

**ДОГОВОР № 23/04**  
**аренды нежилого помещения**

г. Арсеньев

«29» апреля 2023г.

Индивидуальный предприниматель **Вирченко Елена Владимировна**, действующая на основании Свидетельства от 22.10.2009г. за ОГРН 309250129500033, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и **ЧАСТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ СОЦИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»** (далее **ЧПОУ ДВСТК**), в лице Директора колледжа **Кашкиной Анжелики Александровны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение (далее - Объект), а Арендатор обязуется принять Объект, использовать его по прямому назначению и своевременно уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором. Сдача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

Объектом аренды, передаваемым Арендатору во временное владение и пользование по настоящему Договору, являются нежилые помещения, состоящие из: № 13 (3,9 кв. м), № 14 (1,3 кв. м), № 15 (2,2 кв. м), № 19 (22,5 кв. м), № 22 (20,0 кв. м), № 40 (20,5 кв. м), № 41 (17,4 кв. м), № 42 (17,7 кв. м), № 43 (18,4 кв. м), № 44 (45,1 кв. м), общей площадью 169 кв. м., расположенные на первом и втором этажах в здании по адресу: Россия, Приморский край г. Арсеньев, ул. Заводская, д. № 5, корпус № 27, инвентарный номер 6152, кадастровый номер 25:26:020102:384 и выделенные на поэтажном плане (Приложение №2).

\* назначение помещения: нежилое.

\* целевое назначение арендованного Объекта: для размещения офиса и учебных аудиторий колледжа.

1.2. Нежилое помещение принадлежит Арендодателю на основании Свидетельства о государственной регистрации права 25:26:020102:384-25/003/2019-3 от 10.07.2019г.

1.3. Нежилое Помещение передается для организации деятельности в соответствии с Уставом ЧПОУ ДВСТК с правом размещения на фасаде здания своих рекламных и информационных щитов.

1.4. Арендуемый Объект и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением.

1.5. Передача Объекта в аренду оформляется двухсторонним актом приема-передачи; возврат (освобождение) Объекта также оформляется актом сдачи-приема Объекта, подписываемым обеими Сторонами.

1.6. Объект не находится под арестом, не является предметом исков третьих лиц; указанное гарантируется Собственником нежилых помещений.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. **Арендодатель имеет право:**

2.1.1. контролировать порядок использования Объекта, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр Объекта и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора;

2.1.2. потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений с указанием срока их устранения;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения Договора в случае невыполнения Арендатором своих обязательств по Договору, о чем письменно уведомляет арендатора в соответствии с п.7.3 настоящего Договора;

2.1.4. за просрочку платежа в установленном договором порядке, Арендатор выплачивает неустойку Арендодателю - пеню в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки, при этом размер неустойки не ограничен и не носит зачетный характер.

2.1.5. на время ремонта площадей, занимаемых Арендатором, Арендодатель имеет право предложить альтернативную площадь для временного размещения Арендатора. Арендатор обязан в предложенные Арендодателем сроки выбрать одно из предложенных помещений и осуществить переезд.

Арендодатель

Арендатор

## 2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. производить неотделимые улучшения Объекта, перепланировку или переоборудование Объекта, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования только с письменного согласия Арендодателя. Условия, на которых Арендатору разрешается производить неотделимые улучшения Объекта, определяются в подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к Договору аренды. Неотделимые улучшения Объекта не подлежат возмещению при расторжении настоящего Договора, а также включению в арендную плату.

## 2.3. Арендодатель обязан:

- 2.3.1. передать Объект по акту приема-передачи (Приложение №1);
- 2.3.2. участвовать совместно с Арендатором в создании необходимых условий для эффективного использования Объекта и поддержания его в надлежащем состоянии;
- 2.3.3. обеспечивать снабжение Арендатора коммунальными услугами, на условиях, определяемых настоящим Договором;
- 2.3.4. в 10-дневный срок рассматривать поступившие от Арендатора письменные жалобы и предложения по предмету Договора, принимать необходимые меры по их разрешению;
- 2.3.5. своевременно предупреждать Арендатора о временном плановом (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг;
- 2.3.6. в случае возникновения аварий немедленно принимать меры по их ликвидации. Если указанные аварии произошли в результате действий Арендатора, то расходы по их устранению относятся на Арендатора;
- 2.3.7. принять Объект по истечению срока аренды или при досрочном расторжении настоящего Договора в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

## 2.4. Арендатор обязан:

- 2.4.1. исполнять условия настоящего Договора в полном объеме;
- 2.4.2. принять Объект по акту приема-передачи;
- 2.4.3. использовать Объект исключительно по целевому назначению, установленному в п. 1.1. настоящего Договора и своевременно вносить плату за пользование Объектом;
- 2.4.4. произвести выплату арендных платежей за весь период нарушения срока приема Объекта и подписания акта приема-передачи Объекта, а также срока передачи (освобождения) Объекта и подписания акта сдачи-приема, если нарушение срока имело место по вине Арендатора;
- 2.4.5. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за тридцать дней до соответствующей даты о предстоящем возврате Объекта (в связи с истечением срока аренды или при намерении досрочно освободить арендуемый Объект), а также о намерении возобновить Договор.  
По окончании срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении сдать Объект Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа по акту сдачи-приема;
- 2.4.6. соблюдать требования санитарно-эпидемиологических, противопожарных, экологических и иных ведомственных и отраслевых норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемой им площади, осуществлять своими силами и за свой счет охрану находящегося в Объекте своего имущества;
- 2.4.7. соблюдать все требования природоохранного законодательства Российской Федерации, оформлять все необходимые нормативно-разрешительные документы в части загрязнения окружающей среды, нести ответственность и производить оплату (за свой счет) за загрязнение окружающей природной среды, размещение всех видов отходов, выбросов, сбросов и другие виды вредного воздействия загрязняющих веществ;
- 2.4.8. за свой счет проводить необходимые природоохранные и экологические мероприятия;
- 2.4.9. за свой счет осуществлять ежедневную уборку помещения Объекта.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы за пользование Объектом, указанным в п. 1.1 настоящего Договора составляет **92950,00 (девяносто две тысячи девятьсот пять рублей 00 копеек)** в месяц, за все указанное имущество, исходя из следующего расчета 169 кв. м. x 550 руб. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

В сумму арендной платы входят коммунальные расходы, в том числе:

- расходы по обеспечению водоснабжением, водоотведение, расходы по обеспечению теплоснабжением, электричеством, вывоз ТКО.

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена по требованию Арендодателя не чаще одного раза за период действия настоящего Договора с уведомлением за 30 дней до изменений, в случаях реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в

Арендодатель

Арендатор

составе, характеристике и стоимости передаваемых помещений, в том числе изменения ставки налога на имущество, НДС, земельного налога, коммунальных и иных платежей, входящих в состав арендной платы, инфляции либо девальвации рубля.

При изменении размера арендной платы составляется и подписывается дополнительное Соглашение, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Арендная плата в полном объеме вносится Арендатором **ежемесячно авансом не позднее 15 (пятнадцатого) числа каждого текущего - месяца аренды**, при этом услуга считается оплаченной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Основанием для уплаты арендной платы является настоящий Договор. Однако, Арендодатель с целью напоминания Арендатору о его обязанности по уплате арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, может выставлять Арендатору счет на оплату. Факт выставления или не выставления счета, а также срок его выставления, не влияет на обязанность Арендатора по оплате арендной платы в сроки, установленные настоящим Договором

3.4. Оплата арендной платы за весь срок действия настоящего Договора, допускается только по письменному разрешению Арендодателя.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

##### 4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством и настоящим Договором.

4.1.2. во всех случаях Арендодатель не несет ответственности за сохранность товарно-материальных ценностей и денежных средств Арендатора, находящихся на Объекте.

##### 4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. Арендатор несет ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством и настоящим Договором;

4.2.2. в случае просрочки исполнения обязательств по оплате арендной платы, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки;

4.2.3. в случае нарушения срока освобождения Объекта по окончании (или досрочном прекращении) Договора и/или уклонения от составления акта на возврат Объекта, Арендатор обязан уплатить за все время задержки неустойку в размере 100% ставки арендной платы, предусмотренной настоящим договором;

4.2.4. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим Арендаторам

4.2.5. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, возникших в результате действий Арендатора;

4.3. Уплата пени (неустойки, штрафа) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору или устранения нарушений. Убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки.

4.4. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

#### 5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ И ИНЫЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

5.1. Стороны могут быть освобождены от ответственности за неисполнение принятых по Договору обязательств, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как: стихийные бедствия, в том числе, землетрясения, ураганы, наводнения, оползни, циклоны, снежные заносы, эпидемии; взрывы, пожары, выход из строя (разрушение или остановка) оборудования и инженерных сетей, аварии, (если обязанная сторона принимала все необходимые меры по профилактике и техобслуживанию соответствующего оборудования); война, гражданская война, принятие законодательных актов, ведущих к изменениям в гражданском и налоговом законодательстве, действия органов государственной власти; не предоставление соответствующих услуг коммунальными службами.

5.2. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности, как только это станет практически возможным, обязана в течение пяти дней с момента возникновения обстоятельства уведомить другую

Арендодатель

Арендатор

- Сторону о таком обстоятельстве (препятствии) и его влиянии на возможность исполнить обязательство.
- 5.3. Основания освобождения от ответственности имеют силу с момента возникновения обстоятельства (препятствия) или, если уведомление дано несвоевременно, - с момента уведомления. Отсутствие уведомления возлагает на нарушившую Сторону обязательство возместить убытки за ущерб, который в ином случае мог быть предотвращен.
- 5.4. Если основание для освобождения от ответственности существует более трех месяцев, Договор прекращается за невозможностью исполнения.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Срок аренды устанавливается: с 29.04.2023г. по 28.03.2024г. Срок аренды на 11 месяцев с последующим перезаключением договора.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 7.1. По окончании срока действия настоящего Договора он считается расторгнутым, и Объект подлежит возврату Арендодателю по акту сдачи-приема.
- 7.2. Досрочное расторжение настоящего Договора по соглашению сторон оформляется соглашением о досрочном расторжении и актом сдачи-приема Объекта.
- 7.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, расторгнув тем самым Договор во внесудебном порядке по следующим основаниям:
- 7.3.1. в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- 7.3.2. при аварийном состоянии здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного имущества другим (маневренный фонд или иное равноценное имущество);
- 7.3.3. в случае неоднократного (более 2-х раз) не внесения арендной платы или неполного ее внесения;
- 7.3.4. в случае сдачи имущества в последующую субаренду без согласия Арендодателя;
- 7.3.5. нарушения Арендатором иных обязательств по п. 2.4 настоящего Договора;
- 7.3.6. по своему желанию, уведомив об этом Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней. При этом Арендатор обязан освободить помещение в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения уведомления.
- 7.4. Арендатор вправе заявить об одностороннем отказе и потребовать досрочного расторжения настоящего Договора при условии письменного предупреждения об этом Арендодателя не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней.
- 7.5. В случае возникновения по вине Арендатора ситуаций, грозящих пожарной, экономической безопасности, а также создающих угрозу возникновения аналогичных, аварийных ситуаций, требующих незамедлительного реагирования, Арендодатель вправе без предупреждения принять все меры по пресечению неправомерных действий Арендатора, нарушающих условия настоящего Договора, и потребовать немедленного прекращения Договора аренды и освобождения занимаемой площади.
- 7.6. Последствия расторжения Договора и порядок расчетов определяются Сторонами в подписываемом ими соглашении о расторжении Договора.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Договора. С момента вступления настоящего договора в силу, вся предшествующая переписка, документы и переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.
- 8.2. Настоящий Договор в период его действия может быть изменен или дополнен по обоюдному соглашению сторон; все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем подписания обеими Сторонами дополнительного соглашения, которое становится неотъемлемой частью Договора.
- 8.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные в тексте настоящего Договора, регламентируются действующим законодательством.
- 8.4. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны полностью свободны в своей деятельности.
- 8.5. Стороны в праве направлять друг другу разъяснительные запросы и требовать получение ответа. При получении письменного запроса или иного документа, требующего официального ответа или подписания, получившая его сторона обязана в течение 10 (Десяти) дней с момента получения дать письменный ответ (или подписать соответствующий документ и отправить его стороне, направившей документ).

Арендодатель

Арендатор

8.6. Стороны договорились, что в ходе исполнения условий настоящего Договора намерены действовать добросовестно и разумно; спорные вопросы, которые могут возникнуть, будут стремиться разрешать в досудебном порядке путем проведения переговоров, обмена письмами, претензиями (и другими подобными документами). При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

8.7. Споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством.

8.8. Стороны обязаны не позднее пятидневного срока письменно сообщать о любом изменении своих реквизитов, а также о смене руководителя.

8.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, на каждом листе должна быть проставлена подпись каждой стороны.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**ИП Вирченко Елена Владимировна**

692330, Приморский край, г. Арсеньев, ул. Ул.  
Южная 5, т/факс (42361) 3-48-02  
паспорт 0517 448489, выдан 24.03.2017г. ОМ УФМС  
России по Приморскому краю в Арсеньевском  
городском округе и Анучинском муниципальном р-не  
(250-024)

ИНН 250103301448

ОГРН 309250129500033

Р/С: 40802810450040001278

Дальневосточный банк Сбербанка РФ г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с № 30101810600000000608

М.П.



Вирченко Е.В./

### АРЕНДАТОР:

**ЧАСТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ СОЦИАЛЬНО-  
ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ» (ЧПОУ  
ДВСТК)**

Юр. Адрес: 692338, Приморский край, г.  
Арсеньев, ул. Заводская, 5, офис 8

ОГРН 1153500000411

ИНН/КПП 3528228785/250201001

Р/С 40703810150000003152 в ПАО

Дальневосточный банк Сбербанка России

БИК 040813608

К/С 30101810600000000608

Директор ЧПОУ ДВСТК

М.П.



Кашкина А.А.

Арендодатель

Арендатор

**Акт приема-передачи  
помещения**

г. Арсеньев « 29 » апреля 2023г.

**Индивидуальный предприниматель** **Вирченко Елена Владимировна**, действующая на основании Свидетельства от 22.10.2009г. за ОГРН 309250129500033, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и **ЧАСТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ СОЦИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»** (далее **ЧПОУ ДВСТК**) именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Директора колледжа Кашкиной Анжелики Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с условиями Договора аренды № 23/04 от «29» апреля 2023 года передает, а Арендатор принимает нежилые помещения, состоящие из: № 13(3,9 кв.м), № 14 (1,3 кв.м), № 15 (2,2 кв. м), №19 (22,5 кв.м), № 22 (20,0 кв.м), № 40 (20,5 кв.м) № 41 (17,4 кв.м), № 42 (17,7 кв.м), № 43 (18,4 кв.м), № 44 (45,1 кв.м), общей площадью 169кв.м., расположенные на первом и втором этажах в здании по адресу: Россия, Приморский край г. Арсеньев, ул. Заводская, д. № 5, корпус № 27, **инвентарный номер 6152, кадастровый номер 25:26:020102:384**  
\* назначение помещения: нежилое.  
\* целевое назначение арендованного Объекта: для размещения офиса и учебных аудиторий колледжа.
2. Техническое состояние вышеуказанного нежилого помещения на момент его сдачи соответствует требованиям по его эксплуатации, претензий у Арендатора нет.
3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды № 23/04 от «29» апреля 2023 года.
4. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя  
ИП Вирченко Е.В.

  
М.П. 

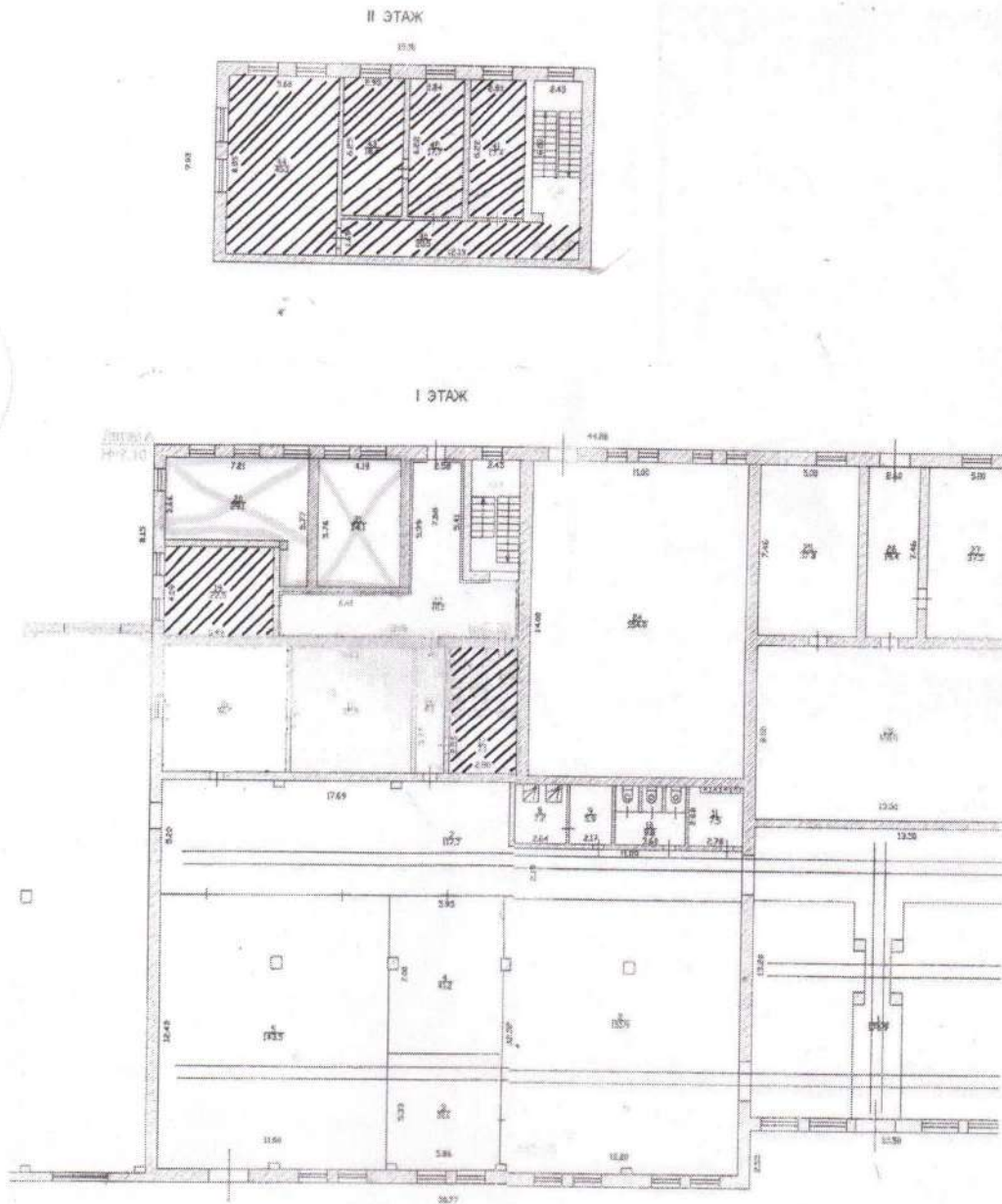
От Арендатора:  
ЧПОУ ДВСТК

  
М.П.  / Кашкина А.А./

Арендодатель

Арендатор

**ПЛАН-СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ**



**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя  
ИП Вирченко Е.В.

От Арендатора:  
ЧПОУ ДВСТК

М.П.   


Директор ЧПОУ ДВСТК  
М.П.   


Арендодатель 

Арендатор