

+ амб

**Договор № 10-А/2025**  
**аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной**  
**собственности Смоленской области и закрепленного за ОГА ПОУ САГА на**  
**праве оперативного управления**

г. Смоленск

«22» августа 2025 г.

Областное государственное автономное профессиональное образовательное учреждение «Смоленская академия градостроительства и архитектуры», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Зенкиной Анжелики Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, в целях повышения эффективности использования имущества, и индивидуальный предприниматель **Метелица Ольга Александровна**, именуемая в дальнейшем «Арендатор», действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 67 № 001884410 от 08.10.2013 года (ОГРНИП 31367332810 0061), с другой стороны, (далее – «Стороны»), с согласия собственника имущества – Смоленской области (Приказ Министерство имущественных и земельных отношений Смоленской области № 782 от 25.07.2025) заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области и закрепленного за организацией на праве оперативного управления (далее – Договор), о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату недвижимое имущество: часть нежилого помещения № 52 (согласно техническому паспорту) площадью 30 кв. м., расположенного на 1-м этаже блока теоретических занятий и общественно - бытового блока, находящегося по адресу: г. Смоленск, ул. Гарабурды, д. 17, для организации питания обучающихся и работников и находящееся в государственной собственности Смоленской области, в дальнейшем именуемое(ые) «объект».

1.2. Состав передаваемого в аренду объекта определяется в приложении к настоящему Договору. Указанное приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Передача объекта оформляется актом приема-передачи с указанием фактического состояния передаваемого объекта, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора, Министерства имущественных и земельных отношений Смоленской области (далее – Министерство), имеющих одинаковую юридическую силу.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору.

1.3. Настоящий Договор заключен на срок 9 месяцев.

1.4. Передача объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

## **2. Обязанности Сторон**

### **2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. В пятидневный срок с момента заключения настоящего Договора оформить с Арендатором договор на возмещение расходов по содержанию арендованного объекта (далее – Договор на возмещение затрат), включающие в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;
- возмещение затрат Арендодателя на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду объекта;
- возмещение затрат, связанных со страхованием объекта.

Договор на возмещение затрат, заключается на срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора.

2.1.2. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора передать Арендатору объект по акту приема-передачи.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендованного объекта и поддержания его в надлежащем состоянии.

2.1.4. После прекращения действия настоящего Договора или его досрочного расторжения принять объект по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах, один из них направляется в Департамент.

### **2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), строений, сооружений, в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

2.2.2. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора заключить с Арендодателем Договор на возмещение затрат на срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора.

2.2.3. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора принять у Арендодателя объект по акту приема-передачи.

2.2.4. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

2.2.5. Поддерживать объект в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.6. Оплачивать расходы по содержанию арендованного объекта, предусмотренные п. 2.1.1 настоящего Договора, в соответствии с условиями Договора на возмещение затрат.

2.2.7. Немедленно извещать Арендодателя и Департамент о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.8. Не осуществлять прокладку скрытых и открытых проводок, коммуникаций, перепланировок, переоборудования, реконструкцию арендованного объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.9. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендованного объекта в сроки, согласованные с Арендодателем (в случае передачи в аренду здания, строения, сооружения и т.п.).

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендованного объекта. Принимать долевое участие в капитальном ремонте здания, строения, сооружения, инженерно-технических коммуникаций, мероприятиях по благоустройству окружающей территории, проводимых Арендодателем (если в аренде находится часть здания, строения, сооружения, помещение(я) в здании и т.п.).

2.2.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Департамента беспрепятственный доступ к арендованному объекту в случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.11. По окончании срока действия настоящего Договора или при его расторжении освободить объект не позднее трех дней с даты окончания срока действия или с даты расторжения настоящего Договора, передав объект по акту приема-передачи Арендодателю в том состоянии, в котором его получил с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту произведенные на объекте улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для его конструкций и интерьера.

Объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

2.2.12. Освободить объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части) или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные соответствующими органами.

2.2.13. Нести ответственность за нарушение правил пожарной безопасности на объекте, назначить лиц ответственных за пожарную безопасность и электрохозяйство.

2.2.14. В случаях, предусмотренных законодательством, зарегистрировать данный Договор. Зарегистрированный Договор предоставляется по одному экземпляру Арендодателю и в Департамент.

### **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Величина годовой арендной платы за пользование объектом определяется в соответствии с Порядком определения годовой арендной платы за пользование

объектами государственной собственности Смоленской области, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 16.09.2008 № 492, (далее – Порядок) составляет: 96922.80 руб. (Девяносто шесть тысяч девятьсот двадцать два рубля восемьдесят копеек), в т.ч. НДС 20% 16153.80 руб. (Шестнадцать тысяч сто пятьдесят три рубля восемьдесят копеек).

Ежемесячная арендная плата 8499.12 руб. (Восемь тысяч четыреста девяносто девять рублей двенадцать копеек), в т.ч. НДС 20% 1416.52 руб. (Одна тысяча четыреста шестнадцать рублей пятьдесят две копейки) с учетом затрат на проведение оценки в размере 3800 руб. (Три тысячи восемьсот рублей 00 копеек), в т.ч. НДС 20% 633.33 руб. (Шестьсот тридцать три рубля 33 копейки).

3.2. Арендная плата, предусмотренная п. 3.1, подлежит перечислению Арендатором на реквизиты:

в поле «Назначение платежа» указывается код 00000000000000000121 V, за какой период, в т.ч. НДС., Министерство бюджета и финансов Смоленской области (ОГА ПОУ САГА л/счет лицевой счет 30811100430) р/с 03224643660000006301 Отделение Смоленск банка России // УФК по Смоленской области г. Смоленск Кор. счет банка: 4010281044537000055 БИК 016614901 за каждый календарный месяц, не позднее 10 (десятого) числа месяца, за который производится оплата. Моментом оплаты считается день поступления денежных средств на счет арендодателя.

3.3. Расходы Арендатора по содержанию арендованного объекта, указанные в п. 2.1.1 настоящего Договора, не входят в состав арендной платы.

3.4. Размер арендной платы устанавливается на срок действия Договора, но не более чем на один год.

Размер арендной платы на следующий год устанавливается в одностороннем порядке Арендодателем в соответствии с действующим Порядком.

Новый размер арендной платы по Договору устанавливается после получения Арендатором уведомления об изменении размера арендной платы с даты, указанной в уведомлении.

Момент получения Арендатором указанного уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

3.5. Пени, штрафы за несвоевременное перечисление арендной платы подлежат перечислению Арендатором на следующие реквизиты: Министерство бюджета и финансов Смоленской области (ОГА ПОУ САГА л/счет лицевой счет 30811100430) р/с 03224643660000006301 Отделение Смоленск банка России // УФК по Смоленской области г. Смоленск Кор. счет банка: 4010281044537000055 БИК 016614901.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы Арендатор обязан уплатить пеню в размере 0,1% за каждый день просрочки от общей суммы задолженности. Пеня перечисляется Арендатором на платежные реквизиты, указанные в п. 3.5 настоящего Договора.

4.2. В случае если Арендатор по своей вине в установленный настоящим Договором срок не принял или не возвратил арендованный объект, он обязан уплатить штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы на платежные реквизиты, указанные в п. 3.5 настоящего Договора.

4.3. В случае наступления событий, наступивших по вине Арендатора и повлекших невозможность использования переданного в аренду по настоящему Договору объекта, Арендатор возмещает недовнесенную арендную плату до истечения срока действия настоящего Договора и выплачивает всю сумму причиненных убытков.

4.4. В случае нецелевого использования арендованного объекта, а также нарушения требований, указанных в п. 6.1 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить на платежные реквизиты, указанные в п. 3.5 настоящего Договора, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы.

4.5. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

## **5. Порядок изменения и расторжения Договора**

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендованного объекта или сноса.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, предупредив Арендатора за один месяц.

Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств перед Арендодателем, возникших до расторжения настоящего Договора.

5.3. Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами по истечении срока настоящего Договора на заключение договора аренды на новый срок.

## **6. Прочие положения**

6.1. Арендатор не вправе сдавать арендованный объект в субаренду и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу.

6.2. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, после прекращения настоящего Договора возмещению Арендатору не подлежит.

6.3. Реорганизация Сторон, а также переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на сданный в аренду объект к другому лицу не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.4. При изменении наименования, места нахождения, реорганизации одной из Сторон настоящего Договора она обязана письменно в недельный срок с момента наступления указанного события сообщить другой Стороне о произошедших изменениях. Для Стороны, не исполнившей данное условие, могут возникнуть неблагоприятные последствия, связанные с его неисполнением.

6.5. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Смоленской области.

6.6. Департамент вправе обращаться в суд с требованиями, вытекающими из условий настоящего Договора.

6.7. Все неурегулированные Сторонами вопросы рассматриваются в Арбитражном суде Смоленской области.

6.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах (по одному для Арендодателя, Департамента и Арендатора), имеющих одинаковую юридическую силу.

В случае необходимости Настоящий Договор составляется в четырех экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора, Департамента и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области), имеющих одинаковую юридическую силу.

#### **ОГА ПОУ САГА**

214018, г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская,  
д. 6  
Тел/факс: 8 (4812) 55-00-86  
ИНН 6731012676 КПП 673101001  
Министерство финансов Смоленской области (ОГА ПОУ САГА л/с 30811100430)  
р/с 40601810766143000585 Отделение  
Смоленск г. Смоленск  
БИК 046614001

Директор

А. В. Зенкина

МП



#### **ИП Метелица О.А.**

Адрес: 214036 г. Смоленск ул.  
Рыленкова, д.54 а, кв.118  
ИНН 670800993920  
ОГРНИП: 313673328100061  
Отделение № 8609 Сбербанк России  
г. Смоленск  
Р.счет 40802810759000014684  
БИК 046614632  
к/с 30101810000000000632

М.П.

О.А. Метелица

