

Договор
аренды нежилого помещения, закрепленного
на праве оперативного управления

город Москва

«24» 08 2015г.

Государственное автономное образовательное учреждение высшего образования города Москвы «Московский государственный институт индустрии туризма имени Ю.А. Сенкевича» (ГАОУ ВО МГИИТ имени Ю.А. Сенкевича) именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице ректора Яндовского Александра Николаевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Мальцев Игорь Павлович**, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 77 № 009748142, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента имущества города Москвы от 02 июня N 7141 (приложение 1) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование помещения нежилого фонда в Здании по адресу г. Москва Кронштадтский бульвар д.43 А, кадастровый номер №4943, закрепленный за Арендодателем на праве оперативного управления, для оказания услуг по организации питания студентов и сотрудников института.

Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, составляет 72,8 квадратных метра.

1.2. Сведения о помещениях, изложенные в Договоре и приложениях к нему являются достаточными для надлежащего использования помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.3. Арендованные помещения являются государственной собственностью города Москвы и находятся в оперативном управлении у Государственного автономного образовательного учреждения высшего образования города Москвы «Московский государственный институт индустрии туризма имени Ю.А. Сенкевича» Свидетельство о государственной регистрации права № 77-01/02-256/2001-3658 от 10.07.2015 года.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с "01" сентября 2015 года по "20" июля 2021 года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

2.4. Если Арендатор продолжает пользоваться арендуемыми помещениями после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Департамента городского имущества города Москвы и Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Арендодатель вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Арендатора письменно за 30 (тридцать) дней с указанием даты освобождения помещений. При этом Арендатор обязан не позднее указанной даты вернуть арендуемые помещения Арендодателю в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

3. Порядок передачи Объекта

3.1. Передача арендуемых помещений производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором.

3.2. Акт приема-передачи арендуемых помещений учитывается Арендодателем как приложение к настоящему Договору аренды.

3.3. При прекращении Договора аренды Арендатор передает помещения Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

При возврате помещений в состоянии худшем, чем они были переданы Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный помещениям, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

3.4. При возвращении помещений Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора передача помещений осуществляется за счет Арендатора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемые помещения с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий их эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

4.1.2. Арендодатель вправе:

- устанавливать за пользование нежилым помещением рыночную арендную плату, определяемую на основании заключения независимого оценщика;
- ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать арендуемые помещения Арендатору по Акту приема-передачи.

4.2.2. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.2.3. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;
- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия не позднее 3 (трех) месяцев.

4.2.4. Применять санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

4.3. Права Арендатора:

4.3.1. Пользоваться имуществом здания, предназначенным для обслуживания, в том числе арендуемого помещения.

4.4. Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязан использовать помещения аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Москве по функциональному использованию помещений.

4.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за арендуемые помещения в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за арендованные помещения в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.3. Арендатор обязан после подписания настоящего Договора принять арендуемые помещения от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.4. Арендатор обязан не позднее чем за три месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении арендуемых помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.5. В случае возврата арендуемых помещений в состоянии худшем, чем они были переданы Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.6. Арендатор обязан содержать арендуемые помещения в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Учреждению.

4.4.7. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в арендуемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.8. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в арендуемые помещения полномочных представителей Департамента городского имущества города Москвы и Арендодателя, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.9. Арендатор несет ответственность за сохранность переданных ему в аренду помещений.

4.4.10. Арендатор обязан уведомить Департамента городского имущества города Москвы и Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 14 дней.

4.4.11. Арендатор не вправе:

- сдавать арендуемые помещения или его часть в субаренду или безвозмездное пользование;
- вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;
- передавать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу;
- производить перепланировки, связанные с его деятельностью.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. За указанный в разделе 1 настоящего Договора арендуемые помещения величина арендной платы устанавливается в размере 452 816,00 (Четыреста пятьдесят две тысячи восемьсот шестнадцать) рублей 00 копеек в год, включая налог на добавленную стоимость (НДС).

В течение первого года оплата аренды производится по установленной ставке, в последующие годы оплата аренды корректируется на уровень инфляции.

Учреждение сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

Арендная плата не включает:

- плату за эксплуатационное обслуживание здания;
- плату за предоставляемые коммунальные услуги;
- плату за пользование общим имуществом, в том числе земельным участком.

Указанные расходы оплачиваются Арендатором пропорционально арендуемой площади нежилого помещения на основании отдельных договоров.

5.2. Арендатор самостоятельно исчисляет налог на добавленную стоимость в размере, установленном действующим законодательством, удерживает его из арендной платы, установленной Договором (п. 5.1), и перечисляет его в федеральный бюджет в порядке, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее пятого числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части, установленной пунктом 5.1 настоящего Договора.

5.4. Реквизиты для зачисления арендной платы за арендуемые помещения:

получатель - Департамент финансов города Москвы (ГАОУ ВО МГИИТ имени Ю.А. Сенкевича л/с 2873451000451163 в Департаменте финансов города Москвы счет 40601810000003000002 Отделение 1 Москва ИНН 7712037162/КПП 774301001 БИК 044583001.

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.5. Размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297), Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298), Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.

№299), Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), а также «Федеральные стандарты и правила оценочной деятельности (ФСО №1-7)» (утв. СМАО).

5.6. Оплата за арендуемые помещения производится Арендатором с «01» сентября 2015 года.

В случае если Арендатор не использовал помещение по объективным причинам, начало оплаты аренды по Договору устанавливается с момента подписания акта приема-передачи.

5.7. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег Арендодателю.

6. Санкции

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

6.2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

6.5. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Досрочное расторжение Договора аренды

7.1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора.

7.3. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Учреждением в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование арендуемых помещений не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора;

- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;

- существенное ухудшение Арендатором состояния арендуемых помещений;

- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды;

- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.4. В случае принятия решения Учреждением о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке Учреждение направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты отправления соответствующего уведомления.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах: один храниться у Арендодателя, один у Арендатора.

8.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае если реквизиты Стороны изменились и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим Договором, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

8.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

9. Особые условия

9.1. Неотъемлемыми приложениями к договору являются:

- Распоряжение ДИГМ (Приложение № 1);
- План помещений (Приложение № 2);
- Акт приема-передачи помещений (Приложение № 3);
- Расчет арендной платы (приложение № 4);

9.2. Настоящий договор подлежит утверждению Департаментом имущества города Москвы.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ГАОУ ВО МГИИТ имени Ю.А. Сенкевича
л/с 2873451000451163 в Департаменте финансов города Москвы
счет 40601810000003000002
Отделение 1 Москва
ИНН 7712037162
КПП 774301001
БИК 044583001
Адрес: Москва, 125499
Кронштадтский б-р

Ректор _____ /А.А. Дельский/

« 24 »

Арендатор:

ИП Мальцев Игорь Павлович
ИНН 773404287460
р/с 40802810638150106000
В ОАО «Сбербанк России» г. Москва
БИК 044525225
125130 г. Москва, ул. Нарвская, д. 1 А,
корп. 2, кв. 377

« 24 » _____ /И.П. Мальцев/

« 24 »



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Handwritten signature at the bottom right of the page.

Приложение № 1



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

02 июня 2014 г.

№ 7141

О даче согласия ГАОУ ВПО
МГИИТ имени Ю.А. Сенкевича на
заключение договора аренды в
отношении нежилого помещения
общей площадью 72,8 кв.м
по адресу: Кронштадтский бульв., д.43А



В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 2 части 3.2. статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», распоряжением Департамента имущества города Москвы от 03 октября 2011 г. № 2244-р «Об утверждении Положения о порядке дачи согласия Департаментом имущества города Москвы на заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными учреждениями города Москвы», учитывая согласие Комитета по туризму и гостиничному хозяйству города Москвы от 24 апреля 2014 г. № 4-755/14, обращение Государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального

образования города Москвы «Московский государственный институт индустрии туризма имени Ю.А. Сенкевича» (далее – ГАОУ ВПО МГИИТ имени Ю.А. Сенкевича) от 29 апреля 2014 г. № 01-12/179:

1. Дать согласие ГАОУ ВПО МГИИТ имени Ю.А. Сенкевича на заключение договора аренды с индивидуальным предпринимателем И.П. Мальцевым без проведения торгов в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Кронштадтский бульв., д.43А (1 этаж, помещение I, комнаты 60, 61, 62), общей площадью 72,8 кв.м на следующих условиях:

1.1. Целевое назначение помещения – для организации питания обучающихся и работников института.

1.2. Срок действия договора аренды – до 20 июля 2015 года.

1.3. Размер ставки арендной платы за 1 кв.м в год – не ниже рыночной, установленной на основании отчета об определении рыночной ставки арендной платы, действующего на момент заключения договора аренды.

2. Установить, что срок действия согласия Департамента городского имущества города Москвы на совершение сделки – 6 месяцев со дня выхода настоящего распоряжения.

3. ГАОУ ВПО МГИИТ имени Ю.А. Сенкевича:

3.1. В соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и пунктом 3 статьи 26 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в месячный срок со дня выпуска настоящего распоряжения обеспечить государственный кадастровый учет передаваемого в аренду нежилого помещения (п.1).

3.2. В срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней от даты государственной регистрации договора аренды представить в Департамент городского имущества города Москвы заверенную копию договора, отчет об определении рыночной ставки арендной платы, экспертное заключение на отчет об определении рыночной ставки арендной платы, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков в письменной

форме в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, а также в указанный срок представить заверенные копии договора аренды в Комитет по туризму и гостиничному хозяйству города Москвы и Департамент финансов города Москвы для учета и внесения сведений в соответствующие информационные базы данных.

3.3. По истечении срока действия договора аренды (п.1.2) обеспечить прекращение договора аренды в установленном порядке и вывод арендатора из занимаемого помещения и представить дополнительное соглашение о расторжении договора аренды в Департамент городского имущества города Москвы, в Комитет по туризму и гостиничному хозяйству города Москвы и в Департамент финансов города Москвы.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Первый заместитель руководителя



Е.А. Соловьева

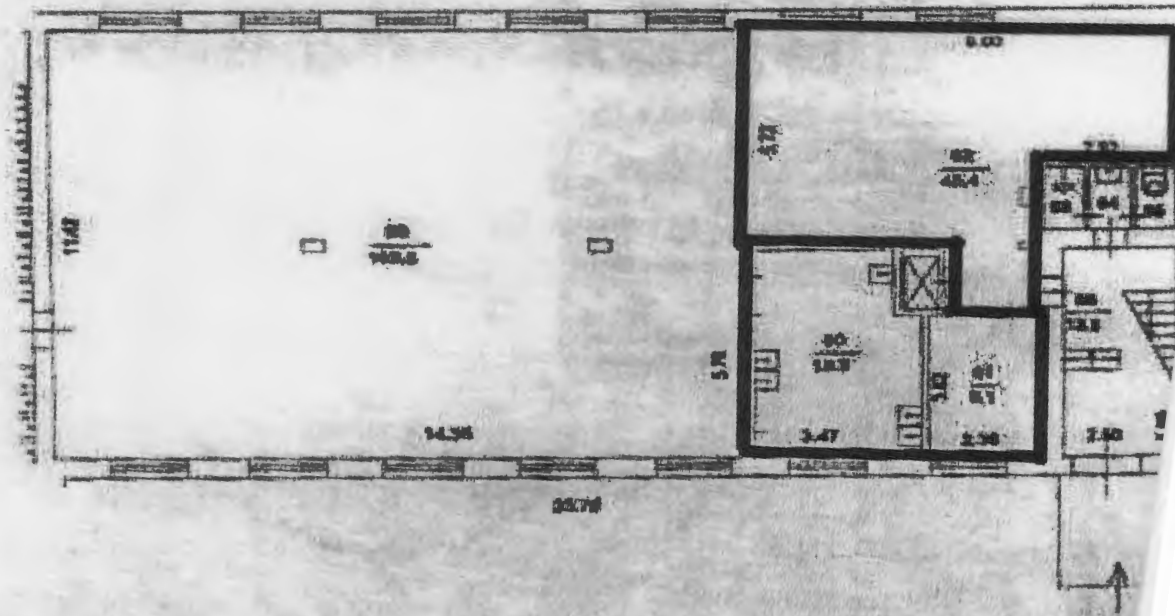
Прошнуровано и скреплено
печатью на

11/10/61 листах
главный специалист отдела
распорядительных



План помещений

1 этаж

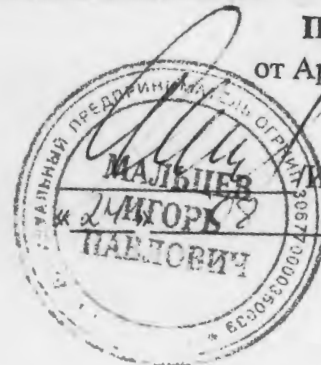


Ректор

«24»



Принял
от Арендатора:



И.П.Мальцев/

2015 г.

М.П.

М.П.

Приложение № 3
к договору № _____
от «24» 08 2015 г.

Акт приема передачи помещений

г. Москва

от «24» 08 2015 г.

Государственное автономное образовательное учреждение высшего образования города Москвы «Московский государственный институт индустрии туризма имени Ю.А. Сенкевича» (ГАОУ ВО МГИИТ имени Ю.А. Сенкевича), именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице ректора Яндовского Александра Николаевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Мальцев Игорь Павлович**, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 77 № 009748142, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что Арендодатель сдал, а Арендатор принял нежилые помещения, характеризующееся следующими признаками:

Номера нежилых помещений (далее – помещения) на поэтажном плане: № 60 (18,3 кв.м.), 61 (9,1 кв.м.), 62 (45,4 кв.м.).

Помещения расположены по адресу город Москва, 125499, Кронштадтский бульвар д.43А на 1 этаже.

Общая площадь передаваемых помещений 72,8 кв.м.

Цель использования: Для оказания услуг по организации питания студентов и сотрудников института;

Сдал
от Арендодателя:

Принял
от Арендатора:

Ректор _____ /Александр Яндовский/
«24» _____
М.П.



/И.П.Мальцев/
_____ 2015 г.



Ректору ГАОУ ВО МГИИТ

имени Ю.А. Сенкевича

Александр Николаевичу Яндовскому

ПОЯСНИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ОГ/0715/88/2 от 06 июля 2015 года на оказание услуг по оценке, заключенном между – "Государственное автономное образовательное учреждение высшего образования города Москвы "Московский государственный институт индустрии туризма имени Ю.А. Сенкевича" и Индивидуальный предприниматель Гаркавик В.С., произведена оценка рыночной стоимости права пользования и возмездного владения помещениями, расположенными по адресу: г.Москва, бульв. Кронштадский, д.43А.

Имущественные права на объект оценки: Департамент государственного и муниципального имущества г. Москвы, вид права - оперативное управление.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости права пользования и возмездного владения

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: для заключения договора аренды помещений

Дата оценки: 09.07.2015 г.

Срок проведения оценки: 09.07.2015-10.07.2015г.

Дата составления отчета: 10.07.2015 г.

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и возмездного владения по состоянию на 09.07.2015 г., составляет следующее значение:

Таблица 1. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Назначение	Площадь, кв.м.	Значение рыночной стоимости права пользования (и владения) руб. за 1 кв.м. в год с НДС, без эксплуатационных расходов, округленно
Помещение общественного питания (столовая), расположенное на 1 этаже	254,2	6 220
Подсобное помещение, расположенное в подвале.	40,6	6 220

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Индивидуальный предприниматель



/ В.С. Гаркавик

Все просто. Вы ставите задачу – мы

Страница 3 из 66

Пронумеровано пронумеровано
и скреплено печатью на 11-и лист.
(Одинадцати листах)

Ректор ГАОУ ВО МГУ имени И.А.Репьева

Ирина Юрьевна Федосова



Управление Федеральной службы
регистрации, кадастра и
и картографии по Москве
77
регистрация *госрег*
17 СЕН 2015
ФЕДОСОВА Т.О. 133/1
(Ф.И.О.)



Ирина Юрьевна Федосова