

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Пермь

«01» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРМТЭЦСТРОЙ-2», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Пестова Леонида Павловича, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Западно-Уральский институт экономики и права», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице ректора Елохова Александра Михайловича, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 659,9 кв.м, расположенные на первом и втором этаже двухэтажного кирпичного здания по адресу: Российская Федерация, Пермский край, город Пермь, Свердловский район, улица Краснова, дом 24 (лит.Б2, Б6, Б7).

1.2. Арендуемые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности согласно Договору купли-продажи нежилых помещений в здании от 16.01.2009, акту приема-передачи от 16.01.2009, дополнительному соглашению от 03.03.2009 № 1 к договору купли-продажи от 16.01.2009.

1.3. Право собственности Арендодателя на арендуемые помещения подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 29 апреля 2009 года №59 ББ 216499 (запись регистрации №59-59-21/014/2009-206) и Свидетельства о государственной регистрации права от 29 апреля 2009 года №59 ББ 216500 (запись регистрации №59-59-21/014/2009-207).

1.4. Указанные в п. 1.1. помещения предоставляются Арендатору для использования в целях организации учебного процесса.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора арендуемые *нежилые помещения* в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц, соответствуют СНиП, противопожарным и иным установленным требованиям.

1.6. Состояние арендуемых помещений на момент передачи в аренду указывается в Акте приема-передачи.

1.7. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в размере и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.8. Настоящий договор вступает в силу с «01» января 2016 года и считается заключенным на неопределенный срок.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель обязан в течение пяти дней, с момента подписания Договора, передать Арендатору арендуемые помещения по Акту приема-передачи, составленному обеими сторонами, в состоянии, отвечающем условиям Договора и позволяющем эксплуатировать их по назначению, указанному в п. 1.4. настоящего договора;

2.1.2. Арендодатель и уполномоченные им представители один раз в месяц могут производить периодический осмотр, на предмет соблюдения условий использования арендуемых площадей в соответствии с требованиями настоящего Договора. Подобный осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, не нарушая хода учебного процесса. В случае нарушения Арендатором режимов эксплуатации помещений Арендодатель выдает Арендатору предписание, в котором указываются выявленные нарушения и сроки их устранения.

2.1.3. Арендодатель имеет право доступа в помещения, упомянутые в настоящем Договоре, для аварийного ремонта и обслуживания.

2.1.4. Арендодатель обязан передать Арендатору вместе со сдаваемыми в аренду помещениями копии документов, подтверждающие право собственности на помещения, а также, документы, необходимые для государственной регистрации договора в органе, осуществляющем регистрацию сделок с недвижимым имуществом.

2.1.5. Передать Арендатору помещения, в состоянии пригодном для их эксплуатации Арендатором согласно назначению арендованных помещений.

2.1.6. В присутствии Арендатора проверить исправность инженерных систем сдаваемых в аренду помещений, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации помещений, либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим зданием и его систем жизнеобеспечения.

2.1.7. Оказывать в период действия договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором помещений, переданных ему во временное владение и пользование по настоящему договору аренды.

2.1.8. Обеспечить нормальный доступ Арендатору в арендуемые помещения ежедневно с 8.00 до 21.00.

2.1.9. В случае выявления скрытых дефектов, препятствующих нормальной деятельности Арендатора, Арендодатель за свой счет, в кратчайшие сроки после получения уведомления, устраняет их.

2.1.10. Арендодатель обязан своевременно (в аварийных ситуациях немедленно) производить ремонт арендуемых помещений, сантехнического оборудования, инженерных, вентиляционных сетей и коммуникаций;

### 2.2. Права и обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор обязан использовать помещения исключительно в соответствии с разрешенным использованием, определенным в п. 1.4. настоящего Договора.

2.2.2. Арендатор обязан вносить Арендодателю арендную плату в установленные настоящим Договором сроки.

2.2.3. Арендатор обязан соблюдать в процессе эксплуатации арендуемых помещений все требования законодательства РФ, санитарные нормы и положения об охране окружающей среды, противопожарные требования.

2.2.4. Арендатор имеет право производить переоборудование и перепланировку арендуемых помещений, не нарушающие требования, предъявляемые к данным объектам, только с письменного согласия Арендодателя и в согласованные с ним сроки. Неотделимые улучшения, связанные с перепланировкой и переоборудованием помещений, подлежат возмещению Арендатору в случае наличия письменного согласия Арендодателя на производство и стоимость подобного вида работ.

2.2.5. Арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений и инженерных систем, необходимых для обеспечения деятельности Арендатора, содержать арендуемые помещения и инженерные системы в полной исправности и соответствующем санитарном и функциональном состоянии. Кроме того, Арендатор имеет право усовершенствовать систему электроснабжения, отопления, водоснабжения, кухонное оборудование и оборудование санузлов при условии согласования с соответствующими эксплуатирующими организациями, с согласия Арендодателя.

2.2.6. Арендатор обязуется не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного разрешения Арендодателя и при необходимости иных органов.

2.2.7. Арендатор имеет право устанавливать, монтировать, содержать и использовать в помещениях оборудование, которые он считает необходимым или целесообразным. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть помещения или другой собственности, сданных в аренду в соответствии с настоящим Договором, и остается собственностью Арендатора. Подобная собственность и оборудование, установленные Арендатором в арендуемых помещениях, должны быть демонтированы и убраны не позднее десяти дней после истечения срока действия Договора.

2.2.8. Арендатор имеет право установить на фронтальной части помещения вывеску со своим названием, а также право установить вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования размера и места установки с Арендодателем.

2.2.9. Арендатор обязан не позднее, чем за тридцать дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении. Передача помещения Арендатором в состоянии, пригодном для их дальнейшей эксплуатации, производится по акту Арендодателю.

2.2.10. По истечении срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения, Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) дней передать Арендодателю арендованные помещения в состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа и со всеми неотделимыми улучшениями, произведенными в соответствии с условиями пункта 2.2.4. настоящего Договора, по акту, подписанному обеими сторонами.

2.2.11. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя передавать третьим лицам свои права аренды, сдавать арендованные площади в субаренду.

2.2.12. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, предусмотренные настоящим Договором, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на возобновление Договора.

2.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещений в соответствии с Договором, являются его собственностью.

### 3. Цена аренды и порядок расчетов

3.1. Арендная плата устанавливается в виде фиксированного платежа в размере 195 000 (Стол девяносто пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, НДС не облагается и переменного платежа в сумме, эквивалентной стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором за этот период. Сумма переменного платежа определяется на основании счетов коммунальных служб пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставляемого Арендодателем с приложением копий счетов коммунальных служб.

3.2. В сумму постоянной арендной платы входит плата за отопление арендуемых помещений (плата за тепловую энергию).

3.3. Размер переменной части арендной платы определяется ежемесячно, исходя из объемов фактического потребления водоснабжения, водоотведения и электроэнергии (согласно показаниям приборов учета) и тарифов, установленных уполномоченными органами РФ, Пермского края и города Перми. Арендодатель ежемесячно до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, выставляет Арендатору счет на сумму переменной части арендной платы исходя из объема фактического потребления коммунальных услуг.

3.4. Оплата постоянной части арендной платы производится Арендатором ежемесячно до двадцатого числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или в иной форме по согласованию сторон. Постоянная часть арендной платы за первый месяц вносится Арендатором в течение 5-ти банковских дней с момента подписания акта приема-передачи помещений. Оплата переменной части арендной платы производится в течение 5 дней после получения счета.

3.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке один раз в год изменить размер арендной платы, о чем обязан письменно уведомить Арендодателя за тридцать дней до изменения. Первое изменение производится не раньше чем через год после заключения договора. Размер увеличения арендной платы не может быть больше, чем размер инфляции за истекший период.

#### **4. Срок действия договора**

4.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» января 2016 года и считается заключенным на неопределенный срок.

4.2. Сдаваемые в аренду помещения считаются переданными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

4.3. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 10 дней до окончания срока действия Договора.

#### **5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров**

5.1. Нарушение Договора Арендатором.

Арендатор считается нарушившим Договор, если он:

- более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа не вносит арендную плату;

- предоставляет право пользования переданными Арендатору помещениями третьим лицам без согласования с Арендодателем;

- не выполняет каких-либо иных обязательств или условий по настоящему Договору и не устраниет такое нарушение в течение 30 (тридцать) дней после получения соответствующего письменного уведомления от Арендодателя. (Указанный срок может быть продлен по дополнительному соглашению).

5.2. Нарушение Договора Арендодателем.

Арендодатель считается нарушившим Договор, если он:

- не обеспечивает возможность фактического занятия арендаемых площадей в сроки, установленные п. 2.1.1. настоящего Договора;

- не выполняет какое-либо иное из своих обязательств или условий по настоящему Договору и не устраниет такое нарушение в течение 30 (тридцать) дней после получения соответствующего письменного уведомления от Арендатора. (Указанный срок может быть продлен по дополнительному соглашению).

5.3. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные Договором сроки, ему могут начисляться пени в размере 0,1% от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки его исполнения.

5.4. В случае нарушения Арендодателем сроков предоставления арендаемых площадей, установленных п. 2.1.1. Арендодатель может уплачивать Арендатору пени в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

5.5. В случае просрочки оплаты арендных платежей Арендатором, законные проценты на сумму долга не начисляются.

5.6. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем в случае нанесения его работниками, либо гостями какого-либо личного или имущественного ущерба в пределах помещений или участка по причине халатности или неправомерных действий и Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю расходы, понесенные вследствие любого такого личного и имущественного ущерба.

5.7. При нарушении Договора Арендатором Арендодатель может расторгнуть настоящий Договор в установленном порядке или выполнить то, что Арендатор обязан выполнить по условиям настоящего Договора с целью устранения такого нарушения, и Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю в течение 10 (десять) дней по получении соответствующего письменного требования любые расходы, понесенные Арендодателем для того, чтобы указанные обязательства Арендатора по Договору были выполнены.

5.8. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по Договору.

5.9. Во всем остальном, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

#### **6. Форс-мажор**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

6.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 10 дней уведомить об этом другую Сторону.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 1-го месяца, то каждая сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

#### **7. Разрешение споров**

7.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.



7.2. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 7.1 Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

7.3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны).

7.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 рабочих дней со дня получения претензии.

7.5. В случае не урегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 7.4 Договора, спор передается в арбитражный суд по месту нахождения ответчика в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 8. Изменение и досрочное расторжение договора

8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

## 9. Заключительные положения

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим на территории Российской Федерации законодательством.

## 10. Юридические адреса и реквизиты сторон

### Арендодатель

Общество с ограниченной ответственностью  
«ПЕРМТЭЦСТРОЙ-2»

Юридический и почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул.  
Краснова, 24  
ИНН/КПП: 5904079934/590401001  
ОГРН 1035900499447  
р/с № 40702810549090172260 в Ленинском ОСБ №  
22/0266 Западно-Уральский Банк ПАО Сбербанк России  
г. Пермь  
БИК 045773603 к/с № 30101810900000000603  
Тел.: 8(342) 237-72-88, Факс: 8(342) 237-71-13

### Арендатор

Негосударственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования «Западно-  
уральский институт экономики и права»

Адрес: 614000, г. ПЕРМЬ, ул. Сибирская, д. 35 литер Д.  
тел./факс: 210-52-08;  
ИНН 5902108629, КПП 590401001 ОГРН 1025900525496  
р/с 40703810849090110138 в Пермском отделении № 6984  
ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"  
БИК 045773603, к/с 30101810900000000603

Директор

Л.П. Пестов

М.Н.

ПТС-2  
ПТС-2  
ПТС-2

Ректор

А.М. Елохов

М.Н.

