

Московский комитет по регистрации прав
 Регистрационный округ № 01/00
 Произведена государственная регистрация
 "28" 05 1999 года
 № регистрации 77-01/00-02/1999-23051
 Регистратор Вуцагениш В.М.
 Подпись [Подпись] № 5

№ 00-216/99
 "28" 05 1999 г.

ДОГОВОР
на аренду нежилого фонда
(нежилого помещения, здания, сооружения),
находящегося в собственности Москвы

г. Москва

Департамент государственного и муниципального имущества г. Москвы (территориальное агентство), действующий на основании Положения, в лице руководителя (заместителя руководителя) Молочкова С.М.

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и предприятие (Балансодержатель), в эксплуатации которого находится нежилой фонд,

ДТМ и в. Москва

в лице его руководителя Билова В.В.

с одной стороны, и Автомагистраль некапитальной организации, Классификация помещений Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова

действующее (ий) на основании Устава, именуемое (ый) в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании распоряжения ДТМ
№ 1452-р от 11.05.99
 свидетельства № 0-8041 от "12" 05 1999 г.

Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду имущество (нежилое помещение, здание, сооружение) общей площадью 3511,3 кв.м., расположенное по адресу:

Город	<u>Москва</u>
Административно-терр. округ	<u>Западный</u>
(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бул., наб., пр.)	<u>Академика Анохина</u>

Дом №	<u>40</u>	Корпус	<u>2</u>	Строение	<u>-</u>	Квартал	<u>2577</u>
-------	-----------	--------	----------	----------	----------	---------	-------------

Для использования под _____

²
учебно-воспитательные

Характеристики помещения указаны в выписке из технического паспорта от "20" "11" 1997 г., являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается с "12" "05" 1998 г. по "11" "05" 2048 г.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты регистрации его в Департаменте.

2.3. Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

При этом Арендодатель вправе отказаться от договора, предупредив об этом Арендатора письменно за 3 месяца с указанием даты освобождения помещений.

В этом случае Арендатор обязан в течение 10 дней после указанной даты сдать имущество Балансодержателю по акту в том состоянии, в котором его получил, передав в том числе произведенные в помещении неотделимые улучшения (указать) без возмещения их стоимости, если даже улучшения были произведены с согласия Арендодателя.

2.4. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

3.1. Передача имущества (раздел 1) производится по Акту, который подписывается Балансодержателем и Арендатором не позднее 20 дней с даты регистрации договора аренды.

Акт передачи помещения оформляется в соответствии с действующими нормативными документами, заверяется сторонами, регистрируется в Департаменте (терагентстве) и хранится по договору аренды.

Техническая документация не передается.

3.2. При перезаключении договора аренды на новый срок (переоформление договора) приемки-сдачи не составляется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Арендодателя (Департамент или терагентство) и Балансодержателя.

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) и Балансодержатель имеют право входить в помещение с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения условий использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

4.1.2. Арендодатель (при необходимости Балансодержатель) обязан:

– своевременно производить перерасчет арендной платы, при изменении стоимости 1 кв. м строительства, изменения размера минимальной ставки годовой арендной платы и методики расчета арендной платы;

– своевременно доводить указанные изменения арендной платы до Арендатора;

– осуществлять контроль за соблюдением условий арендного договора;

– осуществлять учет и хранение договора аренды.

4.1.3. В случае необоснованного отказа со стороны Балансодержателя в подписание договора аренды Арендодатель (Департамент или терагентство) заключает договор аренды самостоятельно и принимает меры к передаче имущества Арендатору.

При этом Балансодержатель не освобождается от возложенных на него обязанностей.

Балансодержатель обязан:

4.1.4. В двадцатидневный срок после регистрации настоящего Договора передать соответствующее имущество Арендатору по Акту.

В Акте, составленном при участии представителей организации-арендатора и балансодержателя, должно быть указано техническое состояние помещения на момент сдачи аренду.

Акт регистрируется в Департаменте (агентстве) и хранится в деле по договору аренды.

4.1.5. Производить капитальный ремонт нежилых помещений, занимаемых Арендатором, совместно с общим капитальным ремонтом дома.

4.1.6. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.1.7. В двухнедельный срок после регистрации настоящего Договора заключить с Арендатором договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание.

4.2. Права и обязанности Арендатора:

4.2.1. Арендатор обязан использовать арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1 настоящего Договора.

4.2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные договором сроки в соответствии с поручениями (оформленными по форме, установленной Департаментом), а также нести по отдельным договорам коммунальные услуги и эксплуатационные расходы.

4.2.3. При проведении капитального ремонта дома Арендатор обязан принимать участие в финансировании ремонта.

В случае, если Арендатор арендует полностью здание (сооружение), то обязанность проведения капитального ремонта возлагается на Арендатора.

Сроки и условия проведения капитального ремонта устанавливаются по согласованию Арендатора и Балансодержателем.

4.2.4. Арендатор обязан осуществлять уход за прилегающей к арендуемому помещению территории, сооружению) и вести те работы по помещению, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после регистрации настоящего Договора Арендатор обязуется:

- заключить отдельный договор с Балансодержателем по уборке твердых бытовых отходов территории, непосредственно примыкающей к помещению;

- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание.

Если Арендатор использует помещение совместно с иными лицами, он обязуется нести расходы на указанные в настоящем пункте обязательства пропорционально доле площади арендуемых помещений в общей площади здания.

4.2.5. Арендатор самостоятельно или за свой счет принимает все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого помещения: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения.

4.2.6. Арендатор обязан:

- обеспечить доступ специалистов Балансодержателя в арендуемое помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемого помещения, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения);

- при наличии в помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб;

- обеспечить беспрепятственный доступ в нежилое помещение представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.2.7. Арендатор обязан содержать арендуемое помещение в полной исправности (производить текущий ремонт) и соответствующем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю, а также застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения арендуемых помещений на весь срок действия договора, при этом настоящий Договор вступает в силу только после предоставления надлежащим образом оформленного страхового полиса, выданного государственным унитарным предприятием по страхованию договорных обязательств с арендаторами, либо страховой компанией, аккредитованной Арендодателем.

Не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции), перепланировок и переоборудования помещений, связанных с деятельностью Арендатора и изменяющих функциональное назначение помещений, без письменного разрешения Арендодателя.

4.2.8. Арендатор обязан поддерживать фасад здания (сооружения), в котором арендуется помещение, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Балансодержателем сроки, либо по предъявлении счета Балансодержателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

4.2.9. Арендатор обязан соблюдать все требования законодательства и нормативных актов г. Москвы в отношении:

- а) правового статуса помещения как исторического памятника (если оно таковым является);
- б) градостроительной деятельности;
- в) охраны окружающей среды;
- г) санитарных норм;
- д) владения землей;
- е) стандартов строительства.

4.2.10. Арендатор обязан в течение месяца с момента поступления письменного уведомления об изменении порядка предоставления помещений в аренду, новой редакции договора или изменения величины и порядка начисления арендной платы обратиться за переоформлением настоящего Договора аренды (перерасчета арендной платы), при условии что условия нового договора не ухудшают положение Арендатора, за исключением вопросов связанных с величиной арендной платы, с методикой расчета арендной платы, коммунальных и эксплуатационных платежей.

Перерасчет и начисление арендной платы производится с даты изменения базовой стоимости 1 кв. м строительства и изменения методики расчета, устанавливаемой постановлением Правительства Москвы.

4.2.11. Арендатор обязан не позднее чем за один месяц письменно сообщить Арендодателю и Балансодержателю о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

Возврат Арендатором имущества в исправном состоянии передается Балансодержателю по Акту.

4.2.12. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по договору аренды обязательства, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

4.2.13. По истечении срока договора аренды Арендатор обязан в месячный срок до окончания действия договора письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок.

4.2.14. С согласия Арендодателя Арендатор имеет право сдачи помещения в субаренду или безвозмездное пользование.

В случае передачи помещения иностранным юридическим или физическим лицам необходимо согласование с компетентными органами.

Регистрация договоров субаренды/безвозмездного пользования производится Департаменте.

4.2.15. С согласия Арендодателя Арендатор вправе внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды.

4.2.16. В случаях сдачи помещений в субаренду, безвозмездное пользование или внесении права аренды в уставный капитал ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

4.2.17. С согласия Арендодателя полученное право аренды на нежилое помещение Арендатор вправе передать другому юридическому лицу (перенаем или переуступка прав).

Реконструкция.

4.2.18. Арендатор обязан в случае принятия решения Правительством Москвы реконструкции или сносе арендуемого здания освободить арендуемое помещение в течение трех месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя, если договор был заключен до начала реконструкции.

4.2.19. Арендатор имеет преимущественное право на заключение контракта на участие в реконструкции в доле с третьими лицами, пропорциональной доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

В случае заключения контракта Арендатор имеет право на возобновление аренды после завершения реконструкции.

В случае невыполнения обязательств по контракту право возобновления договора аренды Арендатором утрачивается.

Вывески.

4.2.20. Арендатор имеет исключительное право установить на фронтальной части помещения вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах, при условии согласования установки в уполномоченных органах.

4.2.21. Арендатор обязан оформить в установленном порядке паспорт на световое оформление здания и выполнить за свой счет необходимые работы по устройству подсветки зданий в соответствии с паспортом цветоцветового оформления в согласованные с Мосархитектурой сроки и поддерживать его в рабочем состоянии.

4.2.22. Обеспечить включение имеющихся систем архитектурно-декоративного подсвета зданий, сооружений по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. За указанное в разделе 1 договора аренды помещение Арендатором, ежеквартально с оплатой не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала (не позднее 5-го числа каждого месяца при помесечной оплате), вносится арендная плата на специальный счет Департамента по аккумуляции платежей за аренду нежилого фонда.

На сумму арендной платы (и пени), перечисляемую Департаменту, Арендатор самостоятельно начисляет налог на добавленную стоимость (и др., если таковые имеются) и одновременно с арендной платой перечисляет его на счет Департамента.

В случае изменения условий оплаты аренды помещения к договору аренды оформляется "Дополнительное соглашение", которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2. Арендатор в течение двух недель с даты, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, оплачивает Арендодателю арендную плату за предоставленное ему имущество по Акту, начисленную с начала срока аренды до регистрации, без взимания пени.

При перерасчете арендной платы Арендатор в двухнедельный срок оплачивает разницу в стоимости аренды за периоды, указанные в п. 5.1 или "Дополнительных соглашениях", если таковые имеются.

5.3. Начисление арендной платы производится на основании представленных Арендатором справки о техническом состоянии помещения и копии информационного письма органов государственной статистики с указанием классификационных кодов организации.

Лист расчета арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.4. Арендная плата по постановлению Правительства Москвы подлежит ежегодному пересмотру и перерасчету при изменении базовой стоимости 1 кв. м строительства, изменении размера минимальной ставки арендной платы или методики расчета.

5.5. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы и коммунальные услуги на счет Балансодержателя по отдельному договору в установленном порядке.

Стоимость эксплуатационных расходов и коммунальных услуг подлежит ежегодному перерасчету и переоформлению в случаях изменения цен на эти услуги по постановлению Правительства Москвы.

6. САНКЦИИ

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере 0,2% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. Начисление пени за несвоевременную оплату производится по истечении двух недель с даты регистрации договора аренды в Департаменте или даты нового расчета арендной платы.

6.3. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по договору.

6.4. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.5. Нарушение сроков перечисления аренды по вине обслуживающего Арендатора банк освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае ликвидации Арендатора договор аренды считается расторгнутым.

7.3. При невнесении арендной платы в течение двух сроков оплаты в установленном порядке Арендодатель вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

7.4. Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор заключен в 4 экземплярах (соответствующим образом пронумерованный, пронумерованный и заверенный Арендодателем): один хранится у Арендатора, один – у Балансодержателя, по одному экземпляру – в Департаменте и его территориальном агентстве.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде заказными отправлениями.

8.3. Договоры, заключаемые Арендатором с третьими лицами об использовании нежилого помещения, не зарегистрированные в Департаменте, считаются недействительными.

8.4. Размещение рекламы на наружной части арендуемого помещения должно согласовано в установленном порядке.

8.5. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах зданий (сооружений) в соответствии с установленным в г. Москве "Порядком размещения, содержания и эксплуатации объектов наружной рекламы, объектов благоустройства, монументально-декоративного искусства и дизайна" с Арендатором не согласовывается.

8.6. Внесение в договор аренды каких-либо иных дополнительных платежей и имущественных требований, помимо внесенных в распорядительные документы, не допускается.

8.7. Споры, возникающие по договору аренды, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.8. При передаче в аренду нежилых помещений (зданий, сооружений) иностранным фирмам и гражданам арендная плата определяется в валюте и аккумулируется на валютном счете Департамента.

8.9. Заголовки, используемые в настоящем документе, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора и не могут рассматриваться как имеющие самостоятельное значение.

8.10. С момента вступления в силу настоящего Договора предыдущий договор и условия его заключения считаются недействительными.

8.11. Изменения годовой (квартальной, месячной) суммы арендной платы производятся только на основании расчетов, являющихся неотъемлемой частью договора, подписываемых Арендодателем и Арендатором с указанием с какого времени изменена арендная плата, подписи и заверенных печатями сторон.

Другие изменения в договор аренды вносятся только дополнительным соглашением, подписанным сторонами, заключившими договор.

8.12. Арендатору надлежит в 2-недельный срок обратиться в Комитет по регистрации недвижимости для регистрации права аренды.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. В договор аренды в обязательном порядке включаются условия предоставления помещений, внесенные в распорядительные документы, условия конкурса или аукциона, а также дополнительные обязательства сторон по использованию помещений по каждому пункту, оформляющиеся в виде приложения на _____ листах.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Департамент государственного и муниципального имущества г. Москвы (территориальное агентство):

Адрес: Индекс 103006 город Москва
 (ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл.,
 бульв., наб., пр.) улица Каретный ряд
 Дом № 2/1 корпус _____ строение _____
 Телефон 299-20-48 телефакс 299-05-75
 Расчетный счет № 40603810900170000070
 БИК 044525219 корп./счет 30101810500000000219
 АКБ «Московский Муниципальный Банк – Банк Москва»
 Идентификационный номер налогоплательщика 7707058720

Руководитель (зам. руководителя) Департамента

Сербинков Н. В.
 (Ф.И.О.)

Сербинков
 (подпись)
 М.П.



БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ ФТММ

Адрес: Индекс 103006 город Москва
 (ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл.,
 бульв., наб., пр.) ул. Каретный ряд
 Дом № 2/1 корпус _____ строение _____
 Телефон 299-20-48 телефакс 299-05-75
 Регистрационное свидетельство юридического лица:
 Серия _____ номер _____
 Выдано _____
 Дата выдачи " _____ " _____ 199 ____ г.
 Расчетный счет № 40603810900170000070 корп./счет 30101810500000000219
 АКБ «ММБ-Банк Москва»
 Идентификационный номер налогоплательщика 7707058720

Руководитель организации

Белов В. В.
 (Ф.И.О.)

Белов
 (подпись)
 М.П.



От лица АРЕНДАТОРА – Фамилия Имя Отчество физического или наименование

юридического лица АНО «Классический пансион МГУ им. М.В. Ломоносова»

Адрес : Индекс 119899 город Москва

(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл.,
бульв., наб., пр.) Зоробьевы горы, МГУ

Дом № _____ корпус _____ строение _____

Телефон 419-17-58

телефакс _____

Паспорт физического лица или регистрационное свидетельство
юридического лица:

Серия _____ номер 067441

Выдано Московская регистрационная палата

Дата выдачи "28" августа 1997 г.

Расчетный счет № 40703810200000000025 АКБ «Объединенный банк»
БИК 044583843, к/с 30101810700000000813

Идентификационный номер налогоплательщика 7729354868

Руководитель организации

Сотникова Т.И.

(Ф.И.О.)

Сотникова Т.И.
(подпись)

М.П.



Всего прошитуровано,
спромуеровано и
скреплено листочко

214
РАКОВ

