

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №

Московская обл.,
Сергиево-Посадский г.о

«01» декабря 2025г.

МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №1» (в дальнейшем — «Арендодатель»), в лице директора Егоровой Светланы Викторовны, действующего на основании Устава, и НОЧУДО "АВТОМОБИЛИСТ", (в дальнейшем — «Арендатор»), в лице директора Коростелева Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по следующему адресу: Московская обл., г. Сергиев-Посад ул. 1-ой Ударной Армии д.93, этаж 2, номер помещения 33, общая площадь 57,2 кв.м., для следующих целей использования: **осуществление организации занятий по получению обучающимися 10 - 11 классов профессии водитель (категории М, В, В1)**, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

1.2. Имущество принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления

1.3. Помещение, передаваемое в аренду, обозначено на поэтажном плане БТИ здания, копия которого прилагается к Договору (приложение №3 к настоящему Договору)

1.4. Предмет Договора находится в санитарно-техническом состоянии, позволяющим использовать его по назначению, охранно-пожарной сигнализацией, инженерными сетями (горячее и холодное водоснабжение, отопительная система, электроснабжение, слаботочные коммуникации).

1.5. Имущество предоставляется Арендатору на условиях почасового использования в соответствии с графиком использования (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.6. Сдача Имуущества в аренду не влечёт передачу Арендатору права собственности на это имущество. Состав и характеристика передаваемого в аренду Имуущества указывается в «Акте приёма - передачи недвижимого имущества» (Приложение № 4 к настоящему Договору).

1.7. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приёма - передачи Имуущества.

2. Арендная плата за помещение, порядок расчётов

2.1. Размер арендной платы за предмет Договора на момент заключения составляет 2 114 (Две тысячи сто четырнадцать) руб. 88 копеек в месяц.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором безналичным способом на расчётный счёт Арендодателя ежеквартально, не позднее 20 числа следующего за истекшим кварталом месяца.

Датой уплаты арендной платы считается дата приёма банком к исполнению платёжного поручения Арендатора. В платёжном поручении указать: номер договора, за какой период производится оплата, пеня отдельной строкой.

2.3. Размер арендной платы может быть изменён Арендодателем не более одного раза в год в связи с изменением базовой ставки арендной платы, используемой при определении

размера арендной платы. Официальным извещением об изменении базовой ставки арендной платы является публикация соответствующего нормативно - правового акта Совета депутатов Сергиево - Посадского муниципального района Московской области в муниципальной общественно-политической газете Сергиево - Посадского района «Вперёд».

2.4. Затраты на содержание здания и инженерных сетей возмещаются Арендатором пропорционально площади Предмета Договора и не входят в размер арендной платы, установленной п.2.1 настоящего соглашения.

2.5. Срок исполнения Арендатором обязательств по п.2.4 настоящего Договора – не позднее 20 числа следующего за истекшим кварталом месяца с момента выставления счета Арендодателем.

3. Срок действия договора

3.1. Настоящий договор заключён на период с «01» декабря 2025 г. по «30» июня 2026 г.

3.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

3.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Контролировать целевое использование сданного в аренду помещения.

4.1.2. Требовать от Арендатора соблюдения технических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, экологических и других требований, предъявляемых к пользованию нежилым помещением, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им нежилого помещения.

4.1.3. Иметь беспрепятственный доступ в помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий Договора и действующего законодательства.

4.2. Арендатор вправе:

• По окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении изъять без вреда для конструкции нежилого помещения, произведенные им по согласованию с Арендодателем улучшения в соответствии с актом.

• Устанавливать за свой счет сигнализацию и иные системы охраны.

• Арендодатель обязан:

4.3. В течение пяти рабочих дней передать Арендатору нежилое помещение по акту приема-передачи, в котором отражается техническое состояние нежилого помещения на момент передачи (приложение №4).

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять у Арендодателя нежилое помещение по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней со дня подписания Договора;

4.4.2. Содержать нежилое помещение в исправности до сдачи его Арендодателю по акту, в случае допущенного им ухудшения нежилого помещения при расторжении Договора, возместить Арендодателю убытки.

4.4.3. Своевременно и порядке, установленном Договором, вносить арендную плату за пользование нежилым помещением.

4.4.4. Использовать нежилое помещение исключительно в соответствии с целевым назначением, предусмотренным Договором.

4.4.5. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями. В случае аварий незамедлительно принимать все необходимые меры по их устранению.

4.4.6. Производить переустройство, перепланировку либо иные изменения, затрагивающие конструкцию нежилого помещения, лишь с письменного согласия Арендодателя, а также по согласованию с органами пожарнадзора, государственного санэпиднадзора, управлением архитектуры г. Сергиев Посад, энергонадзора и т.п.

4.4.7. Незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушения прав Арендатора и претензиях на нежилое помещение со стороны третьих лиц.

4.4.8. Незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя, а также представителям органов, контролирующим соблюдение требований, перечисленных в п.4.4.8. возможность контроля за использованием нежилого помещения (допуск в помещение, осмотр, предъявление документации и т.д.); обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

4.4.9. Не позднее, чем за два месяца, письменно сообщить Арендодателю об освобождении нежилого помещения, как в случае истечения срока Договора, так и при досрочном освобождении или намерении продлить действие Договора.

4.4.10. По истечении срока Договора, а также при его досрочном расторжении, передать нежилое помещение в трёхдневный срок с момента прекращения договорных отношений по акту Арендодателю в исправном состоянии.

4.4.11. При изменении базовой ставки арендной платы, устанавливаемой соответствующим нормативно - правовым актом Совета депутатов Сергиево - Посадского муниципального района Московской области, самостоятельно пересчитывать сумму очередного арендного платежа с даты, установленной этим актом.

4.5. Арендатор не вправе:

4.5.1. Передавать любым способом нежилое помещение или его часть в пользование третьим лицам.

4.5.2. Использовать право аренды нежилого помещения в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) других предприятия.

5. Ответственность сторон

5.1. Арендатор несёт ответственность в пользу Арендодателя за несвоевременное внесение арендной платы и иных платежей, предусмотренных ч.2 настоящего Договора, в виде пени в размере 0,5% суммы долга за каждый день просрочки.

5.2. В случае обнаружения недостатков, возникших по вине Арендодателя, препятствующих использованию помещения по назначению, они устраняются за счёт Арендодателя в сроки, определённые по соглашению сторон и оформленные Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.3. При возникновении любых разногласий между Арендатором и Арендодателем, они разрешаются путём переговоров, а при отсутствии согласия – путём обращения в суд.

6. Изменение, расторжение и продление срока действия договора

6.1. Договор расторгается, продлевается или изменяется по соглашению сторон, о чём оформляются Дополнительные соглашения, прилагаемые к настоящему Договору. Данное правило не распространяется на случаи расторжения Договора в одностороннем порядке вследствие несоблюдения одной из сторон условий соглашений.

6.2. Дополнительные соглашения, заключённые между сторонами, являются неотъемлемой частью Договора и должны сохраняться вместе с Договором.

6.3. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в следующих случаях:

6.3.1. Использование Предмета Договора полностью или частично не по целевому назначению, включая сдачу в субаренду, передачу в качестве залога либо вклада, без получения письменного согласия Арендодателя.

6.3.2. Проведение работ по улучшению или перепланировке Предмета Договора Арендатором без письменного разрешения Арендодателя.

6.3.3. Нарушение Арендатором требований ч.2 настоящего договора в течение 3 месяцев подряд.

7. Дополнительные условия

7.1 Стороны обязуются незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Признается официальным уведомлением публикация в местной печати соответствующего объявления.

7.2 Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из Договора. Споры, неурегулированные сторонами непосредственно, решаются в установленном порядке (в арбитражном суде).

7.3 Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

7.4 Приложения к договору составляют его неотъемлемую часть.

7.5 Если какое-либо из положений Договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений. В этом случае стороны, насколько это допустимо в правовом отношении, в возможно более короткий срок договариваются о замене недействительного положения положением, сохраняющим интересы сторон. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один у «Арендодателя», один у «Арендатора». Приложение 2 «Расчёт арендной платы».

8. Реквизиты сторон:

<p>Арендодатель:</p> <p>МБОУ "Средняя общеобразовательная школа №1"</p> <p>ИНН / КПП 5042068218/504201001 ОГРН: 1035008352983</p> <p>Юридический адрес: 141300, Московская обл, г.Сергиев Посад, ул. 1-ой Ударной Армии д.93</p> <p>Фактический адрес: 141300, Московская обл, г.Сергиев Посад, ул. 1-ой Ударной Армии д.93</p> <p>Банковские реквизиты: Банк: ГУ БАНКА РОССИИ по ЦФО//УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Г. МОСКВА ФИНУПРАВЛЕНИЕ СПГО (лицевой счет 20000001480 МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 1») БИК 004525987 казн/сч 03234643467280004800 единый казн/сч 40102810845370000004 Телефон: +7 (496) 542-07-40 Электронная почта: sero_mboi1@mosreg.ru</p> <p> Для документов Директор  С.В. Егорова.</p>	<p>Арендатор:</p> <p>НОЧУДО "АВТОМОБИЛИСТ"</p> <p>Юридический адрес: Московская обл., г. Хотьково, ул.1-я Станционная, д.13</p> <p>ИНН 5042117190 КПП 504201001 ОГРН 1115000000422</p> <p>Тел. +7 499 550-44-44 Email: 7246451@mail.ru</p> <p> М.В. Коростелев</p>
---	---

Приложение № 1
к Договору аренды
нежилого помещения №
от "01" декабря 2025 г.

ГРАФИК
использования нежилых помещений

№ п/п	День (дни) недели, по которым Имущество используется Арендатором	Время использования Имущества в течение дня (часы-минуты)	Количество часов, в течение которых используется Имущество в неделю/месяц
1	Среда	16:00-17:30	1,5/4

 <p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: С.В. Егорова М.П.</p>	 <p>АРЕНДАТОР: М.В. Коростелев М.П.</p>
--	---

РАСЧЕТ
арендной платы за нежилые помещения

Арендатор: НОЧУДО "АВТОМОБИЛИСТ" директор Коростелев М.В.

Адрес объекта: Московская область, Сергиев Посад ул. 1-ой Ударной Армии, дом 93
,этаж 2, кабинет 33

1. Расчет арендной платы производится по формуле

$$\text{Арас} = \text{Бап} \times S \times \text{Киз} \times \text{Км} \times \text{Крп} \times \text{Кз} \times \text{Кд},$$

где:

Бап - базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр.

В соответствии с Решением Совета Депутатов Сергиево-Посадского городского округа Московской области "Об утверждении базовой ставки арендной платы нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования "Сергиево-Посадский городской округ Московской области" на 2025 год (№2-10-01 МЗ от 20.12.2024 г.) п.3 базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр устанавливается в размере 4 400,00 рублей;

S - арендуемая площадь помещений в здании,

S = 57,2 м² (согласно плана БТИ);

Крп - коэффициент размещения помещения:

- прочее - 1;

Киз - коэффициент физического износа здания:

Киз = (100 - % износа по данным технической инвентаризации) / 100 = 100 - 39 / 100 = 0,61,
если Киз меньше 0,5, он принимается равным 0,5;

Км - коэффициент качества строительного материала стен здания:

- прочее - 1;

Кз - коэффициент экономической зоны:

для зоны II Кз=2,25;

Кд - коэффициент вида деятельности арендатора:

(Исключен Решением Совета депутатов Сергиево-Посадского муниципального района Московской области № 58/5-МЗ от 24.12.2014 г.)

№ помещения, комнаты	Бап, руб/год	S, Кв.м	Киз	Км	Кз	Крп	Кд	Арас, руб/год	Арас, руб/мес
33	4400,00	57,2	0,61	1	2,25	1	-	345430,80	49 347,26

Арас/месяц: 49 347 (Сорок девять тысяч триста сорок семь) рублей 26 копеек

2. При передаче в почасовую аренду учебных аудиторий, классных комнат, лабораторий, актовых и спортивных залов, спортивных сооружений и других помещений, находящихся в оперативном управлении муниципальных образовательных учреждений и учреждений культуры, расчет арендной платы осуществляется по формуле:

$Ап\ час = Арас: Кр \times К$, где:

Арас - арендная плата,

Кр - количество рабочих (учебных) часов в месяц Арендодателя;

К - количество рабочих (учебных) часов Арендатора в месяц.

$Ап\ час\ (мес) = 49\ 347,26/140 \times 6 = 2\ 114,88\ (руб.)$

Две тысячи сто четырнадцать рублей 88 копеек

Примечание:

Все расчеты произведены на основании Решения Совета депутатов Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 11.09.2020 № 24/08-МЗ "О Положении об аренде имущества, находящегося в собственности муниципального образования "Сергиево-Посадский городской округ Московской области"" (с изменениями на 22.04.2021 г.)

Расчет арендной платы произведён без учёта налога на добавленную стоимость. Обязанность по уплате НДС возлагается на Арендатора.

ИТОГО: 2 114 (Две тысячи сто четырнадцать) руб. 88 коп. (Без НДС)

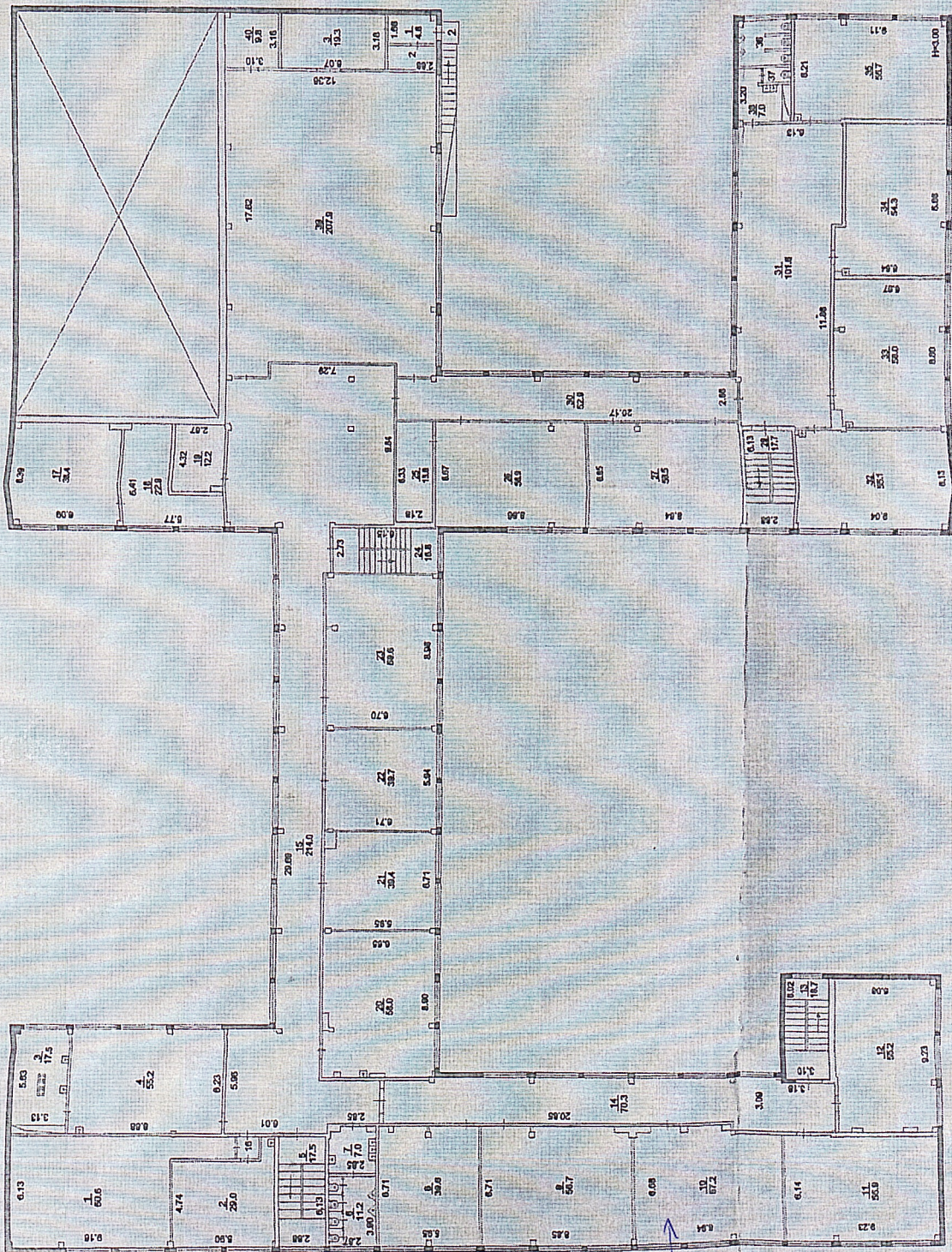
<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: Для документов <i>С.В. Егорова</i> Егорова С.В. М.П.</p>	<p>АРЕНДАТОР: <i>М.В. Коростелев</i> Коростелев М.В. М.П.</p>
---	---

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН БТИ

Поэтажный план
(план 2-го этажа здания)

Масштаб 1:200

Лист 3 Всего листов 4



Лит А

Проектировщик	Выполнитель
Ф.И.О.	И.И.И.
И.И.И.	И.И.И.

КЭД.
N 33

ФОРМА

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
нежилых помещений**

г. Сергиев Посад, Московской области

« ____ »

_____ 20 ____ г.

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа №1» города Сергиева Посада Московской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Егоровой Светланы Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и НОЧУДО "АВТОМОБИЛИСТ", (в дальнейшем — «Арендатор»), в лице директора Коростелева Михаила Викторовича., действующего на основании Устава

Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное пользование следующие нежилые помещения:

Этаж	№ нежилого помещения	№ комнаты по плану	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, кв.м.
Итого по помещению				

Указанные выше помещения передаются Арендатору на условиях почасовой аренды согласно Графику использования нежилых помещений.

Факт сдачи-приемки нежилых помещений, отражается в журнале использования нежилых помещений по следующей форме:

Дата передачи помещения Арендатору	Время передачи помещения Арендатору	Подпись Арендодателя	Подпись Арендатора	
Дата передачи помещения Арендодателю	Время передачи помещения Арендодателю	Время использования Имущества в течение дня (часы-минуты)	Подпись Арендодателя	Подпись Арендатора

На момент подписания настоящего Акта, передаваемые нежилые помещение находятся в пригодном для использования по назначению состоянии, позволяющем осуществлять его немедленную эксплуатацию.

Стороны, подписывая журнал использования нежилых помещений, подтверждают, что нежилые помещения находятся в пригодном для использования по назначению состоянии, позволяющем осуществлять его немедленную эксплуатацию.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: М.П.	АРЕНДАТОР: М.П.
АРЕНДОДАТЕЛЬ:  Егорова С.В. М.П.	АРЕНДАТОР:  М.В. Коростелев М.П.