

ДОГОВОР
аренды нежилого здания

г. Барнаул

«25» июля 2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

Публично-правовая компания «Роскадастр» (ППК «Роскадастр»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора филиала ППК «Роскадастр» по Алтайскому краю Комиссарова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности от 09.02.2024 №22/2024-01, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая образовательная организация профессионального образования «Алтайский бизнес-колледж» (АНОО ПО «АБК»), именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Акарачкиной Натальи Сергеевны, действующей на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые как «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое здание, расположенное по адресу: **Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт. Сибирский, д. 43г** (далее по тексту - «Здание»), общей площадью 1487,1 кв. м., кадастровый номер: 22:63:020628:86 (Приложение № 1).

1.2. Нежилое здание предоставляется Арендатору для ведения образовательной деятельности.

1.3. Указанное в п. 1.1. договора Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.01.2023 г. сделана запись регистрации № 22:63:020628:86-22/140/2023-7.

1.4. Арендодатель передает нежилое здание Арендатору по Акту приема-передачи в день подписания настоящего договора.

1.5. Настоящий договор заключен на срок 5 (пять) лет, действует с «01» августа 2024 года до «01» августа 2029 года. Течение срока аренды начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания. Последним днем аренды является день передачи от Арендатора Арендодателю.

1.6. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения настоящего договора нежилое здание свободно от ареста, залога, прав третьих лиц, в том числе не обременено другими договорами, в здании исправна электропроводка, канализация, инженерные коммуникации теплоснабжения, водоснабжения, пожарная сигнализация, охранная сигнализация.

2. Порядок передачи в аренду и возврата арендуемого нежилого здания

2.1. Нежилое здание передается Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение № 2 к Договору). Арендодатель вправе использовать помещения общей площадью 46,4 кв.м. вышеуказанного здания до 22.09.2024 включительно.

2.2. Стороны договорились, что в Здании необходимо провести подготовительные работы до начала коммерческого использования. В период проведения данных работ Арендатор обязан исполнять все обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением обязанности по оплате базовой части арендной платы (оплачивается только переменная часть в соответствии с пунктом 4.1.2, 4.2.2 настоящего договора). Срок проведения подготовительных работ, включая получение всех необходимых согласований, разрешений, ремонтных работ, не должен превышать срок 4 (четыре) месяца с даты передачи Здания Арендатору.

Любые работы и изменения в Здании должны быть согласованы с Арендодателем.

2.3 Здание оборудовано исправными приборами учета (счетчиками) потребления коммунальных услуг, в акты включаются показания таких приборов на момент передачи Здания от Арендодателя к Арендатору.

От Арендодателя _____ Комиссаров Д.А.

от Арендатора _____ Акарачкина Н.С.

2.4. По окончании аренды Арендатор возвращает Арендодателю Здание по акту приема-передачи, свободным от имущества Арендатора и третьих лиц.

3. Права и обязанности сторон

3.1. В ходе подготовительных работ до начала фактического использования и во время всего срока действия настоящего Договора Арендатор вправе после получения согласия Арендодателя, иных необходимых согласований, произвести в Здании текущий и капитальный ремонт, размещение рекламных конструкций, замену, ремонт и/или модернизацию технического оборудования, находящегося в Здании (произвести неотделимые улучшения Здания). При этом Арендатор обязан своими силами и за свой счет получить все необходимые разрешения и согласования на производство работ, а также произвести узаконение работ, получить новый технический и технический план и пр.

3.2. Стороны договорились, что в случае расторжения Договора по инициативе Арендодателя в течение 12 месяцев с момента подписания договора аренды, Арендодатель обязуется компенсировать расходы Арендатора в размере не более 3 000 000 (трех миллионов) рублей.

По соглашению Сторон Арендатор несет гарантийные обязательства на произведенные работы и материалы на весь период действия договора.

3.3. Арендатор обязуется своевременно производить арендные платежи, оплачивать неустойки, в том объеме, размере и порядке, в котором они определены в договоре.

3.4. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Здания становятся собственностью Арендодателя при передаче Здания от Арендатора к Арендодателю без возмещения последним стоимости этих улучшений.

3.5. Арендатор по своему усмотрению в течение срока действия Договора производит текущий ремонт для поддержания Здания в надлежащем состоянии с учетом нормального износа, осуществляет замену приборов учета и коммуникаций в случае истечения установленного срока эксплуатации либо при выходе из строя. При этом все действия, перечисленные в настоящем пункте, согласовываются Сторонами в письменном виде. Все несогласованные Сторонами действия по содержанию здания в надлежащем состоянии, произведенные Арендодателем, производятся за счет Арендодателя.

3.6. Арендатор обязуется содержать свою рекламу или указатели (вывески, растяжки, стойки и пр.), размещенные при соблюдении условий п. 3.1 настоящего Договора, в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии, регулярно проводить необходимые мероприятия, направленные на безопасность таких конструкций и сооружений, в т.ч. своевременно очищать от снега, наледи, производить уборку, чистку и пр.

3.7. Арендатор обязуется обеспечить охрану Здания, заключить договор на охрану Здания с организацией, предоставляющей такие услуги, а также на обслуживание систем охранно-пожарной сигнализации на весь срок действия настоящего договора.

3.8. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет получить все разрешения, лицензии, а также паспорт безопасности объекта (территории), необходимые для ведения образовательной деятельности Арендатора.

3.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Здания, имущества, находящегося в нем, несет Арендатор с момента подписания Акта приема-передачи Здания.

3.10. Регистрацию настоящего договора в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Арендатор обязуется произвести за свой счет.

3.11. Арендатор не вправе сдавать арендуемое имущество в субаренду без письменного согласия Арендодателя

3.12. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, передавать в залог, обременять иным образом свои права по настоящему договору без согласия Арендодателя.

3.13. К моменту возврата Здания по акту приема-передачи в связи с прекращением действия настоящего договора или по иным основаниям в срок не менее чем за 15 (пятнадцать) дней до

От Арендодателя _____ Комиссаров Д.А.

от Арендатора _____ Акарачкина Н.С.

передачи Здания Стороны договорились произвести совместный осмотр здания и согласовать необходимость произведения текущего ремонта в письменном виде. Согласованные действия по текущему ремонту Здания производятся Арендатором за свой счет.

Неотделимые улучшения, не согласованные с Арендодателем, устраняются по требованию Арендодателя за счет Арендатора.

В случае проведения Арендодателем ремонта Здания, демонтажа согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, и устранения следов демонтажа, Арендодатель производит их за свой счет.

3.14. В период действия настоящего договора Арендодатель вправе контролировать исполнение Арендатором правил пользования Зданием, соблюдение разрешенного использования в п. 1.2. настоящего Договора.

3.15. Арендодатель вправе требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы и иных платежей по Договору.

3.16. Арендодатель имеет право доступа в серверную в сопровождении представителя Арендатора, для обслуживания и ремонта оборудования Арендодателя.

3.17. Арендодатель обязуется рассматривать все письменные обращения и запросы Арендатора в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения такого запроса или обращения, способом, указанным в п. 7.1 настоящего Договора. Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору всю необходимую для надлежащей эксплуатации здания техническую и иную документацию.

3.18. В целях определения мер по поэтапному повышению уровня доступности для инвалидов Стороны договорились о проведении обследования Здания, по результатам которого составляется паспорт доступности для инвалидов, определяющий порядок и сроки выполнения требований по обеспечению условий доступности Здания для инвалидов. При необходимости внесения изменений, квалифицирующихся как неотделимые улучшения, Стороны руководствуются положениями пп. 3.1., 3.2. настоящего Договора.

3.19. Арендатор обязуется заключить договор со страховыми организациями, в целях страхования риска причинения ущерба Зданию и/или имуществу Арендодателя в течение 3-х месяцев после подписания акта приема-передачи объекта недвижимости. После заключения такого договора Арендатор предоставляет Арендодателю заверенную Арендатором копию договора (страхового полиса).

4. Порядок расчетов

4.1. Арендная плата начисляется Арендодателем и подлежит уплате Арендатором с даты подписания акта приема-передачи Сторонами (с применением условий, отраженных в п. 2.2. настоящего Договора).

Арендная плата состоит из базовой и переменной части:

4.1.1. Базовая часть арендной платы, исходя из расчета 352 (Триста пятьдесят два) рубля за 1 кв.м.; в том числе НДС 20% составляет 58,67 (пятьдесят восемь руб. 67 коп.) руб. рассчитывается исходя из площади Здания и составляет **523 459,2 (Пятьсот двадцать три тысячи четыреста пятьдесят девять) рублей 20 коп.** в месяц,

Размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год и не более чем на коэффициент инфляции, утвержденный Министерством экономического развития РФ.

Об увеличении базовой части арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 90 (девяносто) календарных дней до такого изменения.

4.1.2. Переменная часть арендной платы состоит из затрат на содержание Здания: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, уборка и вывоз мусора, текущее содержание здания, содержание прилегающей территории и пр.

Не позднее 01.09.2024 Арендатор самостоятельно заключает договоры с организациями, оказывающими коммунальные и иные соответствующие услуги.

4.2. Порядок уплаты арендной платы:

4.2.1. Базовая часть арендной платы уплачивается ежемесячно в течение 3х рабочих дней с

От Арендодателя _____ Комиссаров Д.А.

от Арендатора  Акарачкина Н.С.

момента получения Арендатором счета от Арендодателя по реквизитам Арендодателя, указанным в счете.

4.2.2. Переменная часть арендной платы вносится ежемесячно в соответствии с условиями договоров с ресурсоснабжающими организациями и выставленных ими счетов.

До 01.09.2024 Арендатор оплачивает переменную часть арендной платы по требованию Арендодателя на основании выставленных счетов.

4.2.3. Все платежи по настоящему Договору должны производиться в российских рублях. Датой платежа для целей настоящего Договора считается дата перечисления Арендатором денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.3. Оплату подключения и услуг телефонной связи, охраны, обслуживания охранно-пожарной сигнализации (ОПС), а также Интернета Арендатор оплачивает непосредственно поставщикам услуг на основании заключенных с ними договоров.

4.4. В качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору, Арендатор обязуется перечислить Арендодателю обеспечительный платеж в размере 510 000 (пятьсот десять тысяч) рублей, в следующие сроки:

- 50 % оплачиваются в день подписания настоящего Договора;

- оставшиеся 50% оплачиваются в течение 2 (двух) недель с даты подписания настоящего Договора.

4.5. Обеспечительный платеж, внесенный Арендатором, может использоваться Арендодателем в случае утраты (гибели) имущества Арендодателя, переданного по Акту приема передачи, при условии указания его стоимости в данном акте. Арендодатель обязуется уведомить Арендатора об использовании обеспечительного платежа за 3 (три) рабочих дня.

В случае расторжения Договора по инициативе Арендатора в течение 12 месяцев с момента подписания договора аренды, Арендатор обязуется компенсировать расходы Арендодателя в размере обеспечительного платежа.

4.6. В случае если обеспечительный платеж не был использован Арендодателем в соответствии с п. 4.5 настоящего договора, то он подлежит возврату Арендатору по окончании срока аренды, а также при расторжении настоящего договора в соответствии с пп. 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 настоящего договора, в момент подписания акта приема-передачи (возврата) Здания.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения Арендодателем сроков, указанных в п.п. 1.5 настоящего договора, он уплачивает Арендатору неустойку (пени) в размере 0,1 % от месячной арендной платы, за каждый день просрочки, но не более 10% от этой суммы.

5.2. В случае нарушения сроков оплаты арендных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе начислить Арендатору пени в размере 0,1% от просроченной Арендатором суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от этой суммы.

5.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за любой сбой или перерыв в предоставлении коммунальных услуг, произошедший по вине ресурсоснабжающих организаций, кроме случаев несогласованного отключения Арендодателем подачи электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения.

5.4. Арендатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение санитарных требований и требований пожарной безопасности в соответствии законодательством Российской Федерации. Если Арендодатель будет привлечен к административной ответственности за нарушение санитарных требований и требований пожарной безопасности в арендуемом Здании, Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере суммы штрафа, который был наложен на Арендодателя, в связи с противоправными действиями Арендатора.

5.5. Арендатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности, установленной п.п. 3.1, 3.8 настоящего Договора, разрешая возникшие вопросы с заинтересованными лицами уполномоченными органами самостоятельно без привлечения Арендодателя.

5.6. Арендатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им

От Арендодателя _____ Комиссаров Д.А.

от Арендатора _____ Акарачкина Н.С.

предписаний и иных законных требований должностных лиц контролирующих (надзорных) органов.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть продлен или изменен по письменному соглашению сторон.

6.2. Договор аренды Здания может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению сторон.

6.3. Арендатор Здания в случае нарушения Арендодателем условий, предусмотренных настоящим договором вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды с письменным предупреждением Арендодателя за 30 дней, способом, указанным в п. 7.1 настоящего Договора. При этом Арендатор обязан оплатить всё время фактического пользования нежилым зданием.

6.4. Договор аренды Здания может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных настоящим договором. В этом случае Арендодатель направляет Арендатору за 90 дней письменное уведомление о расторжении договора, способом, указанным в п. 7.1 настоящего Договора. Арендатор обязан покинуть здание в установленный Арендодателем срок. При этом стороны несут обязанность произвести взаиморасчеты по условиям договора.

6.5. Договор аренды Здания может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в случаях, предусмотренных законодательством.

8. Прочие условия

7.1. Стороны признают юридическую силу документов, подписанных и переданных посредством электронной связи, заверенных электронной цифровой подписью (ЭЦП).

Адреса электронной почты уполномоченных на отправку/получение любого рода корреспонденции (в том числе, но не ограничиваясь: счетов на оплату, писем, уведомлений, претензий и пр.) представителей Сторон по настоящему Договору:

со стороны Арендатора:

apooraabk@mail.ru, телефон _____

со стороны Арендодателя:

filial@22.kadastr.ru . телефон _____

Ответственность за получение сообщений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне.

Претензии, письма, уведомления и пр., направляемые с иных электронных адресов (на иные электронные адреса), не рассматриваются в качестве юридически значимых.

7.2. Споры между сторонами решаются путем переговоров, а при недостижении согласия передаются на рассмотрение суда по месту нахождения Арендодателя.

7.3. По вопросам, неурегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.4. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

7.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр в орган регистрации прав.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия или т.п.

8.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней

От Арендодателя _____ Комиссаров Д.А.

от Арендатора _____ Акарачкина Н.С.

уведомить об этом другую Сторону.

3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

9. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

**Филиал Публично-правовой
компании "Роскадастр" по
Алтайскому краю**

Юр.адрес: 656043, Алтайский край, г.
Барнаул, пр-кт Социалистический, д. 37
Почтовый адрес: 656043, Алтайский край,
г. Барнаул, пр-кт Социалистический, д. 37
ОГРН 1227700700633
ИНН 7708410783, КПП 222543001
Р/с 40503810702000000006
Алтайское отделение №8644 ПАО Сбербанк
К/с 30101810200000000604
БИК 040173604
Тел. 8(3852) 55-76-59, 8(3852) 35-78-78;
т/факс 8(3852) 35-78-45,
e-mail: filial@22.kadastr.ru



Комиссаров Д.А.

Арендатор

**Автономная некоммерческая
образовательная организация
профессионального образования
«Алтайский бизнес-колледж» (АНОО ПО
«АБК»)**

Юр. адрес: ул. Сизова, д. 28а, Барнаул,
656002,
Почтовый адрес: ул. Цеховая, 17,
ОГРН 1162225078399;
ИНН/КПП 2224180794/222401001
Расчетный счет 4070 3810 4020 0000 1082
Наименование банка ПАО Сбербанк
к/с 30101810200000000604
БИК 040173604
Тел. 8(3852) 692-190, e-mail:
anoorabk@mail.ru



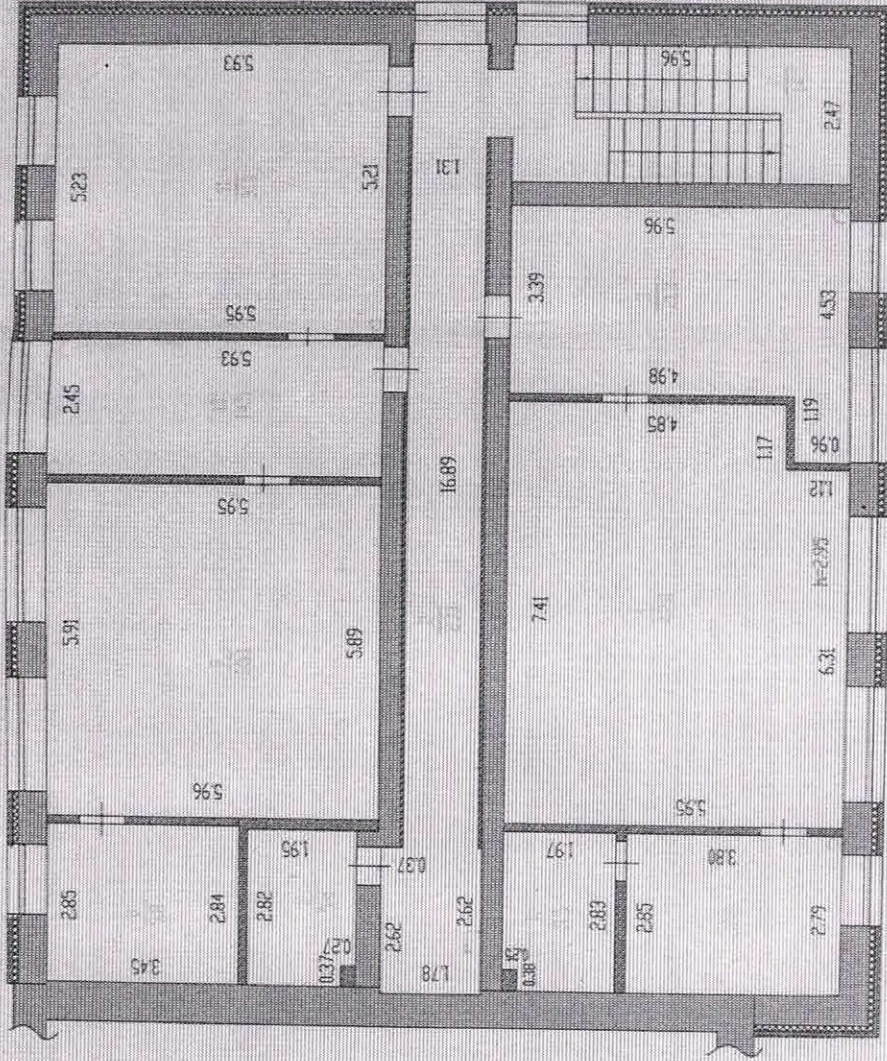
Акарачкина Н.С.

От Арендодателя _____ Комиссаров Д.А.

от Арендатора _____ Акарачкина Н.С.

3 ЭТАЖ

Лист А
И-19.85



Иссаев



Андрей Андреевич Иссаев

Федеральный научный центр «Российская академия архитектуры и строительных наук»	
по Алтайскому краю	
ПРОЕКТНЫЙ ПЛАН	
Проект	Сельская № 43 Г
Дата	ФАП исполнителем Раздана
23.12.2005	Сельская ДН
25.11.2005	Исаева Г.В.

**АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ
арендуемого Здания**

г. Барнаул

«01» августа 2024 г.

Публично-правовая компания «Роскадастр» (ППК «Роскадастр»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора филиала ППК «Роскадастр» по Алтайскому краю Комиссарова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности от 09.02.2024 №22/2024-01, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая образовательная организация профессионального образования «Алтайский бизнес-колледж» (АНОО ПО «АБК»), именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Акарачкиной Натальи Сергеевны, действующей на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые как «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи к договору аренды № 514 от «25» июля 2024 г. (далее – Договор аренды) о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое здание общей площадью 1487,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Барнаул, пр. Сибирский, д. 43Г, а также имущество, расположенное в здании:

№№ п/п	№ каб.	Имущество, расположенное в кабинетах, помещениях, переданное Арендатору	Количество	Оценочная стоимость, руб.
1	Холл	Система видеонаблюдения	1	31 355,93
		Охранно-пожарная сигнализация	1	34 233,05
2	101	Кондиционер	1	30 000
3	102	Кондиционер	1	30 000
4	103	Кондиционер	1	30 000
5	104	Кондиционер	1	30 000
6	201	Кондиционер	1	30 000
7	202	Кондиционер	1	30 000
8	203	Кондиционер	1	30 000
9	204	Кондиционер	1	30 000
10	205	Кондиционер	1	30 000
11	206	Кондиционер	1	30 000
12	207	Кондиционер	1	30 000
13	301	Кондиционер	2	60 000
14	302	Кондиционер	1	30 000
15	303	Кондиционер	1	30 000
16	401	Кондиционер	1	30 000
17	402	Кондиционер	1	30 000
18	403	Кондиционер	1	30 000

19	404	Кондиционер	1	30 000
20	405	Кондиционер	1	30 000
21	407	Кондиционер	1	30 000
22	408	Кондиционер	1	30 000
23	501	Кондиционер	1	30 000
24	502	Кондиционер	1	30 000
25	503	Кондиционер	1	30 000
26	504	Кондиционер	1	30 000
27	505	Кондиционер	2	60 000
28	506	Кондиционер	1	30 000
29	601	Кондиционер	1	30 000
30	602	Кондиционер	1	30 000
31	603	Кондиционер	1	30 000
32		Автоматический шлагбаум	1	53 457,62
33		Комплект ГНСС-приемник "ФАЗА+" антенна "БОРЕЙ"	1	1 173 354,24
34		Тепловой узел	1	140 962,00
35		Структурированная кабельная система	1	227 740,00
36		Сплит-система	1	139 484,75

Здание передано в удовлетворительном состоянии, отвечающем условиям Договора аренды. По состоянию здания Стороны взаимных претензий не имеют. Арендатор подтверждает, что в здании отсутствуют недостатки, препятствующие пользованию Зданием.

На момент подписания Договора показания установленных в Здании приборов учета составляют: Х1/В 2552, Р/В 1222

Э/Т 0237095, 0216901
Тепло



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Д.А. Комиссаров /

М.П.



АРЕНДАТОР:

Н.С. Акарачкина /

М.П.