

**ДОГОВОР № 3**  
**АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Энгельс

«02» сентября 2024 г.

Муниципальное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа № 21 имени Героя Советского Союза Ильи Макаровича Каплунова» Энгельсского муниципального района Саратовской области, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Телегина Николая Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Большая Перемена», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Волкова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в пользование на правах аренды нежилое помещение, именуемое в дальнейшем «Объект», расположенное по адресу: Саратовская область, Энгельсский район, рп Приволжский, ул. Гагарина, д. 176 и оборудование в целях использования его для организации питания обучающихся МОУ «СОШ № 21 им И.М. Каплунова». Общая площадь Объекта, сдаваемого в аренду составляет: 125,6 кв.м. (120,0 кв.м - нежилые помещения пищеблока, 5,6 кв.м – буфет).

1.2. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в пользование на правах аренды нежилое помещение, именуемое в дальнейшем «Объект», расположенное по адресу: Саратовская область, Энгельсский район, рп Приволжский, ул. Мясокомбинат и оборудование в целях использования его для организации питания обучающихся МОУ «СОШ № 21 им И.М. Каплунова». Общая площадь Объекта, сдаваемого в аренду составляет: 29,2 кв.м.

1.3. **Срок действия аренды определяется с «02» сентября 2024 года по «30» декабря 2024 г.**

1.4. Перечень оборудования, находящегося в нежилых помещениях по адресу: Саратовская область, Энгельсский район, рп Приволжский, ул. Гагарина, д. 176:

| № п/п | Наименование                                                 | Количество |
|-------|--------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | Машина мясоперерабатывающая-МИМ 300                          | 1          |
| 2     | Лифт грузовой                                                | 1          |
| 3     | Тестомешальная машина                                        | 1          |
| 4     | Холодильная установка                                        | 1          |
| 5     | Шкаф двухсекционный с облицовкой из углеродистой стали       | 1          |
| 6     | Электрическая сковорода                                      | 1          |
| 7     | Плита электрическая 4 комфорочная с жарочным шкафом ЭП-4ЖШ   | 1          |
| 8     | Плита электрическая 4 комфорочная с жарочным шкафом ЭП-4ЖШ   | 1          |
| 9     | Шкаф холодильный низкотемпературный Garboma F 1400           | 1          |
| 10    | Ванна моечная трех-секционная ВМП-6-3-5РЧ                    | 1          |
| 11    | Шкаф холодильный комбинированный 2-х секционный              | 1          |
| 12    | Шкаф холодильный комбинированный 2-х секционный              | 1          |
| 13    | Прилавок морозильный                                         | 1          |
| 14    | Пароварочный конвективный аппарат ПКА—6-1/ПМ                 | 1          |
| 15    | Котел пищеварочный с негерметичной крышкой                   | 1          |
| 16    | Мармит                                                       | 1          |
| 17    | Стол для использования на предприятиях общественного питания | 1          |
| 18    | Стол производственный для грязной посуды                     | 1          |
| 19    | Стол производственный для грязной посуды                     | 1          |
| 20    | Стеллаж для размещения и сушки тарелок                       | 1          |
| 21    | Стеллаж для размещения и сушки тарелок                       | 1          |
| 22    | Стеллажная стенка в комплекте                                | 1          |
| 23    | Стеллажная стенка в комплекте                                | 1          |
| 24    | Стеллажная стенка в комплекте                                | 1          |

|    |                                                  |   |
|----|--------------------------------------------------|---|
| 25 | Стеллаж                                          | 1 |
| 26 | Водонагреватель накопительный электрический 100л | 1 |

1.5. Перечень оборудования, находящегося в нежилых помещениях по адресу: Саратовская область, Энгельсский район, рп Приволжский, ул. Гагарина, д. 17б:

| № п/п | Наименование                                                           | Количество |
|-------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | Мармит стационарный                                                    | 1          |
| 2     | Стеллаж передвижной                                                    | 1          |
| 3     | Стерилизатор воздушный                                                 | 1          |
| 4     | Шкаф холодильный комбинированный двухсекционный для хранения продуктов | 1          |
| 5     | Стеллаж предназначенный для сушки тарелок                              | 1          |
| 6     | Ванна моечная одногнездовая ВМСМ-1                                     | 5          |
| 7     | Водонагреватель накопительный электрический 50л                        | 1          |

## 2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. За арендуемый Объект Арендатор обязуется ежемесячно вносить арендную плату в размере **35 002 (тридцать пять тысяч два) рубля 68 копеек**, НДС не облагается. Стоимость арендной платы установлена в соответствии с Отчетом № 0419-2024 от 30.08.2024 года определения рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды (рыночная арендная плата) за один месяц нежилыми помещениями и оборудованием, расположенными по адресу: Саратовская область, Энгельсский район, р.п. Приволжский, ул. Гагарина, д.17б.

2.2. За арендуемый Объект Арендатор обязуется ежемесячно вносить арендную плату в размере **7 770 (семь тысяч семьсот семьдесят) рублей 41 копейка**, НДС не облагается. Стоимость арендной платы установлена в соответствии с Отчетом № 0419-2024 от 30.08.2024 года определения рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды (рыночная арендная плата) за один месяц нежилыми помещениями и оборудованием, расположенными по адресу: Саратовская область, Энгельсский район, р.п. Приволжский, ул. Мясокомбинат.

2.3. Установленная арендная плата может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в уведомительном порядке, без заключения сторонами дополнительных соглашений к настоящему договору, путем направления Арендатору письменного извещения с указанием нового размера арендной платы и даты вступления его в силу.

В случае предоставления Арендатору муниципальной преференции в виде льготы по арендной плате за пользование муниципальным имуществом, дополнительное соглашение к настоящему договору не заключается, а арендная плата начисляется с учетом предоставленной льготы в соответствии с правовым актом органа местного самоуправления Энгельсского муниципального района.

2.4. Арендатор самостоятельно в течение 15 рабочих дней с момента выставления Арендодателем счета, уплачивает арендную плату в установленном размере и в полном объеме: на л/с 127040232 в комитете финансов администрации Энгельсского муниципального района р/с 03234643636500006000 Отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области г. Саратов ЕКС 40102810845370000052 БИК 016311121.

2.5. Арендатор обязан по запросу Арендодателя в трехдневный срок предоставить последнему копию платежного документа об уплате арендной платы.

2.6. Арендатор обязуется в течение 15 рабочих дней с момента выставления Арендодателем счета, возмещать Арендодателю затраты за потребляемые коммунальные услуги.

2.6.1. Если в арендуемом нежилом помещении установлены приборы учета, то возмещение коммунальных услуг (отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) производится согласно показаниям приборов учета.

2.6.2. Если в арендуемом нежилом помещении не установлены приборы учета, то возмещение коммунальных услуг производится расчетным путем:

- **Стоимость услуг отопления рассчитывается по формуле:**

$St = Kг * (Va/Yз) * T$ , где:

Ст – сумма оплаты арендатором в месяц за отопление, в руб.;

Кг – количество Гкал, израсходованных в месяц согласно счета-фактуры, выставленной теплоснабжающей организацией арендодателю за месяц;

Va – площадь помещения, сдаваемого в аренду, согласно настоящего договора;

Уз – площадь всего здания;

Т – стоимость 1Гкал согласно счет-фактуры, выставленной теплоснабжающей организацией, за месяц в руб.;

**- Стоимость услуг горячего водоснабжения рассчитывается по формуле:**

$S_v = (K_{гв}/K_{п} * K_{па} * T_v)$  где:

Sv – сумма платежа арендатора за горячее водопотребление, в руб.;

Kгв – объем горячей воды в куб. м. в месяц согласно счета-фактуры, выставленного теплоснабжающей организацией;

Kп – количество обучающихся в образовательной организации арендодателя;

Kпа – количество обучающихся, получающих питание в соответствии с договором, заключенным между арендодателем и арендатором;

Tв – стоимость 1 м. куб. горячей воды, согласно счета-фактуры, выставленного теплоснабжающей организацией, в руб.;

**- Стоимость услуг водоотведения, холодного водоснабжения рассчитывается по формуле:**

$S_v = (K_{кв}/K_{п} * K_{па} * T_v) + ((K_{кв} + K_{гв})/K_{п} * K_{па} * T_k)$ , где:

Sv – сумма платежа арендатора за водопотребление, водоотведение, в руб.;

Kкв – объем холодной воды в куб. м. в месяц согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией;

Kгв – объем горячей воды в куб. м. в месяц согласно счета-фактуры, выставленного теплоснабжающей организацией;

Kп – количество обучающихся в образовательной организации арендодателя;

Kпа – количество обучающихся, получающих питание в соответствии с договором, заключенным между арендодателем и арендатором;

Tв – стоимость 1 м. куб. воды, согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией;

Tк – стоимость 1 м. куб. сточных вод, согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией;

**- Стоимость услуг электроснабжения рассчитывается по формуле:**

$S_э = K_{квт} * (V_a/V_з) * T_э$ , где:

Sэ – сумма платежа арендатора за электроснабжение, в руб.;

Kквт – объем электропотребления (в Квт) в месяц согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией;

Va – объем помещения, сдаваемого в аренду, согласно настоящего договора;

Vз – объем всего здания;

Tэ – стоимость 1 Квт электроэнергии, согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией.

2.6.3. Возмещение иных коммунальных услуг производится расчетным путем:

**- Стоимость услуг по вывозу ТКО:**

**1) в случае выставления акта выполненных работ из расчета на одного обучающегося, рассчитывается по формуле:**

$S_{от} = S_a * T$ , где:

Sот – сумма платежа арендатора по вывозу ТКО;

Sa - количество обучающихся, получающих питание в соответствии с договором, заключенным между арендодателем и арендатором;

T – тариф в рублях на одного ученика согласно счета-фактуры, выставленного организацией, оказывающей услугу по вывозу ТКО.

**2) в случае выставления акта выполненных работ с тарифом из расчета куб.м.:**

возмещение затрат на оплату услуг по вывозу ТКО устанавливается в размере 60 % от суммы, указанной в акте выполненных работ за прошедший месяц и указанной в счете-фактуре;

**- Стоимость услуг за сброс загрязняющих веществ рассчитывается по формуле:**

$S_s = (V_v / K_{кв} * T_s)$ , где:

Ss - сумма платежа арендатора за сброс загрязняющих веществ;

Vв– объем потребления арендатором горячей и (или) холодной воды в куб. м.;

Kкв – объем горячей и (или) холодной воды в куб. м. в месяц согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией;

Ts – стоимость 1 шт., согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией;

- **Стоимость вывоза сточных вод из выгребной ямы (ЖБО) рассчитывается по формуле:**

$S_{жбо} = (V_s * K_{жбо} / K_{кв} * T_{жбо})$ , где:

S<sub>жбо</sub>– сумма платежа Арендатора за вывоз сточных вод из выгребной ямы (ЖБО), в руб.;

V<sub>s</sub>– объем потребления Арендатором горячей и (или) холодной воды в куб. м.;

K<sub>жбо</sub> – объем вывоза в м.куб. в месяц согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией;

K<sub>кв</sub> – объем горячей и (или) холодной воды в куб. м. в месяц согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией;

T<sub>жбо</sub> – стоимость 1 м. куб., согласно счета-фактуры, выставленного ресурсоснабжающей организацией, касающаяся горячей и (или) холодной воды.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Арендодатель и Арендатор осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель передал, а Арендатор принял арендованные Объект и оборудование согласно раздела 1 настоящего Договора, акт приема-передачи дополнительно не составляется.

3.3. Любые действия Арендатора, касающиеся использования арендуемого Объекта, согласовываются с Арендодателем.

#### **3.4. Арендодатель обязан:**

3.4.1. Предоставлять Арендатору ежемесячно до 15 числа Акт и счет-фактуру на оказанные услуги, предусмотренные п. 2.6. Договора.

3.4.2. Принять от Арендатора Объект и оборудование в исправном состоянии с учетом нормального износа в день досрочного прекращения Договора, либо истечения срока его действия.

3.4.3. Исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством.

#### **3.5. Арендатор обязан:**

3.5.1. Принять переданный Арендодателем Объект без акта передачи в его нынешнем виде без каких-либо дополнительных гарантий в отношении удобства его использования.

3.5.2. Приступить к использованию арендованного Объекта не позднее одного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.5.3. Использовать Объект исключительно в целях, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.5.4. Содержать арендуемый Объект в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии до окончания срока настоящего договора и сдачи Объекта Арендодателю. Не совершать действий, способных вызвать повреждение или разрушение Объекта и расположенных в нем инженерных сетей, коммуникаций и оборудования.

3.5.5. Обеспечить беспрепятственный допуск к арендованному Объекту представителей Арендодателя, служб санитарного и пожарного надзора, других организаций и должностных лиц, контролирующих соблюдение норм, регулирующих порядок использования и эксплуатации зданий и сооружений, их содержания и благоустройства.

В установленный срок выполнять предписания Арендодателя и контрольно-надзорных органов о принятии мер по ликвидации возникших в результате деятельности Арендатора ситуаций, угрожающих сохранности самого объекта, а также экологической и санитарной обстановке вне его.

3.5.6. Организовать хранение товарно-материальных ценностей в арендуемом Объекте в соответствии с действующими положениями с соблюдением санитарных и противопожарных норм. Обеспечить Объект противопожарным инвентарем в соответствии с законодательством.

3.5.7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого Объекта, расположенных в нем инженерных сетей и коммуникаций, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и соответствующих органов в порядке, установленном законодательством.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переоборудования сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, установленный односторонним предписанием Арендодателя.

3.5.8. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий (косметический) ремонт (за исключением перепланировки).

3.5.9. Все ремонтные работы, проводимые Арендатором, должны быть согласованы с Арендодателем и подлежат передаче Арендодателю на дату подписания передаточного акта помещения. Стоимость неотделимых улучшений Арендодателем не возмещается. Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором, остаются в собственности Арендатора.

3.5.10. Арендатор не может заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение Объекта, предоставленного Арендатору по настоящему Договору, в том числе договоры залога, о совместной деятельности, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставные капиталы предприятий и др.

3.5.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем досрочном освобождении Объекта и передать Объект Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа в день досрочного прекращения Договора, либо истечения срока его действия.

3.5.12. При расторжении Договора (как по истечении срока действия, так и при его досрочном прекращении) выплачивать Арендодателю арендную плату до момента сдачи Объекта.

3.5.13. По истечении срока действия настоящего договора или при его досрочном прекращении передать арендованный Объект и оборудование Арендодателю без акта передачи.

3.5.14. Исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством.

3.6. Права Арендодателя и Арендатора по настоящему Договору устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

#### **4. САНКЦИИ**

4.1. В случае нарушения Арендатором сроков внесения:

- арендных платежей, установленных пунктом 2.1. - 2.2. настоящего Договора, начисляются пени в размере 1/300 действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации

- за каждый день просрочки исполнения Арендатором обязательства;

- возмещения затрат за коммунальные услуги, установленных пунктами 2.6 – 2.6.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере 1/300 действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки исполнения Арендатором обязательства.

4.2. За невыполнение какого-либо иного обязательства, предусмотренного настоящим Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% суммы арендной платы, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

4.3. Арендатор несет материальную ответственность за сохранность взятых в аренду Объекта, оборудования и возмещает причиненный по своей вине ущерб в соответствии с законодательством.

4.4. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

4.5. За нарушение пункта 3.5.10 настоящего Договора Арендатор выплачивает штраф в размере всей суммы арендной платы, указанной в пункте 2.1. -2.2 настоящего Договора.

4.6. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

#### **5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор расторгается:

- 5.1.1. по соглашению сторон;

- 5.1.2. по решению суда;

- 5.1.3. в случае одностороннего отказа стороны договора от исполнения договора в соответствии с гражданским законодательством РФ.

5.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор - выселению:

- 5.2.1. при использовании Объекта (в целом или части его) с нарушением целевого назначения, установленного пунктом 1.1 настоящего Договора, с существенным нарушением условий настоящего Договора, либо с иными неоднократными нарушениями;

- 5.2.2. если Арендатор умышленно ухудшает состояние Объекта;

- 5.2.3. если Арендатор не вносит арендную плату в течение двух месяцев подряд;

- 5.2.4. по решению органов местного самоуправления Энгельсского муниципального района;

- 5.2.5. при повторном нарушении условий, предусмотренных пунктом 3.5.7 настоящего Договора;

- 5.2.6. при неприступлении к использованию арендуемого Объекта в течение одного месяца с момента подписания настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования.

5.4. Настоящий Договор считается расторгнутым, в случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора, через 10 дней с даты надлежащего уведомления Арендодателем Арендатора об одностороннем отказе от исполнения Договора. Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения Арендодателем подтверждения о вручении Арендатору указанного уведомления либо дата получения Арендодателем информации об отсутствии Арендатора по его адресу, указанному в Договоре.

## **6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров, в том числе путем направления претензий.

6.2. Претензия в письменной форме направляется Стороне, допустившей нарушение условий договора. В претензии указываются допущенные нарушения со ссылкой на соответствующие положения договора, стоимостная оценка ответственности, а также действия, которые должны быть произведены для устранения нарушений.

6.3. Срок рассмотрения писем, уведомлений или претензий не может превышать 5 дней со дня их получения, если настоящим договором не предусмотрены иные сроки рассмотрения. Переписка Сторон может осуществляться в виде письма, телеграммы, а также электронного сообщения с последующим представлением оригинала документа.

6.4. При неурегулировании Сторонами в досудебном порядке спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Арендодателя согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору или до его расторжения в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.2. Истечение срока аренды не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

7.3. При изменении у одной из Сторон местонахождения, наименования, банковских и других реквизитов она обязана в течение 5 дней письменно известить об этом другую Сторону.

7.4. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

7.5. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **8. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

МОУ «СОШ № 21 им. И.М. Каплунова»  
413102, Саратовская область, Энгельсский район, р.п. Приволжский, ул. Гагарина, д. 176  
Тел. 8 (8453) 55-01-40, 550-560  
ИНН 6449933807 КПП 644901001  
л/с 127040232  
р/с 03234643636500006000  
Отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области г. Саратов  
БИК 016311121  
эл.почта: sc21engl@yandex.ru

### **АРЕНДАТОР:**

ООО «Большая Перемена»  
413850, Саратовская область, г. Балаково ул. Московская, дом 79.  
тел. 8(927) 224-76-10  
ИНН 6439096540 КПП 643901001  
ОГРН 1196451015485  
р/с 40702810956000014831  
в ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 043601607  
ОКПО 40669204 ОКАТО 63407000000  
ОКТМО 63607101 ОКВЭД 56.29  
эл.почта: [info@bpcard.ru](mailto:info@bpcard.ru)

Директор \_\_\_\_\_ Н.И. Телегин

Директор \_\_\_\_\_ С.Н. Волков