

Договор аренды
недвижимого имущества Краснодарского края, закрепленного
за бюджетным учреждением на праве оперативного управления
от 25.02.2025 № 49-25

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Краснодарского края «Краснодарский педагогический колледж», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице директора Решетняк Оксаны Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Баскакова Елена Николаевна (ОГРНИП 308233026700021), именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, с согласия департамента имущественных отношений Краснодарского края, именуемого в дальнейшем «Департамент», в лице заместителя руководителя Департамента Журавлева Ильи Олеговича действующего на основании Положения о Департаменте, утвержденного постановлением главы администрации Краснодарского края от 23.04.2007 № 345 «О департаменте имущественных отношений Краснодарского края», распоряжения Губернатора Краснодарского края от 22.04.2024 № 32-рл «О назначении Журавлева И.О.» и приказа Департамента от 26.05.2023 № 1205 «О полномочиях по подписанию и утверждению документов департамента имущественных отношений Краснодарского края», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование имущество Краснодарского края:

часть нежилого помещения № 1138 (литер О, 1 этаж), площадью 14,5 квадратных метра, в объекте недвижимости с кадастровым номером 23:43:0402001:3060, расположенном по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.123/Г;

нежилое помещение № 1139 (литер О, 1 этаж), площадью 8,6 квадратных метра, в объекте недвижимости с кадастровым номером 23:43:0402001:3060, расположенном по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.123/Г;

нежилое помещение № 10 (литер А, 1 этаж), площадью 12,8 квадратных метра, в объекте недвижимости с кадастровым номером 23:43:0414013:4923, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Сормовская, дом 5/1, помещение № 1001, в целях организации горячего питания студентов.

Время использования имущества с 8:00 до 16:30 ч., исходя из 2091 часа в год (246 дней без каникул, выходных и праздничных дней).

Площадь передаваемого в аренду имущества Краснодарского края – 35,9 квадратных метров.

Имущество Краснодарского края, указанное в данном пункте используется Арендатором с 09 января 2025 года.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор действует до 31.12.2027 (включительно).

2.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации.

3. Обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора заключить с Арендатором договор об оплате (возмещении) всех расходов на содержание переданного в аренду имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора (далее – договор о возмещении расходов) на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать своевременность и полноту оплаты Арендатором на лицевой счет Арендодателя арендной платы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, а также пени, установленной настоящим Договором, в том числе и в судебном порядке.

3.1.3. Осуществлять контроль за своевременностью, правильностью и полнотой перечисления Арендатором на лицевой счет Арендодателя арендной платы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, а также пени, установленной настоящим Договором.

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

3.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемого имущества, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

3.1.6. На следующий день после прекращения действия настоящего Договора принять от Арендатора имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его передал, с учетом нормального износа.

3.1.7. В десятидневный срок после прекращения действия настоящего Договора представить в Департамент акт приема-передачи, указанный в подпункте 3.1.6 настоящего Договора.

3.1.8. В тридцатидневный срок со дня подписания Сторонами настоящего Договора обеспечить направление его на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. В пятидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора заключить с Арендодателем договор о возмещении расходов на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.2.2. Перечислять арендную плату, указанную в пункте 4.1 настоящего Договора, на лицевой счет Арендодателя в установленный настоящим Договором срок.

3.2.3. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.4. Нести все расходы на содержание арендуемого имущества, в том числе связанные с оплатой (возмещением) коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных затрат, возмещением уплаченных арендодателем сумм налогов и иных затрат, указанных в договоре о возмещении расходов, с 09 января 2025 года.

3.2.5. Поддерживать арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества.

Принимать доленое участие в капитальном ремонте здания, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, производимом Арендодателем, пропорционально отношению площади нежилых помещений, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, к общей площади данного здания.

3.2.6. Не производить капитальный ремонт и реконструкцию (изменение) арендуемого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.

3.2.7. Не сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

3.2.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое имущество представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также представлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.9. В течение месяца после вступления в силу настоящего Договора компенсировать Арендодателю его затраты на страхование переданного в аренду имущества или застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения переданного в аренду имущества на весь срок действия настоящего Договора.

Надлежащим образом оформленный страховой полис, выданный страховой организацией, представить Арендодателю.

3.2.10. На следующий день после прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемое имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа.

3.2.11. В пятидневный срок со дня получения указанного в пункте 4.4 настоящего Договора дополнительного соглашения об увеличении размера арендной платы подписать его и направить Арендодателю.

Арендная плата считается измененной с даты, указанной в дополнительном соглашении.

В случае неполучения Арендодателем подписанного Арендатором дополнительного соглашения об увеличении размера арендной платы или возражений(замечаний) к нему в пятнадцатидневный срок, исчисляемый со дня его получения Арендатором, условия дополнительного соглашения считаются согласованными и подлежат исполнению Сторонами.

3.2.12. В тридцатидневный срок со дня подписания Сторонами настоящего Договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для осуществления его государственной регистрации за счет собственных средств и после осуществления государственной регистрации представить документальное ее подтверждение Арендодателю и в Департамент.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Согласно расчету (приложение № 1 к настоящему Договору) сумма ежемесячной арендной платы с учетом налога на добавленную стоимость за указанное в пункте 1.1. настоящего Договора имущество составляет 27 094 (двадцать семь тысяч девяносто четыре) рубля 73 копейки.

Налог на добавленную стоимость уплачивается в порядке, установленном законодательством о налогах и сборах.

4.2. Арендная плата, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, а также пеня, установленная настоящим Договором, перечисляются Арендатором на лицевой счет Арендодателя по следующим реквизитам: Министерство финансов Краснодарского края (ГБПОУ КК КПК л/с 825510160) Южное ГУ Банка России//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар, БИК ТОФК 010349101, ЕКС 401028109455370000010, КС 03224643030000001800.

Перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, производится Арендатором за каждый месяц до 10 числа (включительно) оплачиваемого месяца.

Первое перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, в том числе за фактическое пользование имуществом с 09 января 2025 года, производится Арендатором до 10 числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором Стороны подписали настоящий Договор.

4.3. Расходы Арендатора на содержание арендуемого имущества на основании договора о возмещении расходов не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

4.4. По истечении года с даты передачи арендатору указанного в пункте 1.1 настоящего Договора имущества Краснодарского края арендная плата по настоящему Договору подлежит увеличению на максимально допустимый уровень инфляции в текущем периоде, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на текущий финансовый год.

В пятидневный срок, исчисляемый с даты, определенной в соответствии с абзацем первым настоящего пункта, Арендодатель направляет заказным письмом с уведомлением Арендатору дополнительное соглашение, предусматривающее увеличение размера арендной платы, указанного в пункте 4.1 настоящего Договора, на максимально допустимый уровень инфляции в текущем периоде, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на текущий финансовый год.

Арендная плата считается измененной с даты, указанной в дополнительном соглашении.

Арендодатель направляет в Департамент подписанное Сторонами дополнительное соглашение об увеличении арендной платы или возражения (замечания) Арендатора к нему в десятидневный срок со дня их получения от Арендатора.

Увеличение Арендной платы по настоящему Договору осуществляется ежегодно, в установленном настоящим пунктом порядке, до истечения срока действия настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.2 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя пеню в размере 0,1 процента с просроченной суммы арендной платы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.3. Оплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6. Порядок изменения, досрочного расторжения, прекращения Договора, заключения договора на новый срок

6.1. Изменение существенных условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон, согласованному Департаментом. Изменение иных условий настоящего Договора, его досрочное расторжение допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора, его досрочному расторжению рассматриваются Сторонами в месячный срок и в случае их согласования оформляются дополнительным соглашением (соглашением).

Дополнительное соглашение, предусматривающее изменение существенных условий настоящего Договора, представляется Арендодателем в десятидневный срок со дня его подписания Сторонами в Департамент для согласования.

Дополнительное соглашение (соглашение), предусматривающее изменение иных условий настоящего Договора, его досрочное расторжение, представляется Арендодателем в десятидневный срок со дня его подписания Сторонами в Департамент для учета. 6.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.1–3.2.9 и 3.2.11 настоящего Договора.

6.4. По истечении срока, предусмотренного пунктом 2.1 настоящего Договора, действие настоящего Договора прекращается.

Возобновление настоящего Договора на неопределенный срок по основанию, предусмотренному пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускается.

6.5. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее трех месяцев до даты окончания действия настоящего Договора. При несоблюдении Арендатором установленного настоящим пунктом Договора порядка уведомления Арендодатель вправе отказать Арендатору в реализации преимущественного перед другими лицами права на заключение договора на новый срок, в том числе на основании части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по условиям настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в установленном действующим законодательством порядке.

8. Прочие условия

8.1. Приложения № 1, 2 к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Расходы Арендатора при долевом участии в капитальном ремонте здания, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, а также на текущий ремонт, реконструкцию (изменение), содержание и страхование арендуемых

нежилых помещений не являются основанием для снижения размера арендной платы.

8.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором при долевом участии в капитальном ремонте здания, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, а также текущем ремонте и реконструкции (изменении) арендуемых помещений, возмещению Арендатору не подлежит.

8.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.5. В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия настоящего Договора применяются также к отношениям Сторон, возникшим с 09 января 2025 года и продолжающимся до вступления в силу настоящего Договора.

8.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или в случае реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

8.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

8.8. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, Департамента и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.9. Обработка персональных данных Арендатора осуществляется Департаментом в целях исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных Арендатора прекращается по истечении срока исковой давности по требованиям, вытекающим из настоящего Договора.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ГБПОУ КК «Краснодарский педагогический колледж»
Юр. адрес: 350040, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 123/Г
ИНН: 2312090363
КПП 231201001
Банковские реквизиты:
Министерство финансов Краснодарского края (ГБПОУ КК КПК л/с 825510160)
Южное ГУ Банка России//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар

Арендатор:
Индивидуальный предприниматель Баскакова Елена Николаевна
Юр. адрес: 353212, Краснодарский край, Динской район, ст. Нововеличковская, ул. им. Свердлова, дом 11А, тел. 8-988-367-18-80
Банковские реквизиты:
КБ «Кубань Кредит» ООО
БИК 040349722
р/с 40802810800090001783
к/с 30101810200000000722

БИЖ ТОФК 010349101
ЕКС 401028109455370000010
КС 03224643030000001800
Тел./факс: 233-73-31

Адрес Департамента:
350000, г. Краснодар,
ул. Гимназическая, 36, тел. 992-30-79.

К настоящему Договору прилагаются:

приложение № 1 (расчет арендной платы);
приложение № 2 (схема месторасположения арендуемой части (частей)
имущества).

Подписи Сторон:

От Арендодателя:
Директор


О.В. Решетняк
М.П.

Согласовано:

Заместитель руководителя
Департамента


И.О. Журавлев

М.П.

От Арендатора:


Е.Н. Баскакова
М.П.



Приложение № 1
к договору аренды
от _____ № _____

Расчет арендной платы

В соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31.10.2008 № 1079 «Об утверждении Методики определения размера годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Краснодарского края» размер годовой арендной платы за пользование имуществом Краснодарского края рассчитывается с учетом рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом Краснодарского края, определяемой независимым оценщиком согласно требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость годовой арендной платы (с учетом НДС) по состоянию на 04.10.2024 г. составляет 270 494,00 рубля.

АП= АП1 + АП1 x Уинф, где:

АП – размер годовой арендной платы;

АП1 – размер годовой арендной платы по ранее заключенному договору аренды;

Уинф – максимально допустимый уровень инфляции в текущем периоде, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на текущий финансовый год, %.

$325\ 130,00 = 311\ 129,19 + 311\ 129,19 * 4,5\ %$

Арендная плата с учетом НДС по договору составляет:

325 130,00 рублей в год;

325 130,00 рублей : 12 месяцев = 27 094,17 рублей в месяц.

Налог на добавленную стоимость уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством о налогах и сборах.

От Арендодателя:

Директор



О.В. Решетняк

Главный бухгалтер



С.М. Калиниченко



От Арендатора:

Индивидуальный предприниматель

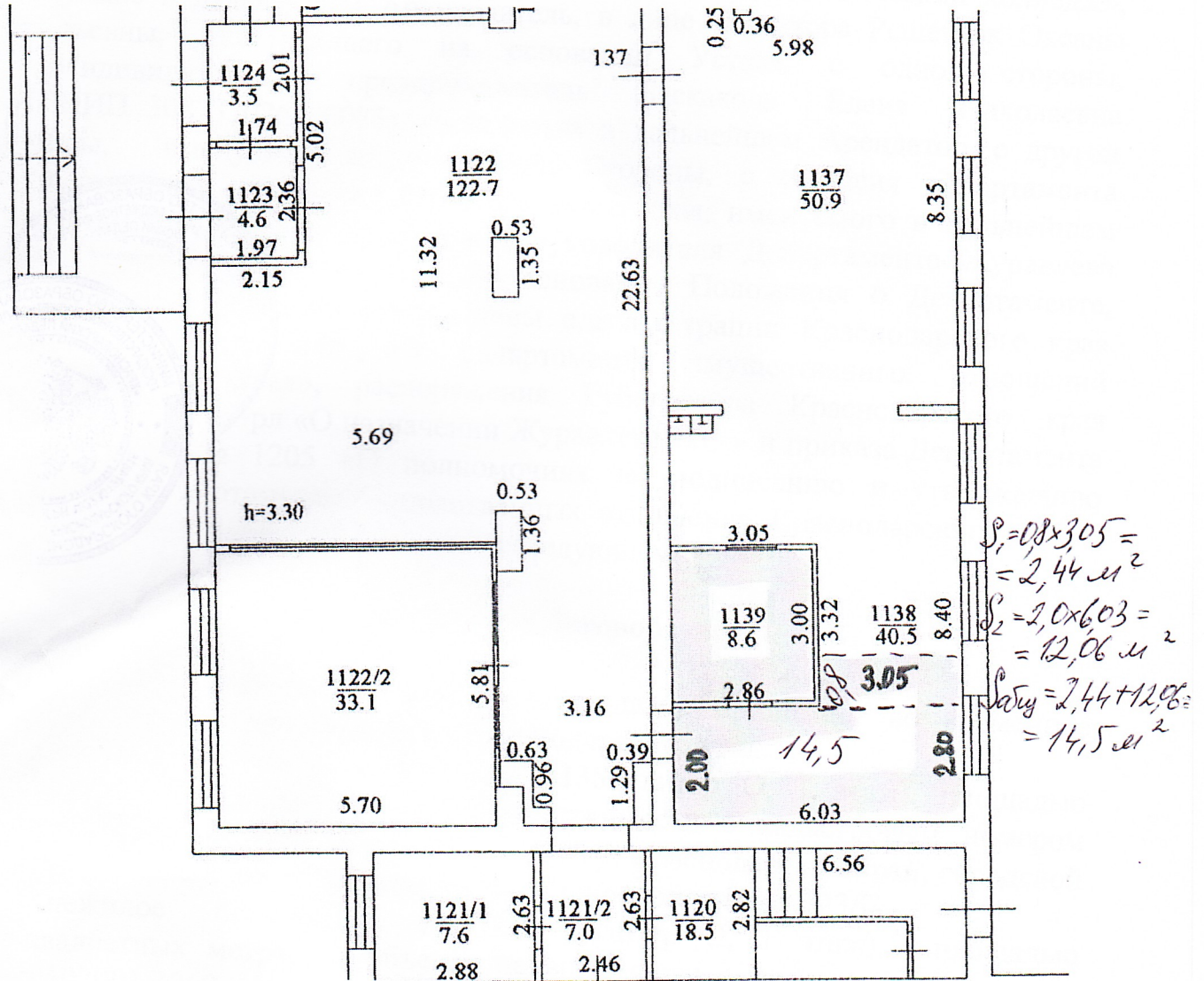
Е.Н. Баскакова

Бухгалтер

О.Н. Подзолко



Схема месторасположения арендуемой части имущества



Часть нежилого помещения № 1138 (литер О, 1 этаж), площадью 14,5 кв. м, в объекте недвижимости с кадастровым номером 23:43:0402001:3060, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ города Краснодар, ул. Ставропольская, 123/Г.

Согласовано:

От Арендодателя:
Директор



О.В. Решетняк

От Арендатора:



Е.Н. Баскакова

ВЕРНО

Принято, пронумеровано и скреплено

печатью _____ дн _____

Директор ГБПОУ КК КПК

О.В. Решетняк

