

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Манаенков Сергей Алексеевич
Должность: Директор
Дата подписания: 14.03.2025 12:17:48
Уникальный программный ключ:
b98c63f50c040389aac165e2b73c0c737775c9e9

ДОГОВОР № 11 аренды недвижимого имущества

г. Ртищево

24 февраля 2025 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Приволжский государственный университет путей сообщения» (далее – **ПривГУПС**), в лице директора Ртищевского техникума железнодорожного транспорта - филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Приволжский государственный университет путей сообщения» (РТЖТ – филиал ПривГУПС) Манаенкова Сергея Алексеевича, действующего на основании доверенности №276 от 06.09.2024 года, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Давыдова Елена Владимировна, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 64 №002183407 от 06.12.2006 г., именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», на основании решения о согласовании заключения договора аренды Федерального агентства железнодорожного транспорта №АБ-32/64-ис от 10.01.2025 года, заключили настоящий договор (далее – **Договор**) в порядке, предусмотренном пунктом 2 частью 3.2. статьи 17.1 Федерального Закона от 26 июля 2006 г. № 135 «О защите конкуренции» (с изменениями и дополнениями) о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное пользование нежилые помещения:

- часть помещения №23 (столовой), площадью 10 кв. м, расположенного на 1 этаже здания (техникум) (кадастровый номер 64:47:020821:94) по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. 22 Партсъезда, д. 3.

Общая площадь сдаваемого в аренду помещения **10 (десять) кв. м.**

1.2. Помещения предоставляются для использования под организацию общественного питания.

1.3. Передаваемые в аренду помещения указаны в Приложении №2 к настоящему Договору. Передача помещений оформляется актом приёма-передачи (Приложение №1). При отсутствии акта приёма-передачи настоящий Договор считается не заключенным. Указанные приложения подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Договор вступает в силу с «**24**» февраля 2025 г. и действует по **23 февраля 2030 года (5 (пять) лет)**.

1.5. Передача помещений в аренду не влечёт 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 договор возмещения расходов за оказанные эксплуатационные и коммунальные услуги.

2.1.2. Заключить с Арендатором договор «Об организации питания обучающихся и работников».

2.1.3. Передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1, по акту приема-передачи, с момента фактического начала правоотношения.

2.1.4. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого помещения и поддержания его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

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

2.1.6. Не менее, чем за два месяца письменно уведомить 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).

2.1.7. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации.

2.1.8. Контролировать поступление арендных платежей. Требовать погашения задолженности Арендатора по арендной плате.

2.1.9. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, возникающим по исполнению настоящего Договора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению для организации питания, а также своевременно проводить за свой счёт текущий ремонт арендуемого объекта недвижимости.

Исключить виды деятельности, осуществление которых запрещены на территории образовательных учреждений действующим законодательством РФ, в том числе торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией, табаком, табачными изделиями, курительными смесями и принадлежностями, а также пропаганду и рекламирование данной продукции.

2.2.2. Заключить с Арендодателем договор «Об организации питания обучающихся и работников». Обеспечить питание обучающихся и работников в соответствии с согласованным с Арендодателем графиком работы.

2.2.3. В течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор возмещения расходов за оказанные эксплуатационные и коммунальные услуги.

2.2.4. Принять у Арендодателя помещения, указанные в п. 1.1., по акту приема-передачи, с момента фактического начала правоотношения.

2.2.5. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием коммуникаций, охранной и противопожарной сигнализации. Обеспечивать их сохранность.

2.2.6. В случае повреждения Арендатором коммуникаций, охранной,

противопожарной сигнализации, возместить Арендодателю затраты связанные с их ремонтом.

2.2.7. Соблюдать требования существующих норм и правил пожарной безопасности и техники безопасности, требований Роспотребнадзора России, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.8. Нести предусмотренную законодательством РФ ответственность за выполнение требований существующих норм и правил пожарной безопасности и техники безопасности, требований Роспотребнадзора России, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.9. Соблюдать требования законодательства РФ по антитеррористической безопасности и контролировать ситуацию по обеспечению антитеррористической защищенности принятых во временное пользование помещений, указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

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

2.2.11. Не производить монтажные работы по электроснабжению, тепловодоснабжению и коммуникационным сооружениям, перепланировки и переоборудование арендуемого помещения, вызываемые потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок помещений, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, сетей электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, монтажных работ, искажающих первоначальный вид арендуемого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещения приведены в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

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

2.2.13. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего Договора.

Предоставлять всю документацию, исключая документацию, касающуюся коммерческой тайны предприятия Арендатора, по исполнению обязательств по данному Договору (на перепланировку, на изменение инженерных сетей и проч.), запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.14. В день прекращения настоящего Договора освободить занимаемые помещения.

2.2.15. 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.

2.2.16. Вносить арендную плату, указанную в п. 4.1. Договора на лицевой счет Арендодателя путем безналичного перечисления, либо в кассу Арендодателя, денежной суммы в полном объеме и сроки, указанные в п. 4.2. Договора.

2.2.17. В соответствии с ч.3 ст. 935 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 1 Постановления Правительства РФ от 26 декабря 2011 г. № 1131 Арендатор обязан в месячный срок со дня заключения настоящего Договора аренды недвижимого имущества застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и ущербу имуществу третьих лиц в пользу Арендодателя на весь срок действия договора, а также застраховать по переданным в аренду помещениям в пользу Арендодателя в течение всего срока действия договора риски утраты (гибели), недостачи или повреждения Помещений, указанных в Приложении 2 к настоящему договору и представить Арендодателю надлежащим образом оформленный страховой полис по каждому виду страхования (договор страхования гражданской ответственности и договор страхования имущества), выданные страховой организацией.

2.2.18. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в течение трех месяцев с момента его подписания.

2.2.19. Получать счет на оплату и счет-фактуру в бухгалтерии Арендодателя в срок до 5 числа месяца оплаты.

3. Порядок возврата арендуемых помещений Арендодателю

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется в день прекращения настоящего Договора.

3.2. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

3.3. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи.

3.4. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.5. Арендованные помещения должны быть переданы Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа.

3.6. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

3.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендодателя и не подлежат возмещению после прекращения Договора, за исключением случаев, когда они были согласованы с Арендодателем.

4. Цена Договора, платежи и расчеты по Договору

4.1. Ежемесячная арендная плата устанавливается в сумме 4300 (четыре тысячи триста) руб. 00 коп., в т.ч. НДС 20% – 716 (семьсот шестнадцать) руб. 67 коп.

Величина арендной платы устанавливается на основании Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с последующими изменениями), выводах содержащихся в отчете №0232-2024 об оценке права временного возмездного пользования (ежемесячный арендный платеж) от 07.10.2024 года, выполненных ООО «Средневожская оценочная компания».

Арендная плата, в том числе НДС, перечисляется Арендатором в безналичном порядке, либо внесением денежных средств в кассу Арендодателя.

4.2. Оплата аренды производится ежемесячно до 15 числа месяца за текущий месяц, на основании выставленного Арендодателем счета. Арендодатель выставляет счета за аренду помещения до 25 числа месяца, предшествующему месяцу оплаты. В последний день каждого месяца Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру.

Арендатор получает счет на оплату, счет-фактуру в срок до 5 числа месяца оплаты в бухгалтерии Арендодателя. Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

4.3. Оплата аренды будет считаться внесённой с момента её поступления на лицевой счёт «Арендодателя».

4.4. Оплата расходов Арендодателя, связанных с оплатой коммунальных услуг, технической эксплуатацией арендованных помещений и инженерных сетей, с управлением арендованным имуществом, не включается в установленную пунктом 4.1 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору с Арендодателем в сроки, определенные упомянутым договором.

4.5. Арендатор освобождается от уплаты арендной платы за период отсутствия учебного процесса – новогодние праздники, июль, август каждого календарного года.

В случае необходимости продолжения деятельности Арендатора в новогодние праздники и июль, август каждого календарного года, Арендатор письменно уведомляет об этом Арендодателя. Арендодатель выставляет счета за арендную плату за эти периоды.

4.6. Арендодатель вправе изменять в одностороннем порядке величину арендной платы в течение действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в год.

Новая величина арендной платы устанавливается на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации и имеющим положительное мотивированное мнение ТУ Росимущества, с момента уведомления Арендодателем Арендатора.

Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в п. 4.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право начислить

пени в размере 0,5% с просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на счет Арендодателя.

5.3. Если состояние возвращаемого помещения по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии со ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием представителей Арендодателя с привлечением уполномоченных организаций оценивать ущерб.

5.4. «Арендатор» несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы, либо действий «Арендодателя».

5.5. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое помещение, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.2 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 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

5.6. При несоблюдении условий договора и в случае наступления событий, повлекших гибель или утрату передаваемого помещения, Арендатор выплачивает всю сумму причиненных убытков.

5.7. В случае не целевого использования арендуемого помещения или передачи их Арендатором в субаренду, Арендатор обязан выплатить штраф в размере 1/3 годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

5.8. 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.

6. Порядок изменения, расторжения, прекращения Договора

6.1. Все вносимые Сторонами предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

6.2. Настоящий Договор прекращается в случаях: ликвидации Сторон; аварийного состояния арендуемого объекта; постановки его на капитальный ремонт или сноса; принятия Правительством Российской Федерации решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным.

6.3. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом, в случаях:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.2, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при использовании помещения (в целом или частично) не для организации общественного питания;

в) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния

помещения, инженерного оборудования и прилегающих территорий, либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.7, 2.2.9.-2.2.12., 2.2.16., 2.2.17., 2.2.18 Договора.

г) неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора, возмещения расходов за оказанные эксплуатационные и коммунальные услуги.

6.4. Стороны вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца, путем направления письменного уведомления другой стороне. В таком случае Арендатор обязан вернуть имущество Арендодателю в сроки указанные в уведомлении.

6.5. При расторжении, прекращении настоящего Договора Арендатор не освобождается от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

7. Иные условия

7.1. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия Арендодателя. В свою очередь, Арендодатель вправе размещать такую рекламу без согласования с Арендатором.

7.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему Договору. При этом настоящий Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение Арендатора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.

7.4. 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.

7.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в арбитражном суде Самарской области.

7.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Арендодателю, один - Арендатору, один - федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.8. К Договору прилагаются:

Приложение №1; Приложение №2.

8.Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Приволжский государственный университет путей сообщения» (ПривГУПС)
Юридический адрес: 443066, г. Самара, ул. Свободы, д. 2 «В»
ИНН/КПП 6318100463/631801001
Ртищевский техникум железнодорожного транспорта - филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Приволжский государственный университет путей сообщения» (РТЖТ – филиал ПривГУПС)
Почтовый адрес (адрес местонахождения): 412030, Саратовская область, город Ртищево, улица 22 Партсъезда, дом 3.
ИНН 6318100463 КПП 644643001 ОКТМО 63641101
ОКПО 01121421 ОГРН 1026301504789
УФК по Саратовской области (РТЖТ - филиал ПривГУПС л/сч 20606У21440)
Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ САРАТОВ БАНК РОССИИ/УФК по Саратовской области г. Саратов
БИК 016311121
Р/с 03214643000000016000
К/с 40102810845370000052
Тел.: 8(84540) 4-52-35, 8(84540) 4-08-58
e-mail: rtgt-ru@mail.ru

Индивидуальный предприниматель
Давыдова Елена Владимировна
Паспорт: серия 6324 №142442, выдан ГУ МВД РОССИИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 17.06.2024 г.
Зарегистрирована по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Победы, д. 1, кв.35
ИНН 644604456395
Страховое свидетельство 133-689-958 09
р/с 40823810856000000581 в доп.офис №8622/0654 ПАО Сбербанк
к/с банка 30101810500000000649
БИК банка 046311649
Тел.: 89033866557

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Директор
РТЖТ - филиала ПривГУПС

М.П.

С.А. Манаенков



АРЕНДАТОР:

Индивидуальный предприниматель

Е.В. Давыдова



Приложение № 1
к договору аренды недвижимого имущества
№ 11 от 24 февраля 2025 г.

А К Т
приема-передачи нежилых помещений

г. Ртищево

24 февраля 2025 г.

Настоящий акт составлен между Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Приволжский государственный университет путей сообщения» (далее – ПривГУПС), в лице директора Ртищевского техникума железнодорожного транспорта - филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Приволжский государственный университет путей сообщения» (РТЖТ – филиал ПривГУПС) Манаенкова Сергея Алексеевича, действующего на основании доверенности №276 от 06.09.2024 года, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и индивидуальным предпринимателем Давыдовой Еленой Владимировной, действующей на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 64 №002183407 от 06.12.2006 г., именуемой в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял с 24 февраля 2025 г., нежилые помещения:

- часть помещения №23 (столовой), площадью 10 кв. м, расположенного на 1 этаже здания (техникум) (кадастровый номер 64:47:020821:94) по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. 22 Партсъезда, д. 3.

На момент передачи имущества стороны не имеют претензий друг к другу.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Директор
РТЖТ - филиала ПривГУПС

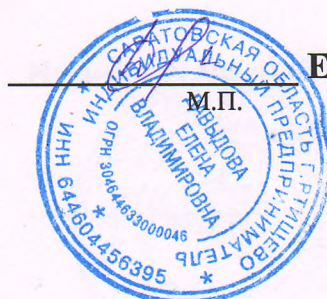
Индивидуальный предприниматель

М.П.

С.А. Манаенков

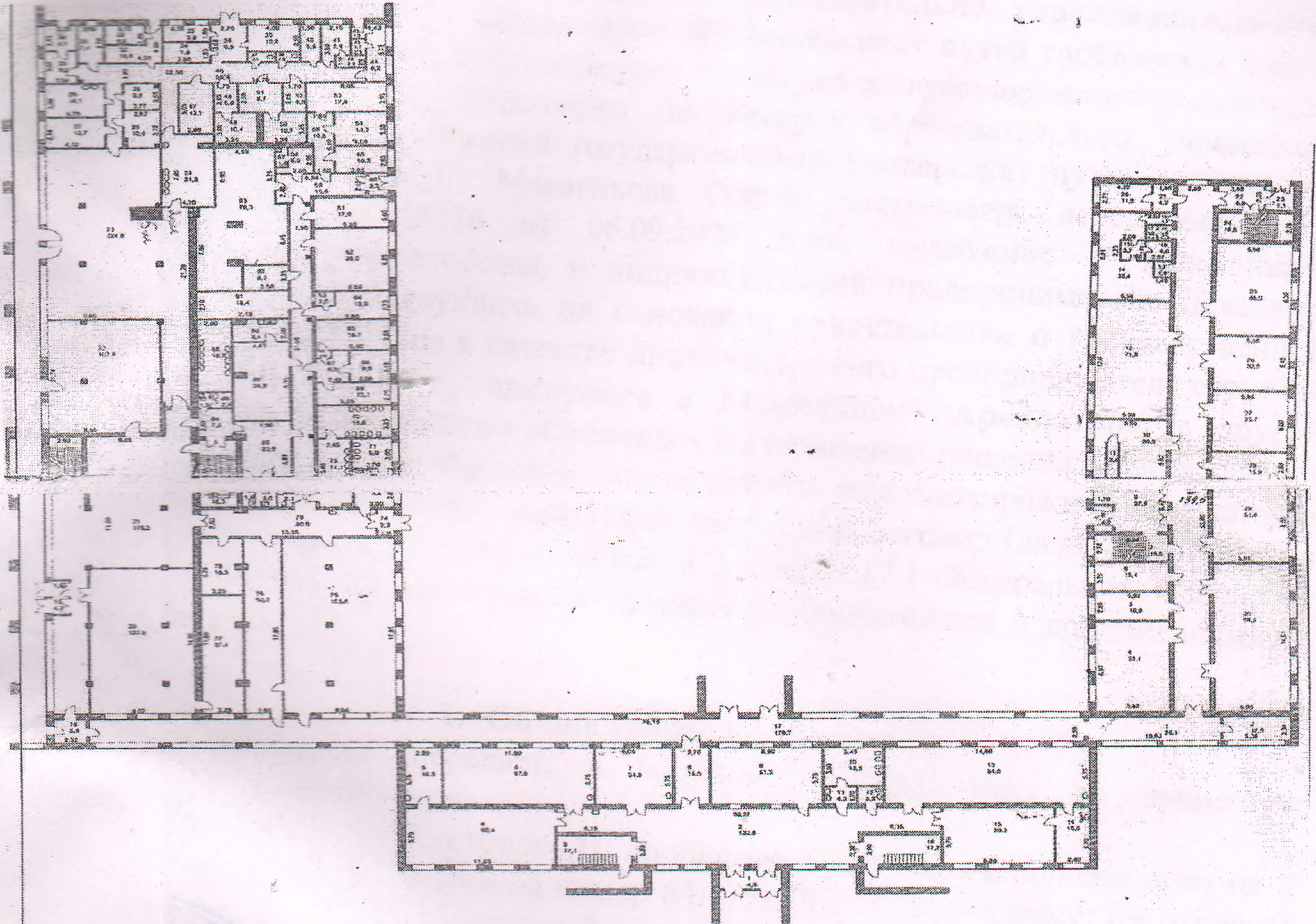
М.П.

Е.В. Давыдова



Приложение № 2
к договору аренды недвижимого имущества
№ 11 от 24 февраля 2025 г.

План помещений, передаваемых в аренду



Ртисшеевское муниципальное образование		филиала ФГУП "Ростехинтерсервисизация"	
Руководитель отделения: 28.02.25 г.	Метёлкин Д. Ю.	План поэтажный (ситуационный) Нежилая здание (Техникум) 1 этаж (объекты муниципальной собственности)	Лист 1
Проверил: 28.02.25 г.	Тимошина	г.Ртисшеево, ул. 22 Партизана №9 (адрес объекта муниципальной собственности)	Листов 1
Исполнитель: 28.02.25 г.	Метёлкин Д. Ю.		Масштаб 1: 350

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**Директор
РТЖТ - филиала ПривГУПС**

С.А. Манаенков

М.П.

АРЕНДАТОР:

Индивидуальный предприниматель

Е.В. Давыдова

М.П.

От Арендодателя:

Директор РТЖТ - филиала ПривТГУПС

С.А. Манаенков



От Арендатора:

Индивидуальный предприниматель

Е.В. Давыдова

