

ДОГОВОР № 628 **аренды государственного недвижимого имущества**

ГОУ ВПО Кыргызско-Российский Славянский университет им. первого президента Российской Федерации Б.Н.Ельцина в лице Фомин-Нилов Денис Валерьевич (И.о. ректора), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании Положения/Устава, Арендатор в лице Садыков Абдурашид Хамитович 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 6 кв.м, расположенное по адресу: г.Бишкек, пр.Ш.Баатыра, 140 для использования под Буфет
2. Срок аренды устанавливается на 36 месяцев, с 01 сентября 2023 г. по 31 августа 2026 г.
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
7. По истечении срока аренды по дополнительному соглашению к Договору аренды,

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 Оплата коммунальных услуг, налог на имущество, налог на землю, эксплуатационные расходы. Наличие санитарной книжки. Бесперебойная работа во время учебного процесса не зависимо от религиозных и иных праздников. Функционирует только на время обслуживания студентов и сотрудников.

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 232.61 сомов за 1 кв. м в месяц. Всего за арендуемое государственное сооружение, здание (помещение), площадью 6 кв. м, арендная плата составляет 1395.63 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 _____ 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:

ГОУ ВПО Кыргызско-Российский Славянский
университет им. первого президента
Российской Федерации Б.Н.Ельцина
г.Бишкек, ул.Киевская,44
ИНН 01512199310054
ОКПО 20333459
Центральное казначейство г.Бишкек
БИК 440001
р/с 4402041103008726

Садыков Абдурашид Хамитович
г.Бишкек, ул.Салиева, 108
ИНН 21510198000771

И.о.ректора
Фомин-Нилов Денис Валерьевич

Садыков Абдурашид Хамитович

М.П

М.П