



Зарегистрировано
Уполномоченный государственный
орган в сфере управления
государственным имуществом

№ 1150 от 06 октября 2025 г.

ДОГОВОР № 1150 **аренды государственного недвижимого имущества**

Межгосударственная образовательная организация высшего образования Кыргызско-Российский Славянский университет имени первого Президента Российской Федерации Б.Н. Ельцина в лице Волков Сергей Юрьевич (И.о. ректора),
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании Положения/Устава,
Арендатор в лице ИП Талипова Рамиля Толкуновна
именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие условия

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду государственное сооружение, здание (помещение), общей площадью 58.3 кв.м, расположенное по адресу: г. Бишкек пр. Чуй 42 для использования под Столовую

2. Срок аренды устанавливается на 24 месяцев, с 04 августа 2025 г. по 03 августа 2027 г.

2.1 Каникулярный период: июль, август

3. Не позднее чем за месяц до истечения срока Договора аренды Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, и Арендодатель могут продлить на тот же срок Договор аренды путем заключения сторонами дополнительного соглашения к действующему Договору аренды, с последующей регистрацией в реестре договоров аренды. Данный порядок продления срока применяется как к договорам аренды, заключенным по результатам торгов, так и заключенным путем прямого предоставления в аренду.

4. Дополнительное соглашение о пролонгации договора аренды согласно пункту 3 настоящего Договора заключается при условии, если Арендатор:

- 1) не имеет задолженности по уплате арендной платы, пеней, коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, земельного налога и налога на имущество (когда в случаях, определенных налоговым законодательством, обязательства по их уплате лежат на Арендаторе);
- 2) не допускал в течение срока аренды неоднократной просрочки по уплате арендной платы, за исключением случаев, когда несвоевременная уплата арендной платы была вызвана форс-мажорными обстоятельствами;
- 3) выполнил обязательства, предусмотренные Договором аренды, заключенным по итогам аукциона с условиями. Мотивированный отказ Арендодателя от заключения дополнительного соглашения должен быть в письменной форме направлен Арендатору не позднее пяти рабочих дней с даты получения предложения о пролонгации.

5. При пролонгации срока аренды арендная плата устанавливается в следующих размерах:

- 1) в дополнительном соглашении к Договору аренды, заключенному путем прямого предоставления в аренду, - в размере: сто двадцать пять процентов размера арендной платы, установленного предыдущим Договором аренды;
- 2) в дополнительном соглашении к Договору аренды, заключенному путем прямого предоставления в аренду помещений в торговых центрах, - в размере: двести пятьдесят процентов размера арендной платы, установленного предыдущим Договором аренды;
- 3) в дополнительном соглашении к Договору аренды, заключенному по результатам торгов, - в том же размере.

6. Дополнительное соглашение о пролонгации Договора аренды, заключенного по итогам торгов, может заключаться неограниченное количество раз

заключенному путем прямого предоставления в аренду, государственное имущество выставляется на торги, если за один месяц до истечения срока Арендатор не направит Арендодателю очередное предложение о пролонгации.

По истечении срока Договора аренды, заключенного путем прямого предоставления и/или дополнительного соглашения о пролонгации такого Договора аренды, Арендодатель вправе заключить Договор аренды путем прямого предоставления с другим арендатором, в случае установления арендной платы выше, чем предусмотрено подпунктом 1 пункта 5 настоящего Договора аренды.

7. 1 Произвести капитальный ремонт помещения, за счёт собственных средств по разработанному самостоятельно дизайн-проекту, согласованному с Арендодателем. Согласование дизайн-проекта должно быть осуществлено не позднее 10 рабочих дней со дня подписания договора. Капитальный ремонт должен быть завершен до 25 августа 2025 года. Арендная плата вносится Арендатором безналичным способом на расчетный счет Арендодателя ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа. Плата за коммунальные и иные услуги плата вносится Арендатором безналичным способом на расчетный счет Арендодателя ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа. Передать помещение на основании акта приема-передачи, в надлежащем санитарно-техническом состоянии, в течение 5 (пять) дней со дня истечения срока действия Договора, либо со дня его досрочного расторжения. Передать помещение на основании акта приема-передачи, в надлежащем санитарно-техническом состоянии, в течение 5 (пять) дней со дня истечения срока действия Договора, либо со дня его досрочного расторжения. В случае просрочки уплаты арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,09% от суммы арендной платы за месяц, за каждый день просрочки. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики. Все споры, которые могут возникнуть из настоящего Договора, подлежат урегулированию путем проведения переговоров. В случае, если Стороны не достигнут решения, спор разрешается в соответствии с законодательством Кыргызской Республики. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны проинформировать другую Сторону в течение 3 (трех) рабочих дней. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны должным образом представителями обеих Сторон. Сдача Арендатором помещения в субаренду не допускается. Каникулярный период 2 (два) месяца. Июль-август. Соблюдать правила пожарной безопасности и пропускного режима, установленные внутренним распорядком Арендодателя на территории здания, частью которого является помещение. После прохождения торгов и подписания основного договора аренды обязательным пунктом является подписание договора на возмещение коммунальных услуг. Если договор по коммунальным услугам не будет подписан арендатором, то договор аренды после проведения торгов является не действительным и расторгается в тот же день.

2. Права и обязанности сторон

8. Арендодатель имеет право:

- 1) ежемесячно требовать уплаты арендной платы от Арендатора;
- 2) требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных ухудшением состояния государственного сооружения, здания (помещения) и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- 3) вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения, дополнения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
- 4) приостанавливать работы, производимые Арендатором в нарушение условий настоящего Договора;
- 5) по мере необходимости осуществлять мониторинг и проверку выполнения Арендатором взятых договорных обязательств согласно Договору аренды, заключенному по итогам электронного аукциона с условиями.

9. Арендодатель обязан:

- 1) после подписания настоящего Договора предоставить государственное сооружение, здание (помещение) Арендатору в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора;
- 2) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, не препятствовать использованию государственного сооружения, здания (помещения), если они не противоречат законодательству и условиям настоящего Договора;
- 3) при расторжении настоящего Договора принять необходимые меры по освобождению Арендатором арендованного сооружения, здания (помещения).

10. Арендатор имеет право:

- 1) самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность в арендованном государственном сооружении, здании (помещении), только в соответствии с целями, указанными в пункте 1 настоящего Договора, и условиями настоящего Договора;
- 2) приступить к использованию арендованного государственного сооружения, здания (помещения) после приема-передачи.

11. Арендатор обязан:

- 1) принять государственное сооружение, здание (помещение) в соответствии с условиями настоящего Договора в пользование;
- 2) использовать полученное в аренду государственное сооружение, здание (помещение) исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1 настоящего Договора;
- 3) содержать арендуемое государственное сооружение, здание (помещение) и прилегающую территорию в надлежащем санитарном и техническом состоянии до момента возврата его Арендодателю;
- 4) вносить на расчетный счет уполномоченного государственного органа арендную плату до 5-го числа каждого месяца, а также оплачивать Арендодателю по отдельному договору коммунальные услуги, эксплуатационные затраты; в случаях, определенных налоговым законодательством, уплачивать земельный налог и налог на имущество;
- 5) не нарушать права других арендаторов, а также порядок пользования государственным сооружением, зданием (помещением);
- 6) в установленном порядке обеспечивать свободный доступ Арендодателю на предоставляемый в аренду объект, выполнять его указания в предписанные сроки; в целях проверки выполнения условий Договора аренды, технического состояния сдаваемого государственного имущества, использования государственного имущества по целевому назначению обеспечивать свободный доступ уполномоченного органа на предоставляемый в аренду объект не чаще одного раза в год; по требованию Арендодателя, уполномоченного органа предоставлять всю необходимую информацию, касающуюся использования объекта аренды;
- 7) обеспечивать исправное техническое состояние государственного имущества, в том числе путем соблюдения правил технической эксплуатации, техники безопасности, пожарной безопасности, выполнения действующих правил и предписаний органов государственного надзора в части, касающейся арендуемого имущества, и нести установленную законом ответственность за их невыполнение;
- 8) принимать меры по обеспечению сохранности арендованного государственного сооружения, здания (помещения) и устранению возможного ущерба, в том числе вызванного действиями третьих лиц и форс-мажорными обстоятельствами, не совершать действия, влекущие за собой его ухудшение, порчу, в противном случае возместить Арендодателю причиненные убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества арендованного государственного сооружения, здания (помещения), в том числе в результате своей хозяйственной деятельности, или в связи с утратой государственного сооружения, здания (помещения) помимо воли сторон настоящего Договора, включая форс-мажорные обстоятельства;
- 9) не сдавать в субаренду, не предоставлять в залог или иным образом обременять объект аренды, кроме случаев заключения Договора аренды по результатам электронного аукциона с условиями, проведенного в целях единого администрирования и обслуживания торговых объектов (торговых предприятий), кинотеатров, помещения которых сдаются в субаренду арендатором самостоятельно;
- 10) выполнять взятые договорные обязательства согласно Договору аренды, заключенному по итогам электронного аукциона с условиями;
- 11) не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудования арендуемого государственного сооружения, здания (помещения) без письменного разрешения Арендодателя и компетентных органов;
- 12) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения организационно-правовой формы, наименования, местонахождения и почтового адреса (для юридических лиц), адреса регистрации по месту жительства (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей), банковских реквизитов письменно уведомлять Арендодателя об указанных изменениях;
- 13) в случае если государственное помещение находится в здании многоквартирного дома, участвовать в общих для всего здания и прилегающих территорий расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома;
- 14) по истечении одного месяца с даты завершения срока Договора аренды вернуть государственное сооружение, здание (помещение) Арендодателю в исправном состоянии, с внесением арендной платы за все время пользования до момента фактического возврата государственного сооружения, здания (помещения) во владение и пользование Арендодателя.

3. Платежи и расчеты по Договору

12. Размер арендной платы за государственное сооружение, здание (помещение) составляет 898.61 сомов за 1 кв. м в месяц. Всего за арендуемое государственное сооружение, здание (помещение), площадью 58.3 кв. м, арендная плата составляет 52389.03 сомов в месяц.

13. По договорам аренды, заключенным путем прямого предоставления в аренду, арендная плата пересматривается в случае изменения Инструкции о порядке начисления арендной платы за пользование государственным имуществом, изменения установленных цен и тарифов в соответствии с принятыми нормативными актами. Об изменении арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее 20 дней со дня вступления в силу решения об изменении Инструкции о порядке начисления арендной платы за пользование государственным имуществом.

14. В соответствии с Налоговым кодексом Кыргызской Республики Арендодатель взимает с Арендатора земельный налог в сумме 18,2 сомов.

15. В случае несвоевременной уплаты арендной платы, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,09 процента за каждый день просрочки от суммы общей задолженности.

16. Начисление арендной платы производится по истечении пяти рабочих дней с даты внесения данных Договора аренды в реестр договоров аренды государственного имущества уполномоченным органом.

17. Стороны могут установить иной порядок начисления арендной платы, в зависимости от порядка предоставления (ГЧП) или обязательств Арендатора, принимаемых им согласно Договору аренды, заключенному по результатам электронного аукциона с условиями: _____

Сроки действия, условия изменения и прекращения действия Договора

18. Настоящий Договор вступает в силу с момента регистрации уполномоченным органом

19. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения. Дополнительное соглашение вступает в силу после регистрации уполномоченным органом.

20. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае:

- 1) расторжения Договора аренды по взаимному соглашению сторон;
- 2) досрочного расторжения судом Договора аренды по требованию одной из сторон согласно пункту 24 настоящего Договора;
- 3) ликвидации Арендатора – юридического лица;
- 4) смерти физического лица – Арендатора, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- 5) необходимости размещения государственного органа в арендованном помещении, здании;
- 6) отказа Арендатора от произведения перерасчета арендной платы, в случае ее изменения согласно пункту 13 настоящего Договора.

21. Арендодатель вправе требовать исполнения Арендатором договорных обязательств или устранения допущенных нарушений в случаях когда Арендатор:

- 1) использует объект аренды с нарушением условий Договора или целевого назначения имущества;
- 2) не выполняет или ненадлежащим образом выполняет обязательства, принятые согласно Договору аренды, заключенному по результатам электронного аукциона с условиями;
- 3) сдает государственное имущество в субаренду, кроме случаев заключения Договора аренды по результатам электронного аукциона с условиями, проведенного в целях единого администрирования и обслуживания торговых объектов (торговых предприятий), кинотеатров, помещения которых сдаются в субаренду Арендатором самостоятельно;
- 4) не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока;
- 5) в процессе эксплуатации ухудшил технические характеристики или функциональные свойства объекта аренды либо причинил повреждения, приведшие к его разрушению, порче, дефектам,

неисправностям, для устранения которых требуется проведение ремонтно-восстановительных работ;

6) препятствует нормальной работе Арендодателя либо его деятельность приводит к негативным финансовым, производственным и техническим последствиям для Арендодателя.

22. Арендатор вправе требовать исполнения Арендодателем договорных обязательств или устранения

допущенных нарушений в случаях когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет государственное имущество в пользование либо создает препятствия для использования объекта аренды в соответствии с условиями Договора или назначением имущества;
- 2) сданное в аренду государственное имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены им во время осмотра объекта аренды или проверки его исправности при заключении Договора;
- 3) в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, государственное имущество окажется в состоянии, не пригодном для использования.

23. В случаях, предусмотренных пунктами 21, 22 настоящего Договора, сторона направляет другой стороне письменное предупреждение о необходимости исполнения договорных обязательств или устранения допущенных ею нарушений в пятнадцатидневный срок.

24. В случае неисполнения другой стороной договорных обязательств или неустранения допущенных ею нарушений в срок, предусмотренный пунктом 23 настоящего Договора, стороной может быть заявлено требование в суд о досрочном расторжении Договора.

5. Ответственность сторон

25. Виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненный материальный ущерб и все убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязанностей по Договору.

26. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пеней.

27. Сделки, в прямой и скрытой форме нарушающие требования и условия настоящего Договора, являются недействительными, а лица, виновные в их совершении, несут установленную законодательством Кыргызской Республики дисциплинарную или уголовную ответственность

28. Привлечение к дисциплинарной или уголовной ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности возмещения причиненного ущерба.

29. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет увеличение срока исполнения соответствующих обязательств по Договору на период, соразмерный времени, в течение которого такие обстоятельства действовали.

6. Порядок разрешения споров

30. Споры, связанные с заключением Договора аренды государственного имущества и проведением электронных торгов на право заключения договоров аренды государственного имущества, разрешаются в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Кыргызской Республики.

7. Прочие условия

31. Объект аренды считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором по истечении пяти рабочих дней с даты внесения данных настоящего Договора аренды в реестр договоров аренды государственного имущества уполномоченным органом.

Объект аренды, являющийся памятником истории и культуры, передается после получения соответствующего охранного документа, в котором Арендатор принимает на себя все обязательства по охране и использованию памятников истории и культуры, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики в сфере историко-культурного наследия.

32. Стороны могут установить иной порядок приема-передачи объекта аренды, в зависимости от порядка предоставления или обязательств Арендатора, принимаемых им согласно Договору аренды, заключенному по результатам электронного аукциона с условиями: _____

33. Объект аренды передается Арендодателем Арендатору в состоянии «как есть».

Капитальный и текущий ремонт (первоначальный и дальнейшие) переданного в аренду государственного недвижимого имущества производится Арендатором

Арендатор объекта недвижимости, являющегося памятником истории и культуры, до осуществления любых ремонтных, реставрационных и иных строительных работ обязан получить от государственного органа по охране памятников и использованию историко-культурного наследия разрешение на проведение работ по реставрации, консервации и ремонту недвижимых объектов историко-культурного наследия.

Стоимость всех отделимых и неотделимых улучшений объекта аренды, иные платежи по обязательствам Арендатора, в том числе произведенные Арендатором в рамках выполнения обязательств по результатам аукциона с условиями, не подлежат возмещению в счет арендной платы, коммунальных услуг, эксплуатационных и иных затрат Арендатора по содержанию имущества. По истечении срока действия Договора аренды указанные улучшения государственного имущества безвозмездно передаются Арендодателю и поступают в его хозяйственное ведение или оперативное управление.

34. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю объект аренды в исправном состоянии, с учетом нормального износа, или согласно обязательствам Арендатора, принимаемым им в соответствии с Договором аренды, заключенным по результатам электронного аукциона с условиями.

35. К настоящему Договору прилагается приложение (расчет арендной платы), которое является его неотъемлемой и необходимой частью и должно быть подписано полномочными представителями сторон.

36. Размещение рекламы на наружной части арендуемого здания, сооружения (помещения), должно быть согласовано с Арендодателем в установленном порядке.

37. Настоящий Договор заключается в письменной форме и подлежит регистрации уполномоченным органом.

Договор аренды, не включенный в реестр договоров аренды государственного имущества, является недействительным.

38. При прекращении Договора Арендодатель должен в месячный срок принять меры по возвращению объекта аренды в свое владение и пользование с представлением соответствующей информации в уполномоченный орган.

39. Договор заключен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается в уполномоченном органе, второй – у Арендодателя, третий – передается Арендатору.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель

Арендатор

КРСУ

720065, г. Бишкек, ул. Киевская 44

ИНН: 01512199310054

Банк: ОАО «Элдик Банк»

БИК: 129001

ОКПО: 20333459

Расчетный счет: №1299003230449724

Код платежа: 14211100

ИП Талипова Рамиля Толкуновна

ИНН 11005199000558

Адрес: г. Бишкек Восток 5 дом 33 кв 15

Ректор

Индивидуальный предприниматель:

Волков С.Ю.

Талипова Р.Т.

Арендная плата рассчитана на основании Инструкции, утвержденного приказом ФУГИ при
МЭ КР от 14.09.2022 г. № 501-П

Расчет арендной платы по учебному корпусу №7, пр. Чуй, 42 Столовая

№ п/п	Показатели	Величина
1	Базовая ставка, сом/кв.м.	100
2	S - площадь-арендуемого здания (помещения), кв.м.	58,3
3	K1 - коэффициент месторасположения здания	1,1
4	K2 - коэффициент технического состояния помещения	1,1
5	K3-коэффициент технического обустройства здания	1,2
6	K4-отраслевого коэффициента использования	1,7
7	Нз - плата за пользование земельным участком	19,67
$A_{п} = \text{Баз.ст} * K1 * K2 * K3 * K4 + H_z$		

Арендная плата = $100 \times 1 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,2 \times 1,7 + 19,67 = 14410,44$

34 Плата за пользование земельным участком

$H_z = (H_c * S * C) / 12$

$H_z = (1209,04 * 19,53 * 1\%) / 12 = 19,67$

В соответствии с Налоговым Кодексом Кыргызской Республики

№ п/п	Показатели	Величина
1	БНС-Базовая ставка земельного налога	290
2	S - площадь используемого арендатором земельного участка (рассчитывается по формуле площадь земельного участка деленная на общую площадь здания и помещений на этом земельном участке)	19,53
3	Ки - коэффициент инфляции	1,069
4	Кз - зональный коэффициент	1,3
5	Кн-коэффициент функционального назначения имущества	3
6	C-ставка налога	1%

$H_c = \text{БНС} * K_z * K_n * K_i$

$H_c = 290 * 1,3 * 3 * 1,069 = 1209,04$

№ п/п	Показатели	Величина кв.м.
1	Общая площадь земельного участка	1219
2	Общая площадь здания	3639,7
3	Арендуемая площадь	58,3

На основании протокола об итогах аукциона № 10222 от 31/07/2025г.(номер аукциона 14813,1) арендная плата за помещение в месяц составляет 52389.03 сом.

КРСУ

720065, г. Бишкек, ул. Киевская 44

ИНН: 01512199310054

Банк: ОАО «Элдик Банк»

БИК: 129001

ОКПО: 20332459

Расчетный счет: № 1299003230449724

Код платежа: 14211100

ИП Талипова Рамиля Толкуновна

ИНН 11005199000558

Адрес: г.Бишкек Восток 5 дом 33 кв 15

Ректор

Индивидуальный предприниматель:

Талипова Р.Т