

Договор № 11/23

аренды имущества, находящегося в собственности Московской области,  
закрепленного на праве оперативного управления

г. Москва

« 09 » 01 2023 года

Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Московской области «Академия социального управления» (АСОУ), действующее с согласия собственника (письмо Министерства имущественных отношений Московской области от «13» февраля 2023 г. № 15ИСУ-3088) именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице ректора Лубского Андрея Александровича, действующего на основании Устава и приказа министра образования Московской области от 02.09.2021 № 243-к, и индивидуальный предприниматель Гагуа Нелли Шалвовна (ОГРНИП 304500120900162), именуемый в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование помещение (далее - Имущество), общей площадью 104,0 кв. м, согласно Приложению №1 к Договору, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Енисейская, д. 3, корп. 5.

1.2. Имущество передается для организации питания обучающихся и работников, в том числе для приготовления блюд, их хранения и реализации.

### 2. Срок аренды

2.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует по 30.11.2023 г.

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

### 3. Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Прием-передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи (приложение № 3 к Договору).

3.2. Арендатор не позднее чем за два месяца письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества.

По окончании срока действия Договора оформляется соглашение о его

расторжении, Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями. Один экземпляр подписанного соглашения о расторжении и акта приема-передачи представляется в Министерство имущественных отношений Московской области.

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Отказаться от продления Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия Договора.

4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.4. После подписания Сторонами Договора заключить с Арендатором договор на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Уведомить Арендатора об изменении значений показателей, используемых при определении размера арендной платы.

4.2.2. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения.

4.2.3. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.

4.2.4. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, местонахождение и т.п.).

4.2.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения арендуемых помещений в связи с принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решениями о постановке имущества, в котором находятся арендуемые помещения, на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, о его сносе в соответствии с градостроительным планом, а также в случае проведения капитального ремонта помещений, сопредельных с арендуемыми помещениями, или инженерных коммуникаций, проходящих через арендуемые помещения.

4.2.6. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с



целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

4.2.7. Осуществлять контроль за соответствием занимаемых Арендатором помещений, переданных в аренду, согласно приложению 1 к Договору.

4.2.8. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи помещений в случае досрочного освобождения помещений Арендатором.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Обеспечивать сохранность Имуущества и за счет своих средств возместить Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имуущества.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором.

4.3.3. Представлять Арендодателю копии платежных поручений или иных документов об осуществлении предусмотренных Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении. Указанные копии должны быть представлены в течение пяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 6.2 Договора пени в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.3.4. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 5.3 Договора.

4.3.5. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, местонахождение и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.3.6. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имуущества пропорционально доле занимаемой площади.

4.3.7. Заключить договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имуущества и использования его по назначению, на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.

4.3.8. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации.

4.3.9. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера арендуемого Имуущества, указанного в пункте 1.1 Договора.

4.3.10. Обеспечивать Арендодателю доступ в арендуемый объект, его осмотр, представление документации и т.п. Для производства работ по предупреждению и

ликвидации аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый объект работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.11. Использовать Имущество исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

4.3.12. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Имущества.

4.3.13. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

4.3.14. Сообщать Арендодателю и Министерству имущественных отношений Московской области о претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.3.15. При расторжении Договора в связи с окончанием срока Договора или в связи с досрочным расторжением Договора сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора или до планируемой даты расторжения Договора Арендодателю о предстоящем расторжении Договора и освобождении Имущества.

4.3.16. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора и предоставить один экземпляр акта приема-передачи имущества в Министерство имущественных отношений Московской области.

## 5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет 71760 (Семьдесят одна тысяча семьсот шестьдесят) рублей 00 копеек (с учетом НДС).

5.2. Размер арендной платы за пользование Имуществом определен в соответствии с Отчетом № 115/11/2022-Н об оценке права пользования и владения на условиях договора аренды.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии с законодательством Московской области на основании уведомления Арендодателя.

5.4. Арендная плата за пользование Имуществом вносится Арендатором ежемесячно безналичным порядком по реквизитам, указанным в пункте 10 Договора, в срок не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца.

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Арендная плата по Договору от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ за (период оплаты) (с учетом НДС).».

5.5. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием



для отказа от внесения арендной платы.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 4.3.2 пункта 4.3 Договора, Арендатор обязан уплатить по реквизитам, указанным в пункте 10 Договора, за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа). Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным пунктом 5.4 Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11, 4.3.12 пункта 4.3 Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 10 Договора, штраф в размере 5 процентов от суммы ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанной в пункте 5.1 Договора.

6.4. Оплата неустойки (штрафа и пеней), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

## 7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора и его заключения на новый срок

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Договор прекращается:

по решению суда;

по соглашению Сторон;

в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий Договора является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

7.4. По истечении срока Договора заключение договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 8. Порядок разрешения споров

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

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

## 9. Прочие условия

9.1. Приложения №1, №2, №3 являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных условиями Договора или законодательством Российской Федерации.

9.3. Арендатор не имеет права сдавать арендуемое Имущество в субаренду, перенаем, предоставлять арендованное Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц.

9.4. Договор составляется в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 10. Адреса и реквизиты Сторон

### Арендодатель:

Государственное бюджетное  
образовательное  
учреждение высшего образования  
Московской области "Академия  
социального управления"  
Сокращенное наименование: АСОУ

Адрес места нахождения:  
141006, МО, г.Мытищи,  
ул.Индустриальная, д.13  
Почтовый адрес:  
129344 г. Москва, ул. Енисейская,  
д.3, корп. 5

Реквизиты:  
ИНН 7716237532 КПП 502901001  
Получатель: МЭФ Московской  
области (л/с 20014844790 АСОУ)  
Банк получателя: ГУ БАНКА

### Арендатор:

Индивидуальный предприниматель  
Гагуа Нелли Шалвовна

Адрес места нахождения: 143900,  
Московская обл., г. Балашиха,  
ш. Энтузиастов, д. 76, кв. 189  
Почтовый адрес: 111024, г. Москва,  
шоссе Энтузиастов, д. 21

Реквизиты:  
ИНН: 500108264475  
ОГРНИП: 304500120900162

Банковские реквизиты:



РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ г.  
Москва  
Единый казначейский счет:  
40102810845370000004  
Казн/счет: 03224643460000004800  
БИК: 004525987  
ОКТМО 46746000  
ОКПО 02531374  
ОКВЭД 85.23  
ОГРН 1047716018206 от  
06.09.2004г.  
Тел. 8-499-940-10-38  
E-mail: [mo\\_asou@mosreg.ru](mailto:mo_asou@mosreg.ru)

р/с 40802810002890009651  
АО "АЛЬФА-БАНК"  
БИК 044525593  
Кор/с 30101810200000000593

ОКВЭД 56.29

Тел./факс: +7 (903) 739-44-60

К Договору прилагаются:

- а) приложение №1 (состав передаваемого в аренду имущества);
- б) приложение №2 (схема расположения объекта аренды на поэтажном плане);
- в) приложение №3 (акт приема-передачи имущества);
- г) копия Отчета № 115/11/2022-Н об оценке права пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества;
- д) копия приказа министра образования Московской области от 02.09.2021 №243-к;
- е) копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей от 27.12.2022 № ИЭ9965-22- 167180411.

#### 11. Подписи Сторон:

Арендодатель:

Государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
образования Московской области  
«Академия социального управления»  
(АСОУ)

Ректор



(А.А. Лубский)

М.П.

  
Рукавишников В.А.

И.А. Морозова

Арендатор:

Индивидуальный  
предприниматель

М.П.



(Н.Ш. Гагуа)



**СОСТАВ  
ПЕРЕДАВАЕМОГО В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**  
г. Москва, ул. Енисейская, д.3, корп.5

Литера, этаж	Номер помещения	Номер по плану	Характеристика помещений	Основная площадь, кв. м	Вспомогатель ная площадь, кв. м	Общая площадь, кв. м
1	1	1	зал обеденный (часть)	16		16
1	2	2	кухня		35,4	35,4
1	3	6	коридор (часть)	7,5		7,5
1	4	7	санузел		2,4	2,4
1	5	10	кладовая		1,6	1,6
1	6	11	гардеробная		8,6	8,6
1	7	12	цех	11,3		11,3
1	8	13	цех	10,4		10,4
1	9	14	мочная	10,8		10,8

Технические характеристики и иные сведения об Имуществе указаны в экспликации БТИ по состоянию на «07» мая 2013 г.

Схема расположения объекта аренды на поэтажном плане с обозначением номера и площади передаваемого в аренду помещения (части помещения) в приложении № 2 к Договору.

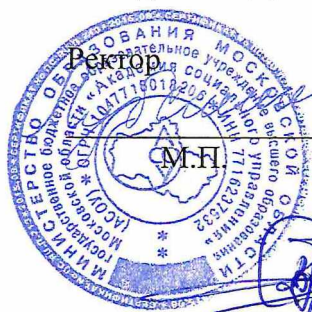
Подписи Сторон:

Арендодатель:

Государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
образования Московской области  
«Академия социального управления»

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель



(А.А. Лубский)

Рукавишников В.А.

И.А. Морозова

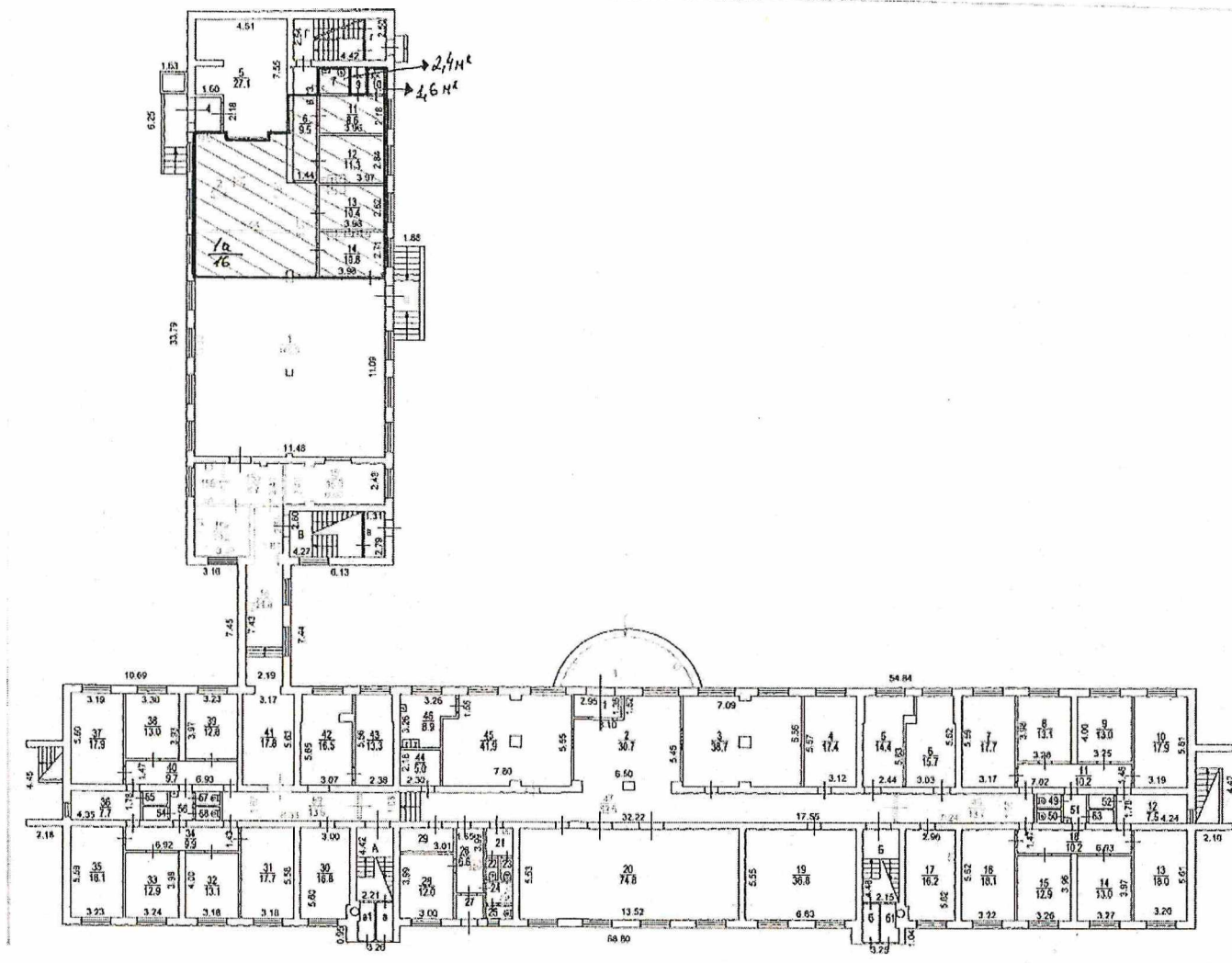


М.П.

(Н.Ш. Гагя)



Схема расположения объекта аренды на поэтажном плане



Приложение №3

к Договору от 09.01.2023 № 11/23

АКТ  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

Мы, нижеподписавшиеся государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Московской области «Академия социального управления» (АСОУ), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице ректора Лубского Андрея Александровича и индивидуальный предприниматель Гагуа Нелли Шалвовна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору во временное пользование следующее имущество общей площадью 104,0 кв. м:

Город			Москва	
Ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бул., наб., пр. (указать нужное)			Енисейская	
Дом №		3	Корпус №	5
Строение №			Литера №	
№ п/п	Этаж №	№ по плану	Назначение помещения	Площадь помещений, кв. м
1.	1	1	зал обеденный (часть)	16
2.	1	2	кухня	35,4
3.	1	6	коридор (часть)	7,5
4.	1	7	санузел	2,4
5.	1	10	кладовая	1,6
6.	1	11	гардеробная	8,6
7.	1	12	цех	11,3
8.	1	13	цех	10,4
9.	1	14	моечная	10,8
Всего общая площадь				104,0

Передал  
Арендодатель:

Принял  
Арендатор:

Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Московской области «Академия социального управления» (АСОУ)

Индивидуальный предприниматель

Ректор

(А.А. Лубский)

(Н.Ш. Гагуа)

М.П.

М.П.

10 Рукавищников В.А.

И.А. Морозова