;

2.3.12. Сдавать арендуемый объект в субаренду (поднаем) в соответствии с пунктом 1.9 настоящего договора, только с согласия Арендодателя и Собственника по договору субаренды.

Прекращение действия настоящего договора влечет за собой автоматическое прекращение договора субаренды. При этом исключается возложенное преимущественное право Субарендатора на перезаключение договора аренды на ранее занимаемое им по договору субаренды помещение;

2.3.13. Не допускать фактического неиспользования арендуемого объекта сроком более одного месяца (за исключением срока проведения капитального ремонта объекта или его реконструкции);

2.3.14. Предоставлять в случаях необходимости часть арендуемых помещений (не более тридцати процентов от общей площади) органам государственного управления для исполнения государственных обязанностей на срок до трех месяцев с соответствующим уменьшением арендной платы на указанный период пропорционально предоставляемой площади объекта;

2.3.15. Письменно сообщить Арендодателю и Собственнику не позднее, чем за месяц о предстоящем продлении договора или об освобождении объекта как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении. В случае освобождения объекта сдать его Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом его износа в соответствии с действующими нормативами.

При несвоевременной подаче заявления о продлении срока действия настоящего договора Арендатор может приобрести право на аренду занимаемого объекта на общих основаниях согласно пункту 6.4 Порядка оформления прав пользования государственным имуществом Республики Башкортостан и ведения Реестра государственного имущества Республики Башкортостан;

2.3.16. По истечении срока действия настоящего договора, а также при досрочном прекращении его действия в срок не более четырнадцати дней передать по акту приема-передачи Арендодателю вместе с арендуемым объектом все произведенные им перестройки и переделки, а также неотделимые улучшения, не требуя возмещения средств;

2.4. Стороны обязуются своевременно, не позднее двух недель со дня наступления соответствующих обстоятельств, письменно извещать друг друга об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов, а также фактах ликвидации, реорганизации и иных обстоятельствах, имеющих отношение к предмету настоящего договора.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Расчет арендной платы за владение и пользование объектами государственного нежилого фонда производится в соответствии с Методикой определения годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Башкортостан, утвержденной постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 года №403, оформляется в виде приложения к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Размер арендной платы подлежит досрочному пересмотру по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных законодательством.

Размер арендной платы пересматривается Собственником в одностороннем порядке при изменении коэффициентов расчета годовой арендной платы.

При изменении размера арендной платы оформляется новый расчет арендной платы, который становится неотъемлемой частью настоящего договора.

Новый расчет арендной платы направляется Арендатору уведомлением и является обязательным для исполнения. Новый размер арендной платы устанавливается с момента внесения соответствующих изменений, указанных в расчете арендной платы.

Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее пяти дней с момента его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в настоящем договоре, или не позднее пяти дней с момента получения нового расчета арендной платы под роспись Арендатором либо его представителем.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором за каждый месяц вперед с оплатой до десятого числа оплачиваемого месяца путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Республике Башкортостан без выставления Арендатору счета на оплату.

3.4. Расторжение или прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пени.

3.5. В случае использования Арендатором объекта по истечении срока действия настоящего договора (несвоевременный возврат арендуемого объекта) в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор обязуется вносить арендную плату и пени за просрочку платежа за пользование объектом в размере и порядке, установленных настоящим договором.

3.6. Арендатор оплачивает предоставляемые ему коммунальные и иные услуги по отдельным договорам, заключаемым между Арендатором и Арендодателем или предприятиями, обслуживающими объект.

Арендная плата за землю и платежи за пользование другими природными ресурсами не включаются в состав годовой арендной платы за пользование объектом, устанавливаются и вносятся в порядке и пределах, определяемых соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан.

3.7. Отказ Арендатора от внесения, невнесение или частичное внесение им арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим договором, более двух раз подряд по истечении установленных договором сроков платежа являются основаниями для досрочного расторжения настоящего договора.

3.8. При наличии факта просрочки платежа по арендной плате и начисленным пеням любые платежи, вносимые Арендатором по настоящему договору, направляются на погашение имеющейся задолженности в следующем порядке:

в первую очередь – на погашение задолженности по арендной плате за истекший период;

во вторую очередь – на погашение задолженности по начисленным пеням за просрочку внесения арендной платы за истекший период;

в третью очередь – на погашение арендной платы за текущий период.

4. Ответственность Сторон. Санкции

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. При невыполнении подпункта 2.2.1 настоящего договора Арендодатель уплачивает пени в размере 0,3 процента от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. При невнесении Арендатором в установленные настоящим договором сроки арендной платы начисляются пени в размере 0,3 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Пени, взыскиваемые в соответствии с подпунктами 4.1.1 и 4.2.1 настоящего договора, вносятся Арендодателем и Арендатором на счет Управления Федерального казначейства по Республике Башкортостан.

4.4. Уплата пеней, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств.

4.5. В случае ухудшения состояния арендованного объекта при прекращении или расторжении настоящего договора Арендатор возмещает Арендодателю и Собственнику причиненный ущерб в соответствии с законодательством.

5. Расторжение договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному согласию Сторон путем заключения соглашения о расторжении договора, подписанного всеми Сторонами.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по требованию Собственника при возникновении следующих обстоятельств:

5.2.1. Использование объекта с нарушением условий разрешенного использования арендуемого объекта, установленных настоящим договором;

5.2.2. Фактическое неиспользование объекта более одного месяца (за исключением срока проведения капитального ремонта объекта или его реконструкции);

5.2.3. Существенное ухудшение либо необеспечение сохранности арендуемого объекта;

5.2.4. Неуплата или просрочка Арендатором внесения арендной платы в сроки, установленные пунктом 3.3 настоящего договора, в течение трех месяцев, независимо от ее последующего внесения. Частичное внесение арендной платы приравнивается к ее невнесению, невнесение (частичное внесение) Арендатором арендной платы в течение более чем за два срока подряд является основанием досрочного расторжения настоящего договора;

5.2.5. Отказ от внесения арендной платы на измененных условиях в случае, когда такие изменения внесены в порядке, предусмотренном настоящим договором;

5.2.6. Неисполнение обязанности по производству текущего и капитального ремонтов арендуемого объекта в установленные сроки;

5.2.7. Передача объекта в субаренду без согласования с Арендодателем и Собственником, а также допущение Арендатором фактического пользования объектом по договорам комиссии, агентирования, поручения и т.д.;

5.2.8. Переоборудование и реконструкция объекта без согласования с Арендодателем и Собственником;

5.2.9. Нарушение Арендатором условий пункта 1.8 и подпункта 2.3.15 настоящего договора;

5.2.10. Обращение Арендодателя в случае задолженности Арендатора перед Арендодателем по коммунальным платежам;

5.2.11. Постановка арендуемого объекта на реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт либо принятие решения о сносе здания по градостроительным соображениям.

6. Прочие условия

- 6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством.
- 6.2. Споры, возникшие при неисполнении настоящего договора, разрешаются в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.
- 6.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Особые условия

- 7.1. Реорганизация Арендодателя и Собственника, а также перемена собственника арендуемого объекта не являются основаниями для прекращения или расторжения настоящего договора.
- 7.2. Условия настоящего договора сохраняют свою силу на весь срок его действия и в случаях, когда после его заключения действующим на территории Республики Башкортостан законодательством установлены правила, ухудшающие положение Арендатора (за исключением систематического изменения коэффициентов расчета годовой арендной платы).
- 7.3. Арендатор обязуется в срок до 01.05.2008 г. совместно с Белорешским межрайонным филиалом ГУП «Центр недвижимости» произвести инвентаризацию арендуемого объекта и представить в КУС Минземимущества РБ по Белорешскому району и г. Белорешку копию технического паспорта.
- 7.4. В случае заключения договора без указания срока его действия (на неопределенный срок) любая из сторон вправе расторгнуть его, уведомив другую сторону за один месяц до расторжения договора.

8. Приложения

8.1. Расчет годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Башкортостан.

9. Реквизиты Сторон

Собственник: КУС Минземимущества РБ по Белорешскому району и г. Белорешку

Юридический адрес: г. Белорешк. ул. Ленина, 71

Реквизиты для перечисления арендной платы:

УФК по РБ (Минземимущество РБ)

Расчетный счет № 40101810100000010001

в ПРКЦ НБ Респ. Башкортостан Банка России г. Уфа

корреспондентский счет _____ БИК 048073001

ИНН 0274045532 КПП 027401001

КБК 863 111 05032 02 1000 120 ОКАТО 80410000000

Арендодатель: ГОУ СПО «Белорешский металлургический колледж»

Юридический адрес: г. Белорешк. ул. Ленина, 131а

Расчетный счет № _____

в филиале _____

корреспондентский счет _____ БИК _____

ИНН _____ КПП _____

ОКПО _____ ОКВЭД _____

Арендатор: ИП Кваснин В. С.

Паспорт серии _____ № _____

Выдан _____

Юридический адрес: г. Белорешк. ул. Прокатная, 12

Расчетный счет № 42301810500190129268

в ОАО «Уралсиб», отд. в г. Белорешке

корреспондентский счет 30101810600000000754 БИК 048073754

ИНН 025609603290 КПП _____

10. Подписи Сторон

от Арендодателя:

от Арендатора:

Директор ГОУ СПО
«Белорешский металлургический колледж»

Васильев В. Я.

ДИРЕКТОР ГОУ СПО «БММ» Кваснин В. С.
ХУБЕТДИНОВ
ГАЛИМ КАМИЛОВИЧ



М.П.

Собственника:

Председатель КУС
Белорешскому району



ХУБЕТДИНОВ

КОПИЯ ВЕРНА

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды № 1694-1/08 от 29.02.2008 г. на помещение по адресу:
г. Белорецк, ул. Ленина, 131а

г. Белорецк

01.04.2008 г.

ГОУ СПО «Белорецкий металлургический колледж» в лице директора Хубетдинова Г. К. действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и ИП Кваснин Василий Семенович, действующий на основании Свидетельства, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, по согласованию с Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Белорецкому району и г. Белорецку, в лице председателя Борисова Э. А., действующего на основании Положения, представляющий интересы собственника, именуемый в дальнейшем Собственник, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили дополнительное соглашение о внесении изменений в указанный договор, которое является его неотъемлемой частью.

Изменения:

Пункт 1.1. читать: «Согласно условиям настоящего договора Арендодатель на основании распоряжения Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Белорецкому району и г. Белорецку от 01.04.2008 г. № 87 передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект государственного нежилого фонда (далее объект): нежилое помещение, расположенный по адресу: г. Белорецк, ул. Ленина, 131, общей площадью 82,6 кв.м., для использования в целях: организация питания учащихся».

Пункт 1.2. читать: «Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания или государственной регистрации (в случае, если срок аренды установлен в один год и более). Условия настоящего договора распространяются на взаимоотношения Сторон, возникшие с 01 марта 2008 г. и действуют на неопределенный срок в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Арендодатель:

ГОУ СПО «Белорецкий металлургический колледж»

Юридический адрес: г. Белорецк, ул. Ленина, 131а

Расчетный счет № 40101810600000000000440

Корреспондентский счет 40101810600000000000440

БИК 048073740

ИНН 0256003843 КПП 025601001

ОКПО 00490041 ОКВЭД 802221

подпись: *Г. К. Хубетдинов*

Собственник:

КУС Минземимущества РБ по Белорецкому району и г. Белорецку

Юридический адрес: г. Белорецк, ул. Ленина, 71

Реквизиты для перечисления арендной платы:

УФК по Республике Башкортостан (Минземимущество РБ)

Расчетный счет № 40101810100000010001

в ГРКЦ НБ Респ. Башкортостан Банка России г. Уфа

БИК 048073001

ИНН 0274045532 КПП 027401001

КБК 863 1 11 05032 02 1000130-ОКАТО-80410000000

подпись: *Э. А. Борисов*



Г. К. Хубетдинов

подпись

Арендатор:

ИП Кваснин В. С.

Юридический адрес: г. Белорецк, ул. Прокатная, 12а

Паспорт серии 80 04 № 340299

Выдан 27.05.2003 г. Белорецким ГРУВД РБ

ИНН 0256096054 КПП 025601001



В. С. Кваснин

ХУБЕТДИНОВ
Галим Камилевич

КОПИЯ ВЕРНА