

Приложение № 1
к договору аренды недвижимости
зарегистрированному в Территориальном управлении
Федерального агентства по управлению государственным
имуществом в Новосибирской области
№ 304 от "01" 02 2011 г.

А К Т
приема-передачи объекта аренды

г. Новосибирск

«__» _____ 20__ г.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Новосибирский государственный медицинский университет Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице ректора Маринкина И.О., действующего на основании Устава, с одной стороны, ИП Волонихина А.Д., именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Волонихина А.Д., действующего на основании Устава (Положения, Доверенности), с другой стороны,

при участии и по согласованию с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, являющимся представителем собственника передаваемого в аренду государственного имущества, именуемое в дальнейшем «Управление», в лице _____, действующего на основании Положения о Территориальном управлении, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование помещение в здании общей площадью 18,2 кв.м:

Новосибирская область			
Город		Новосибирск	
(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бул., наб., пр.)		Медкадры	
Дом № 6		Корпус №	Площадь помещений, кв.м.
Строение №			
№ п/п			
1.	57		18,2
Итого		Полезная площадь	
		Коридоры, холлы, санузлы, места общего пользования	
Всего		Общая площадь	18,2

2. Техническое состояние вышеуказанного объекта аренды на момент его передачи характеризуется следующим: *помещение пригодно к использованию по функциональному назначению. и соответствует требованиям по эксплуатации. Потолок подвесной, встроенные светильники дневного света. Стены оклеены обоями. Пол – кафельная плитка. Дверь деревянная, окрашена. Окно - рамы деревянное, окрашено, закрыто витражной мозаикой.*

и соответствует требованиям по его эксплуатации.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – Управлению, один экземпляр – Арендатору.

4. Подписи Сторон:

Передал:
«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

Ректор _____ И.О.Маринкин

20 г.

М.П.

Принял:

«АРЕНДАТОР»

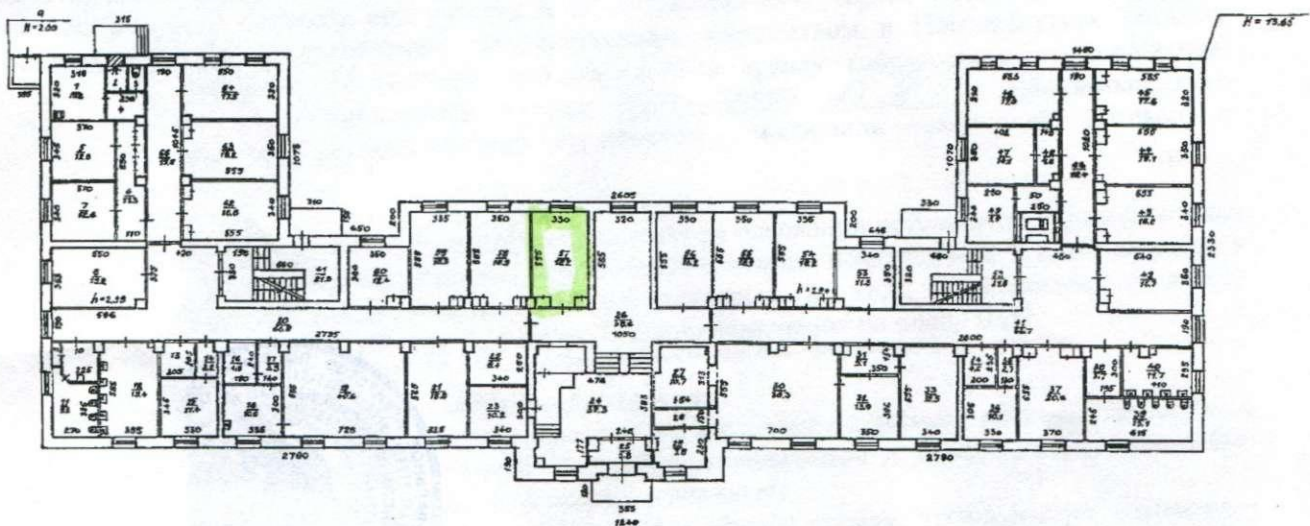
_____ 20 г.

М.П.

Приложение № 2
к договору аренды недвижимости
зарегистрированному в Территориальном управлении
Федерального агентства по управлению государственным
имуществом в Новосибирской области

№ _____ от " ____ " _____ 20 ____ г.

Выкопировка
арендуемых помещений №57 общей площадью 18,2 кв.м. в здании учебного корпуса



Арендатор

А.Д.Волонихин

Арендодатель

ректор И.О.Маринкин



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Зарегистрирован в Территориальном управлении
Федерального агентства по управлению государственным
имуществом в Новосибирской области

№ 304 от " 01 " 02 20 11 г.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Новосибирский государственный медицинский университет Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице ректора Маринкина И.О., действующего на основании Устава, с одной стороны, ИП Волонихин А.Д., именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Волонихина А.Д., действующего на основании свидетельства, с другой стороны, при участии и по согласованию с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, являющимся представителем собственника передаваемого в аренду государственного имущества, именуемое в дальнейшем «**Управление**», в лице Гришина Д.А., действующего на основании Положения о Территориальном управлении, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает на основании результатов торгов (протокол № 2/7 от 01.12.2010г.) во временное владение и пользование здание, помещение в здании, площади в помещении, сооружение (ненужное вычеркнуть) общей площадью 18,2 кв.м, расположенное по адресу Новосибирск, Медкадры, 6 учебный корпус, 1 этаж, 57 номер помещения по плану БТИ
(указать по документам кадастрового учета точный адрес, наименование объекта, этаж, номер помещения, номер комнаты)

для использования *для организации общественного питания*

1.2. Подробная характеристика, состав и фактическое состояние сдаваемого объекта отражаются в акте приема-передачи, подписываемым **Арендодателем** и **Арендатором** и являющемся неотъемлемой частью договора аренды. (Приложение № 1 к настоящему договору)

1.3. К договору прилагается копия поэтажного плана объекта аренды, экспликация к поэтажному плану объекта аренды (либо копия технического паспорта) с обозначением передаваемого в аренду объекта, являющаяся неотъемлемой частью договора аренды. (Приложение №2 к настоящему договору)

1.4. **Арендатору** одновременно с передачей прав владения и пользования объектом аренды передается право пользования на часть земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для использования в соответствии с его назначением, площадью 41,9 кв. м.

1.5. К отношениям, регулируемым данным договором, применяются правила §4 Главы 34 ГК РФ.

1.6. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи объекта, если иное не установлено особыми условиями договора

1.7. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Обязанности Сторон

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего договора оформить с **Арендатором** одновременно с заключением настоящего договора договор на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендадателя** по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.1.2. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора передать **Арендатору** помещения, указанные в п.1.1., по акту приема-передачи.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с **Арендатором**.

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

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять **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).

2.1.6. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, а также телефонной сети.

2.1.7. Осуществлять капитальный ремонт сданных в аренду помещений, контролировать надлежащее выполнение **Арендатором** требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим договором;

2.1.8. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п.3.3 настоящего договора, **Арендодатель** доводит до сведения **Арендатора** (под роспись) изменение ставок арендной платы и осуществляет контроль за исполнением настоящего условия.

2.1.9. Принять арендованные помещения от **Арендатора** в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. **Арендатор** обязуется:

2.2.1. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.2.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего договора оформить с **Арендодателем** одновременно с заключением настоящего договора договор на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендодателя** по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.2.3. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора принять у **Арендодателя** помещения, указанные в п. 1.1 (приложение № 1), по акту приема-передачи.

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности **Арендатора** и арендуемого им объекта.

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

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями **Арендатора**, без письменного разрешения **Арендодателя**.

В случае обнаружения **Арендодателем** самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы **Арендатором**, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием **Арендодателя**.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт объекта аренды с предварительным письменным уведомлением **Арендодателя**, а также принимать долевое участие в текущем ремонте здания (если в аренде находится часть здания, **Арендатор** принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых **Арендодателем** согласно отдельным соглашениям, заключаемым с **Арендодателем**. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к договору.

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

2.2.10. До шестого числа отчетного месяца **Арендатор** обязан представить в **Управление** копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п. 3.2.б. настоящего договора.

2.2.11. Предоставить представителям **Управления** и **Арендодателя** возможность беспрепятственного

доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего договора, а также всю документацию, запрашиваемую представителями **Управления** в ходе проверки.

2.2.12. Письменно сообщить **Управлению** и **Арендодателю** не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном их освобождении. Сдать **Арендодателю** помещения по акту приема-передачи.

2.2.13. По окончании срока действия договора или при его расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего договора.

2.2.14. Передать **Арендодателю** арендованные помещения в том же состоянии, в котором они были переданы **Арендатору**, с учетом нормального износа. Также **Арендатором** должны быть переданы **Арендодателю** все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат.

2.2.15. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его носом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.2.16. Своевременно вносить арендную плату полным объемом и в сроки установленные договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, также внесение платежей не в полном объеме, а частично, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является снованием для расторжения договора и наложения штрафных санкций.

2.2.17. Застраховать в пользу **Арендодателя** объект аренды на весь срок действия настоящего договора от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования объекта аренды по его прямому назначению или ухудшению его состояния (пожар, взрыв, удар молнии, стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц, аварии инженерных сетей). Дата начала действия договора страхования не должна быть позже даты акта приема-передачи объекта аренды.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер оплаты.

За указанный в разделе 1 объект аренды **Арендатор** оплачивает арендную плату по ставке 14546,7 руб. за 1 кв.м. в год, что за общую площадь объекта аренды 18,2 кв.м., без учета НДС составляет 264750,0 (двести шестьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят) руб. в год.

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) **Арендатор** вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты указанного в настоящем пункте договора обязан представить в **Управление** и **Арендодателю** копию платежного поручения о перечислении арендной платы. В случае, если договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платёж должен быть внесён **Арендатором** в течение пяти дней с момента заключения договора;

б) ежемесячная арендная плата без учета НДС в размере 22062,50 руб. (двадцать две тысячи шестьдесят два руб. пятьдесят коп.) перечисляется в Управление федерального казначейства по Новосибирской области на р/счет (**Арендодателя**) 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г. Новосибирск, БИК 045004001 (в платежном поручении в поле «Получатель» указать ИНН **Арендодателя** 5406011186, КПП **Арендодателя** 540601001 л.с. 03511871530;)

поля в строке кодов заполняются следующим образом:

16711105031010300120	50401000000	0	0	0	0	0
----------------------	-------------	---	---	---	---	---

в поле «Назначение платежа» указать: договор № _____ от «___» _____ за период (____); «_____»

НДС начисляется по ставкам, действующим на момент перечисления арендной платы, и самостоятельно перечисляется отдельным платежным документом на счет 40101, открытый на Управление федерального казначейства по Новосибирской области, с указанием реквизитов налогового органа по месту регистрации **Арендатора** в качестве налогоплательщика;

в) расходы **Арендодателя** по содержанию сданного в аренду государственного имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги и т.п.) не включаются в установленную настоящим договором арендную плату. Оплата данных расходов производится **Арендатором** по отдельному договору с **Арендодателем**.

3.3. **Управлением** или **Арендодателем** в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этом случае **Управление** или **Арендодатель** направляет письменное

уведомление сторонам договора. **Арендатор** обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нём срок без подписания дополнительного соглашения.

4.1. Ответственность **Арендатора**:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 3.2.а договора, **Арендатор** уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы, которая перечисляется в порядке, указанном в п.4.1.в.;

б) в случае нарушения пп. 2.2.9 договора **Арендатор** уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы в порядке, указанном в п.4.1.в.;

в) сумма начисленной пени и штрафа, указанные в п.4.1.а., п. 4.1.б, перечисляется **Арендатором** в доход федерального бюджета отдельным платежным поручением на счет на р/счет 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г. Новосибирск, БИК 045004001 (в платежном поручении в поле «Получатель» указать ИНН 5407063282, КПП 540701001 Управление федерального казначейства по Новосибирской области (Территориальное управление Росимущества в Новосибирской области);

поля в строке кодов заполняются следующим образом:

16711105031010900120	50401000000	0	0	0	0	0
----------------------	-------------	---	---	---	---	---

В поле «Назначение платежа» дополнительно указывается «Пеня по договору аренды от «___» 20__ г. №___».

4.2. Если состояние возвращаемых объектов аренды по окончании срока действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, **Арендатор** возмещает в федеральный бюджет на счет, указанный в п.4.1.в. настоящего договора. Ущерб определяется комиссией с участием **Учреждения** и привлечением уполномоченных служб.

4.3. В случае, если **Арендатор** не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п.3.2.б. 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 0,1% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.4. 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.

5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления договора

5.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п.3.3 настоящего договора).

5.2. По одностороннему требованию **Управления** либо **Арендодателя**, или **Арендатора** настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановления его на капитальный ремонт или сноса.

5.3. По требованию **Арендодателя** или **Управления** договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки **Арендатором** оплаты аренды в сроки, установленные п.3.2.а., в течение двух месяцев;

б) использования объекта аренды (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п.1.1 договора;

в) нарушения пп.2.2.9, п. 3.3 настоящего договора;

г) умышленного или неосторожного ухудшения **Арендатором** состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных пп.пп.2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.11, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17 договора;

д) в случае необходимости размещения органов государственной власти и управления на объекте аренды, по распоряжению **Управления**.

Расторжение договора не освобождает **Арендатора** от необходимости погашения задолженности

по арендной плате и выплаты неустойки.

5.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий договора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендодателя** по содержанию объекта аренды **Арендодатель** имеет право потребовать расторжения настоящего договора в установленном порядке.

5.5. По истечению срока действия настоящего договора **Арендатор** не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

6. Прочие условия

6.1. Реорганизация **Арендодателя**, а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.2. **Арендатор** ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. **Арендатор** предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий договор не дает права **Арендатору** на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия **Арендодателя**.

6.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. 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.

6.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора, разрешаются Арбитражным судом Новосибирской области.

6.8. Настоящий договор заключен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – **Арендодателю**, один экземпляр – **Управлению**, один экземпляр – **Арендатору**.

7. Срок действия договора

7.1. Договор действует с 02.12.2010г. по 15.11.2011г., а в части исполнения обязательств – до полного их исполнения Сторонами.

8. Юридические адреса сторон.

«**Арендатор**»: ИП Волонихин А.Д., 630530 г.Новосибирск, Кропоткина 118/6-18; ИНН 540232635419 ФАКБ «Славянский Банк» в Новосибирске, р/сч 40802810214000002855, БИК 045005772

«**Арендодатель**»: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Новосибирский государственный медицинский университет Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию» (ГОУ ВПО НГМУ Росздрава)

630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 52, тел. (383) 222-52-68

ИНН 5406011186 КПП 540601001 Управление федерального казначейства г. Новосибирска (ГОУ ВПО НГМУ Росздрава л.с. 03511871530)

р/сч. 40101810900000010001 Банк получателя: ГРКЦ ГУ банка России по Новосибирской области г. Новосибирск БИК 045004001

«**Управление**»: 630004, г. Новосибирск-4, ул. Революции,38, ИНН 5407063282, КПП 540701001, БИК 045004001, Сч. 40105810100000010001, л/с 03511A18510, Банк ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г. Новосибирск.


9. Подписи сторон:

«УПРАВЛЕНИЕ»

«АРЕНДАТОР»

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»




Волонихин А.Д.
_____ 20 ____ г.
М.П.



Ректор И.О.Маринкин
_____ 20 ____ г.
М.П.