

ДОГОВОР № 3
аренды жилого дома

г. Ставрополь

«01» марта 2024 года

Гражданин Российской Федерации **Магомадова Раяна Ахмудовна**, 04.10.2005 года рождения, паспорт серия 0719 № 593009 выдан ГУ МВД России по Ставропольскому краю 15.10.2019 г., код подразделения 260-005, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Автономная некоммерческая организация профессионального образования «Северо-Кавказский академический многопрофильный колледж», в лице директора **Кочкаровой Заремы Руслановны**, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное владение и пользование за плату по акту приема-передачи (Приложение № 1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора, жилой дом, площадь: общая 213,3 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 26:21:020328:2367 расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Буденновск, мкр.8, дом № 12а. Передаваемый в аренду жилой дом, именуемые в дальнейшем Объектом (Приложение № 2), которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Объект аренды передается по акту приема-передачи, содержащему сведения о его состоянии. При приеме-передаче Объекта осуществляется: осмотр имущества; передача ключей Арендатору; проверка исправности инженерно-технических сетей (систем).

Обязательство Арендодателя по передаче имущества считается исполненным после предоставления его во владение Арендатору и подписания сторонами документа о передаче.

Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче Объекта на условиях, предусмотренных Договором, рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Объекта, а Арендатора - от принятия Объекта.

1.3. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2013 г., кадастровый номер: 26:21:020328:2367 (Приложение 3).

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, арендуемые Помещения никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом и запрещением не состоят.

1.5. Объект аренды предоставляется Арендатору для организации образовательной деятельности.

2. Срок договора аренды

2.1. Договор аренды заключается на срок с 01 марта 2024 года по 31 января 2025 года.

2.2. Срок аренды Объекта начинается с момента передачи Объекта Арендатору.

2.3. В течение срока, указанного в п. 2.1. Арендатор не вправе передавать арендуемый Объект в пользование или в субаренду третьим лицам и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованный Объект в безвозмездное пользование без письменного разрешения Арендодателя.

В течение срока, указанного в п. 2.1. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.4. Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону не менее, чем за 30 дней с указанием даты освобождения Объекта. В этом

случае Арендатор обязан в течение 10-ти дней после указанной даты сдать Объект недвижимости в надлежащем техническом, санитарном состоянии по акту приема-передачи.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Не перезаключать договор аренды Объекта на новый срок, досрочно расторгнуть договор в случаях нарушения Арендатором обязательств по настоящему договору.

3.1.2. Осуществлять проверку состояния Объекта и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры в рабочее время Арендатора, а также в случае неотложной необходимости.

3.1.3. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду Объекта, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Арендатора

3.1.4. Требовать расторжения Договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Объект не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора;

3.1.5. В соответствии с п. 5 ст. 614 ГК РФ, требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока внесения арендной платы предусмотренного настоящим Договором;

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Предоставить Арендатору Объект в состоянии, пригодном к эксплуатации в соответствии с целями аренды, предусмотренными п.п.1.5 настоящего договора;

3.2.2. Отвечать за недостатки сданного в аренду Объекта, которые не были указаны в акте приема - передачи или не были обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта.

3.2.3. Осуществить передачу Объекта по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора;

3.2.4. Обеспечить передаваемый объект бесперебойной подачей электроэнергии, отопления, горячего и холодного водоснабжения, нормальным функционированием инженерных систем обеспечения здания, канализации, телефонии и телекоммуникационной связи Интернет, вывозом ТБО.

3.2.5. Принять от Арендатора по акту приема-возврата Объект при прекращении настоящего Договора.

3.2. Арендатор имеет право:

3.3.1. Производить капитальные вложения, перепланировку, переоборудование и другие неотделимые улучшения арендуемых нежилых помещений только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды.

3.3.2. По истечении срока Договора преимущественное перед другими лицами право заключения Договора на новый срок.

3.3.3. При обнаружении недостатков имущества, полностью или частично препятствующих пользованию имуществом, потребовать от Арендодателя:

- безвозмездного устранения недостатков либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- досрочного расторжения настоящего Договора.

3.3.4. Пользоваться следующими помещениями и оборудованием общего назначения расположенными в нежилом здании: санитарными помещениями (туалетами), коридорами, лестницами.

3.3. Арендатор обязан:

3.4.1. Использовать арендуемый Объект в соответствии с условиями договора аренды и назначением имущества.

3.4.2. Соблюдать правила техники безопасности, пожарной безопасности, правила эксплуатации электроустановок и поддерживать должное санитарно-техническое состояние Объекта, а также прилегающую к Объекту территорию. Не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух, а также товаров, сырья, материалов, запрещенных к использованию на территории РФ, соблюдать нормы электрической безопасности, проводить инструктаж своих работников, выполнять требования государственных органов

осуществляющих контроль и надзор в области пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности.

Обеспечить контроль за соблюдением и выполнением правил пожарной безопасности, эксплуатации электроустановок в помещениях Объекта, содержанием в рабочем состоянии пожарной и охранной системы сигнализации, санитарно-техническим состоянием Объекта, организацию уборки Объекта.

Арендатор в период эксплуатации Объекта несет ответственность за соответствие Объекта требованиям пожарной безопасности, санитарным нормам и правилам, экологическим требованиям, электротехнической безопасности, в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

3.4.3. Содержать Объект и имущество в исправном состоянии и использовать его по целевому назначению, соблюдать санитарные и противопожарные нормы.

3.4.4. Вносить арендную плату по настоящему Договору в установленные сроки.

3.4.5. Не сдавать арендуемый Объект как в целом, так и частично, в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. Не допускать совершения каких-либо сделок в отношении Объекта, в том числе предоставления Объекта по договору о совместной деятельности и по другим основаниям.

3.4.6. Незамедлительно извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Объекту, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Объекту ущерба.

3.4.7. Незамедлительно уведомить Арендодателя об изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации **не позднее 3 (трех) дней** со дня их изменения заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае невыполнения указанного требования Арендодатель не несет ответственности за возможные последствия.

3.4.8. За 30 календарных дней до истечения срока договора в письменной форме сообщить Арендодателю о своих намерениях по продлению договора аренды на новый срок или о предстоящем освобождении Объекта и сдать его по акту в исправном состоянии.

3.4.9. Предупредить Арендатора о досрочном расторжении договора не менее, чем за 30 календарных дней.

3.4.10. Арендатор обязан эксплуатировать арендуемый Объект в соответствии с Федеральными законами «Об охране окружающей среды», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и другого природоохранного законодательства, санитарных норм и правил, самостоятельно организовать и осуществить производственный контроль за соблюдением требований экологической и санитарной безопасности.

3.4.11. Арендатор обязан самостоятельно получать у уполномоченных органов, в том числе у органов санитарно-эпидемиологического надзора, природоохранных, пожарных и прочих служб всю необходимую для эксплуатации арендуемого Объекта разрешительную документацию.

3.4.12. В случае наложения штрафа компетентными органами на Арендодателя, за нарушения, произведенные Арендатором, последний компенсирует понесенные убытки Арендодателю в полном объеме в безусловном порядке на основании выставляемого счета.

3.4.13. Сдать Объект Арендодателю по акту приема-передачи Объекта в том состоянии, в котором он его получил и освободить занимаемый Объект в день подписания передаточного акта.

Арендодатель подписывает акт приема-передачи только при полном покрытии Арендатором всех его задолженностей перед Арендодателем и сторонними организациями, связанных с арендой указанного в п. 1.1 настоящего Договора Объекта.

3.4. Все оборудование, материалы, обстановка и другие движимые предметы, оплаченные и установленные в Объекте Арендатором, остаются собственностью Арендатора и могут быть вывезены Арендатором в любое время в период действия настоящего Договора и при расторжении Договора.

4. Платежи и расчеты

3.3. В период с 01.03.2024 до 31.01.2025 г. - арендная плата в месяц составляет

114 943,00 (Сто четырнадцать тысяч девятьсот сорок три) рубля 00 копеек, в том числе НДС (13%) в размере 14 943,00 руб. В стоимость арендной платы включены расходы за услуги, указанные в п. 3.2.4. настоящего договора.

3.4. Выплата суммы арендной платы осуществляется Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендная плата выплачивается Арендатором ежемесячно авансовым платежом без выставления счета Арендодателем, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, за который уплачивается арендная плата.

4.4. Начисление суммы арендной платы по настоящему Договору производится, начиная с 01.03.2024 г. на дату подписания Акта возврата арендуемого Объекта.

4.5 Арендная плата может быть пересмотрена по требованию одной из сторон в случае изменения реально складывающихся цен, а также вследствие других факторов, оказывающих влияние на характеристику и стоимость арендуемого Объекта. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за две недели. Изменение размеров арендной платы и порядка ее внесения возможно лишь по соглашению сторон.

4.6 Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.7 Расчет арендной платы за срок, составляющий неполный месяц, осуществляется пропорционально количеству дней фактического пользования Арендатором Объекта в таком месяце.

4.8 Арендатор по согласию с Арендодателем вправе внести арендную плату за любой срок в пределах действия настоящего Договора. При досрочном расторжении настоящего Договора, излишне уплаченные в счет арендной платы денежные средства подлежат возврату в течение 5-ти календарных дней с даты расторжения настоящего Договора.

4.9 Арендатор не несет других расходов, связанных с арендой Объекта, кроме тех, что предусмотрены настоящим Договором.

4.10 Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором возмещению не подлежит.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неуплаты Арендатором арендных платежей в срок, установленный договором, Арендатор уплачивает пени в размере 0,05% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. Начисление пени производится, начиная со следующего дня по истечении срока платежа и по день уплаты включительно, в случае пролонгации договора пени начисляются с момента подписания договора.

5.2. В случае неоднократного нарушения сроков внесения арендных платежей (более двух раз), Арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за два месяца вперед.

5.3. Арендатор в период эксплуатации Объекта несет ответственность за соответствии Объекта требованиям пожарной безопасности, санитарным нормам и правилам, экологически требованиям, электротехнической безопасности.

5.4. В случаях нарушения Арендатором обязательств по настоящему договору Арендодатель имеет право расторгнуть договор, письменно предупредив Арендатора за 3 календарных дней.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Изменение и/или дополнение Договора, допускается только по соглашению Сторон. Вносимые дополнения, изменения или соглашение о расторжении рассматриваются Сторонами в 15-ти дневный срок и оформляются в письменной форме в виде соглашения.

6.2. При необходимости использования арендованной площади для собственных нужд Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор, письменно предупредив Арендатора за 30 календарных дней.

6.3. Арендодатель имеет право на досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке, если Арендатор:

- более двух месяцев не производит своевременной оплаты. Арендатор по письменном

требованию Арендодателя обязуется освободить занимаемый Объект в 10-ти дневный срок;

- использует Объект не по назначению и с нарушением условий Договора;
- передает Объект в субаренду в нарушение порядка, установленного Арендодателем;
- уклоняется от заключения договоров на долевое участие в содержании здания, коммунальное обслуживание, право пользования земельным участком;
- не производит ремонт, предусмотренный настоящим договором.

6.4. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке Арендатором происходит в следующих случаях:

6.4.1. Если Помещение, в силу обстоятельств, за которое Арендатор не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для его использования.

6.4.2. Переданные Арендатору Помещения имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены Арендодателями при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений или проверке его исправности при приемке.

7. Антикоррупционная оговорка

7.1. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

7.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п. 7.1. настоящего Договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону в течение 3 (трех) дней с момента наступления подобных обстоятельств. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному Договору.

8.3. В случае, если обстоятельства, предусмотренные в п. 8.1. настоящего Договора, непосредственно влияют на исполнение обязательств в срок, обусловленный настоящим Договором, то этот срок отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти

обстоятельства.

9. Прочие положения

9.1. Стороны обязуются разрешать споры, вытекающие из Договора, путем взаимных консультаций и переговоров. В случае не достижения соглашений, все споры, возникающие между Сторонами, при исполнении настоящего Договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. При изменении наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов или реорганизации любой из Сторон настоящего Договора, она обязана письменно в трехдневный срок с момента такого изменения или реорганизации известить об этом другую сторону.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор является полным соглашением и выражением обоюдного взаимопонимания между Сторонами в отношении его предмета и делает недействительными и прочие обязательства и заявления, которые могли быть сделаны Сторонами в устной и письменной форме до даты заключения настоящего Договора. Стороны договариваются, что существует условий или договоренностей, кроме тех, которые изложены в настоящем Договоре.

9.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.6. Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по почтовому адресу, который указан в разделе Договора «Адреса и реквизиты сторон». Направление сообщений по другим адресам не может считаться надлежащим.

10. Приложения к Договору

10.1. Акт приема-передачи в аренду нежилых помещений. (Приложение №1).

10.2. Копия Экспликации (Приложение № 2).

10.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2013 кадастровый номер: 26:21:020328:2367 (Приложение № 3).

11. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Магомадова Райна Ахмудовна

04.10.2005 г. рождения,

паспорт серия 0719 № 593009, выдан ГУ
МВД России по Ставропольскому краю

15.10.2019 г.,

код подразделения 260-005

Адрес регистрации: г. Буденновск,

ул. Кирпичных Заводов, д. 197

ИНН 262415017200 СНИЛС 013-428-086-16

Банковские реквизиты:

р/с: 40817810660105800702

в ПАО Сбербанк №5230

БИК 040702615

к/с 30101810907020000615

ИНН 7707083893/ КПП 263443001

Арендатор:

**Автономная некоммерческая организация
профессионального образования**

**«Северо-Кавказский академический
многопрофильный колледж»**

355008, г. Ставрополь, пр-кт К. Маркса, д. 41

ИНН 2636209918 КПП 263601001

ОГРН 1162651055357

Банковские реквизиты:

р/с 40703810760100000812

в Ставропольском отделении № 5230 ПА

Сбербанк России г. Ставрополь

БИК 040702615

к/с 30101810907020000615

ОКПО 01260045 ОКВЭД 85.21

подпись

Р.А. Магомадова



З.Р. Кочкарова