ДОГОВОР № 03
аренды нежилых помещений

г. Смоленск

1 апреля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Сервис», (ОГРН 1156733011225, ИНН 6732108290), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Легкова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Профессиональная образовательная автономная некоммерческая организация «Смоленский колледж Международного юридического института», ОГРН 1156733013084, ИНН 6732109590, КПП 673201001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Никитиной Натальи Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор принять в аренду для ведения образовательной деятельности нежилые помещения (далее по тексту - «Имущество») общей площадью **1528,1 м²**, входящие в состав нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0030377:425, находящиеся на 2-м, 3-м, 4-м этажах 4-хэтажного здания, общей площадью 1866,9м² расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Октябрьской Революции, д. 9, корп. 1, в том числе:

- во временное владение и пользование:

• административные помещения для размещения администрации и иных работников Арендатора (основные), общей площадью **51,0 м²**, а именно:

- на 2-м этаже кабинеты: № 28, площадью 19,7м² и № 29, площадью 9,7 м², общей площадью 29,4м² (№ 206);

- на 3-м этаже кабинеты: № 2, площадью 21,6 м² (№ 307);

- во временное пользование:

• учебно-вспомогательные помещения общей площадью **97,8 м²**, а именно:

- на 2-ом этаже кабинеты (основные): № 12, площадью 23,3 м² и № 13, площадью 15,8м², общей площадью 39,1м² (№ 214);

- на 4-м этаже кабинеты (основные): № 32 - кабинет, площадью 11,6м² (№ 404); № 8 - медкабинет, площадью 8,3 м² (№ 412а); № 9 - кабинет, площадью 10,3м² (№ 412б); № 10 – подсобная (вспомогательные), площадью 8,9 м² (№ 412в); № 12 - кабинет, площадью 19,6 м² (№ 413);

• помещения для проведения учебных занятий, а именно:

на 2-м этаже, общей площадью **94,3м²**: кабинеты (основные): № 11, площадью 20,6 м² (№ 213); № 15, площадью 31,7 м² (№ 216); № 16, площадью 42,0 м² (№ 217);

на 3-м этаже общей площадью **410,0м²** кабинеты (основные): № 19, площадью 65,6 м² (№ 301); № 26, площадью 66,4 м² (№ 303); № 30, площадью 66,1 м² (№ 304); № 1, площадью 20,7 м² (№ 306); № 4, площадью 21,1 м² (№ 309); № 6, площадью 22,6 м² (№ 310); № 7, площадью 66,8 м² (№ 311); (основные и вспомогательные), общей площадью 80,7м² (№ 312): № 12 – тренажерный зал, площадью 65,1м², № 15 - кабинет, площадью 14,9м², № 16 - тамбур, площадью 0,7м²;

на 4-м этаже общей площадью **407,2 м²** кабинеты (основные): № 13, площадью 165,1 м² (№ 401); № 25, площадью 67,8 м² (№ 402); № 29, площадью 66,0 м² (№ 403); № 1, площадью 65,3 м² (№ 405); № 4, площадью 43,0 м² (№ 406);

• помещения (места) общего пользования, а именно:

на 2-м этаже, общей площадью **160,7 м²** (вспомогательные): лестничные клетки общей площадью 33,5м²: № 17, площадью 16,9м² и № 23, площадью 16,6м²; № 18 – туалет, площадью 10,1м²; туалеты: № 36, площадью 1,1м², № 37, площадью 0,9м² и № 38, площадью 1,0 м²; № 20 – умывальник, площадью 5,0 м²; коридоры общей площадью 109,1м²: № 22, площадью 93,3м² и 30, площадью 15,8 м²;

на 3-м этаже, общей площадью **167,3 м²** (вспомогательные): № 17 – подсобная, площадью 7,5 м²: № 21 – коридор, площадью 98,6 м²; лестничные клетки общей площадью 34,0м²: № 22, площадью 17,2м² и № 29, площадью 16,8 м²; № 23 – умывальник, площадью 4,3м²; туалеты общей площадью 10,7м²: № 25, площадью 7,9м², № 35, площадью 1,0м², № 36, площадью 0,9м², № 37, площадью 0,9 м², № 33 – кабинет (основные), площадью 12,2 м²;

на 4-м этаже, общей площадью **139,8 м²** (вспомогательные): коридоры общей площадью 88,0м²: № 11, площадью 11м², ,№ 33, площадью 72,3м², № 34, площадью 4,7 м²; лестничные клетки общей площадью 33,9м²: № 21, площадью 17,3м² и № 28, площадью 16,6 м²; № 24 – умывальник, площадью 6,4 м²; туалеты общей площадью 11,5м²: № 22, площадью 7,3м², № 35, площадью 1,1м², № 36, площадью 1,1м², № 37, площадью 1,1м², № 38, площадью 0,9 м².

Технические характеристики, планировка, назначение, нумерация и площади помещений, входящих в состав Имущества, определяются Техническим паспортом помещения, составленным по состоянию на 04.12.2020 г. Смоленским отделением Филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Центральному федеральному округу, в том числе поэтажными планами и экспликацией (Приложение 1).

Имущество предоставляется в аренду без технической документации, к нему относящейся.

Помещения, предоставляемые во временное пользование, используются Арендатором по согласованному с Арендодателем и другими арендаторами графиком, в соответствии с расписанием учебных занятий.

1.2. Арендодатель обладает и распоряжается Имуществом на основании права собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Имущество свободно от любых прав на него третьих лиц, не состоит под арестом и не является предметом залога.

1.4. Договор действует с даты его подписания в течение неопределенного срока.

Срок аренды устанавливается с 1 апреля 2025 года.

1.5. Передача и возврат Имущества осуществляются путем подписания актов приема-передачи.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Имущество в состоянии, пригодном для его целевого использования, по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами одновременно с заключением настоящего договора. Характеристика и состояние помещений, передаваемых в аренду, указываются в акте приёма- передачи (Приложение 2).

2.1.2. Не препятствовать проходу в арендуемое Имущество работников и обучающихся Арендатора, а также проезду автотранспорта Арендатора к арендуемому Имуществу в случае соблюдения Арендатором требований пропускного режима.

2.1.3. Обеспечить предоставление Арендатору услуг энерго- и теплоснабжения, коммунальных услуг и услуг телефонной связи.

2.1.4. Обеспечить Арендатора необходимым количеством работоспособных огнетушителей, содержать в исправном состоянии систему оповещения при чрезвычайной ситуации, систему автоматической пожарной сигнализации, исправность внутреннего

противопожарного водопровода.

2.1.5. Производить капитальный ремонт помещений. В случае возникновения аварий и неисправностей, произошедших не по вине Арендатора, своевременно за свой счёт устранять их последствия.

2.1.6. Обеспечить предоставление Арендатору услуг по уборке Имущества, по ремонту электро- и сантехнического оборудования, а также иных услуг, связанных с эксплуатацией Имущества.

2.1.7. Принять Имущество по акту приема-передачи в случае прекращения действия настоящего договора.

2.2. **Арендатор обязуется:**

2.2.1. Принять Имущество в срок, установленный п. 2.1.1. настоящего договора.

2.2.2. Использовать Имущество в целях, предусмотренных в п. 1.1. настоящего договора.

2.2.3. Поддерживать Имущество в исправном состоянии в течение всего срока действия настоящего договора.

2.2.4. Соблюдать в арендуемом Имуществе требования и нормы технической, противопожарной и санитарной безопасности, а также обеспечивать безопасность эксплуатации расположенных в нем энергетических и тепловых сетей, поддерживать их в полной исправности в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации.

2.2.5. Производить своими силами и средствами текущий ремонт помещений, переданных Арендатору во временное владение и пользование, а также совместно и по согласованию с другими арендаторами производить текущий ремонт помещений, предоставляемых во временное пользование.

2.2.6. Своевременно своими силами и средствами устранять недостатки и неисправности Имущества и последствия аварий, возникшие по вине Арендатора.

2.2.7. Не производить перепланировку или переоборудование Имущества, а также неотделимые улучшения без предварительного разрешения Арендодателя, оформленного в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.2.8. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.2.9. Участвовать в расходах Арендодателя по содержанию и эксплуатации арендуемого Имущества пропорционально площади и времени использования.

2.2.10. Допускать в арендуемое Имущество работников Арендодателя, а также работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для проведения ремонтных работ, контроля за состоянием Имущества и расположенных в нем инженерных сетей и коммуникаций, а также для осуществления прочих контрольных функций, устранять в установленные ими сроки нарушения, возникшие по вине Арендатора.

2.2.11. В случае обнаружения неисправности Имущества и/или используемых сантехнических, электрических и прочих приборов и оборудования незамедлительно сообщить об этом Арендодателю.

2.2.12. Без согласования с Арендодателем не размещать наружную информацию о своей деятельности в здании, в котором находится Имущество, или около него.

2.2.13. В случае прекращения действия настоящего договора возвратить Арендодателю Имущество по акту приёма-передачи в исправном состоянии с учётом нормального износа.

2.3. Арендатор вправе передавать Имущество (часть Имущества) в субаренду, по согласованию с Арендодателем.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Арендная плата по настоящему договору включает в себя расходы по оплате услуг энерго- и теплоснабжения, коммунальных услуг, услуг телефонной связи, услуг по

охране и уборке Имущества, сбору и вывозу мусора.

3.2. Размер арендной платы в твердой сумме составляет: 300 000 (Триста тысяч) рублей в месяц без НДС, в том числе:

- арендная плата за помещения, находящиеся во временном владении и пользовании Арендатора, - 100 000 (Сто тысяч) рублей в месяц без НДС;

- арендная плата за помещения, находящиеся во временном пользовании Арендатора, - 200 000 (Двести тысяч) рублей в месяц без НДС;

Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с пунктом 1 статьи 145 НК РФ и на основании уведомления от ИФНС.

3.3. Размер арендной платы может быть изменен по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.4. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно безналичным перечислением до 10 (десятого) числа текущего месяца на основании счета, выставленного Арендодателем до 5 (пятого) числа текущего месяца.

В случае нарушения Арендодателем срока выставления счета, установленного договором, сроки внесения арендной платы отодвигаются соразмерно просрочке, допущенной Арендодателем.

3.5 Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду Имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

Арендодатель не отвечает за недостатки переданного Имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества при заключении договора, или при предоставлении Имущества в аренду.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, разрушение коммуникаций и энергоснабжения, взрывы, возникшие во время действия настоящего договора.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1 Настоящий договор может быть расторгнут:

- по письменному соглашению Сторон;

- по требованию Арендодателя или Арендатора в случаях и в порядке, предусмотренных ст.ст. 619 и 620 ГК РФ соответственно;

- в одностороннем порядке, при отказе любой из Сторон от договора путем направления уведомления другой Стороне. При отказе от договора любой из Сторон настоящий договор прекращается с момента получения уведомления другой Стороной, либо с даты, указанной в уведомлении. Арендодатель не вправе отказаться от договора в одностороннем порядке в течение учебного года.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, вступают в силу с даты подписания Сторонами

соответствующего дополнительного соглашения к договору и становятся его неотъемлемой частью.

5.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

5.4. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, Стороны разрешают путём переговоров, а в случае недостижения согласия - в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.5. К отношениям, не урегулированным настоящим договором, применяются нормы Гражданского кодекса РФ.

5.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находятся у Арендодателя, один - у Арендатора.

Приложения:

Приложение 1. Выписка из Технического паспорта (поэтажные планы и экспликация).

Приложение 1. Акт приема-передачи Имущества.

6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:

Профессиональная образовательная автономная некоммерческая организация «Смоленский колледж Международного юридического института»

ОГРН 1156733013084

ИНН 6732109590 КПП 673201001

Адрес места нахождения:

214000, Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Октябрьской Революции, д. 9, корп. 1

р/с 40703810459000001261 в Смоленском отделении № 8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск

к/с 30101810000000000632

БИК 046614632

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Сервис»

ОГРН 1156733011225

ИНН 6732108290 КПП 673201001

Адрес места нахождения:

214000, Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Октябрьской Революции, д. 9, корп. 1

р/с: 40702810659000409965

в Смоленском отделении № 8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск

к/с 30101810000000000632

БИК 046614632

От Арендатора:

Директор _____ Н.Н. Никитина

От Арендодателя:

Директор _____ С.Н. Легков

Приложение 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ 03 от 01 апреля 2025 г.

АКТ
приема-передачи Имущества

г. Смоленск 01 апреля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Сервис», (ОГРН 1156733011225, ИНН 6732108290), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Легкова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Профессиональная образовательная автономная некоммерческая организация «Смоленский колледж Международного юридического института» (ОГРН 1156733013084, ИНН 6732109590), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Никитиной Натальи Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с подпунктом 2.1.1. Договора аренды нежилых помещений от 01.04.2025г. № 03 (далее по тексту – «Договор») Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения (далее по тексту - «Имущество») общей площадью **1528,1м²**, входящие в состав нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0030377:425, находящиеся на 2-м, 3-м, 4-м этажах 4-х этажного здания, общей площадью 1866,9м², расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Октябрьской Революции, д. 9, корп. 1, в том числе:

- во временное владение и пользование:

• административные помещения для размещения администрации и иных работников Арендатора (основные), общей площадью **51,0 м²**, а именно:

- на 2-м этаже кабинеты: № 28, площадью 19,7м² и № 29, площадью 9,7 м², общей площадью 29,4м² (№ 206);

- на 3-м этаже кабинеты: № 2, площадью 21,6 м² (№ 307);

- во временное пользование:

• учебно-вспомогательные помещения общей площадью **97,8 м²**, а именно:

- на 2-ом этаже кабинеты (основные): № 12, площадью 23,3 м² и № 13, площадью 15,8м², общей площадью 39,1м² (№ 214);

- на 4-м этаже кабинеты (основные): № 32 - кабинет, площадью 11,6м² (№ 404); № 8 - медкабинет, площадью 8,3 м² (№ 412а); № 9 - кабинет, площадью 10,3м² (№ 412б); № 10 – подсобная (вспомогательные), площадью 8,9 м² (№ 412в); № 12 - кабинет, площадью 19,6 м² (№ 413);

• помещения для проведения учебных занятий, а именно:

на 2-м этаже, общей площадью **94,3м²**: кабинеты (основные): № 11, площадью 20,6 м² (№ 213); № 15, площадью 31,7 м² (№ 216); № 16, площадью 42,0 м² (№ 217);

на 3-м этаже общей площадью **410,0м²** кабинеты (основные): № 19, площадью 65,6 м² (№ 301); № 26, площадью 66,4 м² (№ 303); № 30, площадью 66,1 м² (№ 304); № 1, площадью 20,7 м² (№ 306); № 4, площадью 21,1 м² (№ 309); № 6, площадью 22,6 м² (№ 310); № 7, площадью 66,8 м² (№ 311); (основные и вспомогательные), общей площадью 80,7м² (№ 312): № 12 – тренажерный зал, площадью 65,1м², № 15 - кабинет, площадью 14,9м², № 16 - тамбур, площадью 0,7м²;

на 4-м этаже общей площадью **407,2 м²** кабинеты (основные): № 13, площадью 165,1 м² (№ 401); № 25, площадью 67,8 м² (№ 402); № 29, площадью 66,0 м² (№ 403); № 1, площадью 65,3 м² (№ 405); № 4, площадью 43,0 м² (№ 406);

- помещения (места) общего пользования, а именно:

на 2-м этаже, общей площадью **160,7 м²** (вспомогательные): лестничные клетки общей площадью 33,5м²: № 17, площадью 16,9м² и № 23, площадью 16,6м²; № 18 – туалет, площадью 10,1м²; туалеты: № 36, площадью 1,1м², № 37, площадью 0,9м² и № 38, площадью 1,0 м²; № 20 – умывальник, площадью 5,0 м²; коридоры общей площадью 109,1м²: № 22, площадью 93,3м² и 30, площадью 15,8 м²;

на 3-м этаже, общей площадью **167,3 м²** (вспомогательные): № 17 – подсобная, площадью 7,5 м²: № 21 – коридор, площадью 98,6 м²; лестничные клетки общей площадью 34,0м²: № 22, площадью 17,2м² и № 29, площадью 16,8 м²; № 23 – умывальник, площадью 4,3м²; туалеты общей площадью 10,7м²: № 25, площадью 7,9м², № 35, площадью 1,0м², № 36, площадью 0,9м², № 37, площадью 0,9 м², № 33 – кабинет (основные), площадью 12,2 м²;

на 4-м этаже, общей площадью **139,8 м²** (вспомогательные): коридоры общей площадью 88,0м²: № 11, площадью 11м², ,№ 33, площадью 72,3м², № 34, площадью 4,7 м²; лестничные клетки общей площадью 33,9м²: № 21, площадью 17,3м² и № 28, площадью 16,6 м²; № 24 – умывальник, площадью 6,4 м²; туалеты общей площадью 11,5м²: № 22, площадью 7,3м², № 35, площадью 1,1м², № 36, площадью 1,1м², № 37, площадью 1,1м², № 38, площадью 0,9 м².

Стороны подтверждают, что Имущество на дату его предоставления Арендатору находится в исправном состоянии, соответствующем назначению Имущества и условиям Договора.

2. Претензий к состоянию Имущества Арендатор не имеет.

3. Комплект ключей от помещений, предоставляемых во временное владение и пользование, передан Арендатору.

4. Стороны согласились с тем, что помещения, предоставляемые во временное пользование, используются Арендатором по согласованию с Арендодателем и другими арендаторами графиком в соответствии с расписанием учебных занятий. Состояние помещений, предоставляемых во временное пользование, после подписания настоящего Акта определяется Сторонами путем простого осмотра. Ключи от указанных помещений передаются Арендатору перед началом учебных занятий.

5. С момента подписания настоящего Акта обязательство Арендодателя по предоставлению Арендатору Имущества считается исполненным.

6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

От Арендодателя:

Директор

_____ С.Н. Легков

От Арендатора:

Директор

_____ Н.Н. Никитина