

## Договор аренды нежилых помещений

г. Новосибирск

№ 5 от «06» августа 2018 г.

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств» (НГУАДИ), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице ректора Багровой Натальи Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, а также с согласия Министерства образования и науки Российской Федерации (Распоряжение Минобрнауки России № Р-453 от 11.05.2018 г. «О согласовании совершения ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств» сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества») и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Русская Традиционная Кухня»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Гавар Инны Валентиновны, действующей на основании Устава, с другой стороны, и именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», на основании части 3.2. статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключили настоящий Договор (далее – договор) о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное владение и пользование нежилые помещения (далее – «Имущество») в подвале здания, номера на поэтажном плане №№ 8, 9, 11, 12, 14, 19-31, 33-35, 37, 39, 42-48, 53, 54, 90-94, *общей площадью 720,1 кв.м.* (перечень помещений указан в Приложении № 1 к Договору) для организации питания студентов и сотрудников университета (столовая). Указанные помещения находятся в нежилом здании с реестровым номером федерального имущества П12550007160, расположенном по адресу: 630099, город Новосибирск, Центральный район, Красный проспект, дом 38.

1.2. Описание и технические характеристики «Имущества» подтверждаются копией поэтажного плана и экспликацией к поэтажному плану с обозначением передаваемого в аренду «Имущества», изготовленным организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства (прилагаются к Договору - Приложение № 2) и являются его неотъемлемой частью.

Сведения о передаваемом в аренду «Имуществе», изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

### **2. Срок действия договора**

2.1. Настоящий Договор заключен на срок с 06 августа 2018 года по 05 августа 2023 года.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет «Арендатор».

### **3. Страхование недвижимого имущества и гражданской ответственности**

3.1. «Арендатор» заключает договоры страхования:

- гражданской ответственности при эксплуатации занимаемых помещений по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и ущерба имуществу третьих лиц;

- имущества от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Имущество должно быть застраховано на весь срок действия настоящего договора аренды в пользу «Арендодателя». Дата начала действия договора страхования не должна быть позже даты акта приема-передачи имущества (объекта аренды). В течение

трех дней после завершения процедуры страхования, «Арендатор» предоставляет «Арендодателю» надлежащим образом оформленный оригинал страхового полиса (Договора страхования), а так же две нотариально заверенные копии для предоставления в Министерство науки и высшего образования Российской Федерации и Территориальное управление Росимущества в Новосибирской области.

3.3. Договоры страхования гражданской ответственности и страхования имущества заключаются «Арендатором» со страховщиком в соответствии с разработанными страховщиком Правилами страхования.

3.4. Страховая сумма в отношении страхования Имущества определяется на основании отчета об оценке имущества, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.5. Страховая премия по договорам страхования уплачивается «Арендатором».

#### **4. Права и Обязанности Арендодателя и Арендатора**

##### **4.1. Арендодатель обязуется:**

4.1.1. В 5-х дневный срок после заключения настоящего Договора, но не ранее заключения «Арендатором» договоров страхования Имущества и гражданской ответственности перед третьими лицами на весь срок действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.1 – 3.5 настоящего Договора, предоставить «Арендатору» Имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается «Арендодателем» и «Арендатором» в трех экземплярах, в том числе для органов государственной регистрационной службы (Приложение № 3 к Договору).

4.1.2. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине «Арендатора», нанесших ущерб Имуществу, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Имуществу ущерба.

4.1.3. Контролировать выполнение «Арендатором» обязательств по настоящему Договору.

4.1.4. Не позже 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от «Арендатора» Имущество, указанное в пункте 1.1. к настоящему Договору, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается «Арендодателем» и «Арендатором» в трех экземплярах.

4.1.5. В день обращения «Арендатора» принять от него экземпляры договоров страхования, заключенных в соответствии с настоящим Договором.

##### **4.2. Арендатор обязуется:**

4.2.1. В 5-х дневный срок после заключения настоящего Договора, но не ранее заключения им договоров страхования Имущества и гражданской ответственности перед третьими лицами на весь срок действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.1 – 3.5 настоящего Договора, принять от «Арендодателя» Имущество, указанное в пункте 1.1 к настоящему Договору, по акту приема-передачи.

4.2.2. В течение 3-х рабочих дней после заключения настоящего Договора обратиться к «Арендодателю» для заключения договора(ов) на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов по содержанию Имущества на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

Стоимость потребленных «Арендатором» коммунальных, эксплуатационных услуг определяется по показаниям счетчиков, а при их отсутствии рассчитывается в соответствии с установленными тарифами и на основании технических характеристик оборудования, располагаемого на арендуемой площади.

4.2.3. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них). Соблюдать требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, требования Постановления Правительства Российской Федерации № 390 от 25.04.2012 г. «О противопожарном режиме», правила пожарной безопасности и техники безопасности. В случае, если передаче в аренду подлежит объект культурного наследия, - в соответствии с обязательным условием выполнения требований

к сохранению объекта культурного наследия, установленных действующим законодательством, Актом технического состояния и охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия.

4.2.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя, направленного в соответствие с пунктом 6.3.1 настоящего Договора.

4.2.5. В 5-ти дневный срок представлять «Арендодателю» копии платежных поручений (для физических лиц – иных документов), подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором или уведомлением «Арендодателя».

4.2.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, с предварительным письменным уведомлением «Арендодателя» и получением от него положительного ответа.

4.2.7. В срок не позднее 3-х рабочих дней извещать «Арендодателя» о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести существенный ущерб Имууществу, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Имууществу ущерба.

4.2.8. Обеспечивать сохранность Имуущества, его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

4.2.9. Не производить переустройство и (или) перепланировок Имуущества, требующих внесения изменений в технический паспорт, а также их неотделимые улучшения не могут быть произведены без письменного согласия «Арендодателя», данного в соответствии с решением Министерства науки и высшего образования Российской Федерации и Территориального управления Росимущества в Новосибирской области.

4.2.10. Не сдавать Имуущество в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных «Арендатору» имущественных прав. Запрещается передача своих прав и обязанностей по данному Договору другому лицу.

4.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Имуущества представителей «Арендодателя», его учредителя – Министерства науки и высшего образования Российской Федерации и уполномоченного органа – Территориального управления Росимущества в Новосибирской области для проведения в установленном порядке проверки соблюдения «Арендатором» условий настоящего Договора, эффективности использования и обеспечения сохранности переданного в аренду имуществу, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

4.2.12. Обеспечить страхование Имуущества и гражданской ответственности перед третьими лицами на весь срок действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.1 – 3.5 настоящего Договора, до момента передачи Имуущества в аренду по акту приема-передачи.

Договоры страхования вступают в силу с момента приема «Арендатором» Имуущества по акту приема-передачи.

4.2.13. При наступлении страхового случая по договору страхования Имуущества Арендатор обязан:

- сообщить «Арендодателю» о наступлении страхового случая в течение 3-х рабочих дней, начиная со дня, когда ему стало известно об этом, путем факсимильной, почтовой или телеграфной связи, а также сообщить об этом страховщику, представив имеющиеся документы, подтверждающие наступление страхового случая и иные документы по его запросу;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для сохранности поврежденного объекта до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику возможность проведения осмотра поврежденного Имуущества, переданного ему в аренду.

4.2.14. Письменно уведомить «Арендодателя» о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора.

4.2.15. Не позже дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать «Арендодателю» Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается «Арендодателем» и «Арендатором» в трех экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

4.2.16. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней уведомить об этом «Арендодателя».

4.2.17. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть «Арендодателю» Имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

4.2.18. Передать «Арендодателю» оригиналы договоров страхования, заключенных в соответствии с настоящим договором, не позднее 5-ти рабочих дней с момента их заключения, а также документы, подтверждающие своевременную оплату договоров страхования, не позднее 5-ти рабочих дней с момента перечисления Страховщику страховой премии.

4.2.19. В случае прекращения действия договора(ов) страхования, заключенного(ых) Арендатором в соответствии с требованиями настоящего Договора, заключить новый(ые) договор(ы) страхования в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, не позднее 5-ти рабочих дней с момента прекращения действия прежнего(их) договора(ов).

4.2.20. «Арендатор» обязан принимать долевое участие в финансировании капитального ремонта здания (пропорционально площади, занимаемых им помещений или по согласованию с «Арендодателем» в другой пропорции), производимого «Арендодателем» в установленном порядке.

4.2.21. Без предварительного письменного разрешения «Арендодателя», Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, Территориального управления Росимущества в Новосибирской области не производить капитальный ремонт арендуемых помещений, вызванный неотложной необходимостью, в случае, предусмотренном статьей 616 Гражданского кодекса РФ.

4.2.22. «Арендатор», на следующий день, после подписания акта приема-передачи Имущества, обязан передать на вахту «Арендодателя» в печатанном виде дубликаты ключей от основных и запасных выходов из арендуемых помещений.

4.2.23. «Арендатор», в течении дня следующего за подписанием акта-приема передачи Имущества, передает представителю «Арендодателя» в печатанном виде дубликаты ключей от основных и запасных выходов в переданные помещения.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктами раздела 8.3 настоящего Договора.

4.3.2. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения «Арендатором» обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.4. «Арендатор» имеет право:

4.4.1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

4.4.2. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения «Арендодателем» обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.3. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном пунктами 8.1 – 8.2 настоящего Договора.

заключенному в соответствии с пунктом 3.1, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный «Арендодателю», «Арендатор» обязан в течение 5-ти рабочих дней, считая со дня получения страхового возмещения «Арендодателем», возместить «Арендодателю» разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

7.5. В случае, если наступление страхового случая произошло по вине «Арендатора» и страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, «Арендатор» обязан произвести ремонт и восстановить Имущество за счет собственных средств.

7.6. В случае отказа «Арендатора» принять Имущество от «Арендодателя», в соответствии с пунктом 4.2.1 Договора по акту приема-передачи, Договор считается не заключенным и «Арендатор» обязан уплатить штраф в размере трехмесячной ставки арендной платы.

## **8. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок**

8.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктом 6.3 настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктами 8.2, 8.3 настоящего Договора, допускаются по соглашению Сторон (*применяется в случае, если заключение договора аренды происходит не по результатам проведения торгов*).

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

8.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию «Арендодателя» при невыполнении «Арендатором» обязательств, предусмотренных пунктами 4.2.3., 4.2.7, 4.2.8, 4.2.9, 4.2.18, 4.2.19 настоящего Договора, а также в случаях:

8.3.1. При невнесении арендной платы более двух раз подряд в срок, указанный в п.6.2 настоящего договора.

8.3.2. Если в отношении Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд.

8.3.3. При нарушении требований пунктов 4.2.12., 4.2.19 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает «Арендатора» от необходимости погашения задолженности по арендной плате, неустойке и штрафа.

При наступлении обстоятельств, предусмотренных п. 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3 Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о досрочном расторжении договора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

8.4. Уведомление о расторжении (об отказе от исполнения) настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.3 настоящего Договора, составляется «Арендодателем» в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

## **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемия, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

10.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

## **11. Прочие условия**

11.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

11.2. Стоимость неотделимых улучшений Имуущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, произведенных «Арендатором» за свой счет с согласия «Арендодателя», учредителя и уполномоченного органа после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежат.

11.3. Реорганизация «Арендодателя», а также переход права собственности и/или оперативного управления на Имуущество к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

11.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации.

11.5. Территориальное управление Росимуущества в Новосибирской области и Министерство науки и высшего образования Российской Федерации имеют право организовывать и проводить проверки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.6. Территориальное управление Росимуущества в Новосибирской области и Министерство науки и высшего образования Российской Федерации имеют право обращаться в суд в случае нарушения интересов Российской Федерации.

11.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – «Арендодателю», второй экземпляр – «Арендатору», третий – для органов государственной регистрационной службы.

В пятидневный срок после регистрации настоящего Договора органами государственной регистрационной службы, «Арендодатель» направляет заверенные копии данного Договора (с приложениями) в Территориальное управление Росимуущества в Новосибирской области и в Министерство науки и высшего образования Российской Федерации.

**Адреса, банковские реквизиты, подписи :**

**«Арендодатель»:**

Юридический адрес : 630099, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 38

Почтовый адрес : 630099, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 38

ИНН 5406108519 КПП 540601001

Банковские реквизиты : УФК по Новосибирской области (НГУАДИ л/с 20516Х54830)

Сибирское ГУ Банка России, г. Новосибирск, БИК 045004001

р/с 40501810700042000002

Телефон / e-mail 209-17-50 (доб.1132) / kom\_ot@ngaha.ru

**«Арендатор»:**

Юридический адрес : г. Новосибирск, ул. Петухова д.29, офис 311

Почтовый адрес : 630088, г. Новосибирск, ул. Петухова д.29, офис 311

ИНН 5403365123 КПП 540301001

Банковские реквизиты : р/сч 40702810700010018102 в НФ АКБ «Ланта-Банк» (АО)

к/сч 30101810000000000837 БИК 045004837

телефон/факс : 8 (383) 304-16-99

**«АРЕНДОДАТЕЛЬ»:**

НГУАДИ

Ректор



И.В. Багрова

«06» августа 2018 года

**«АРЕНДАТОР»:**

ООО «РТК»

Генеральный директор



И. В. Гавар

«06» августа 2018 года