

**ДОГОВОР № 28/2024**  
**аренды нежилого помещения**

город Смоленск

«19» сентября 2024 года

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 28 «Надежда» города Смоленска, в лице заведующего Кузнецовой Вероники Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемой в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Овчинникова Наталья Владимировна, действующий на основании Свидетельства № 405673122100112 от 09.08.2005 г., именуемый в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное пользование (аренду) нежилое помещение площадью 17,5 кв.м. (на 2-м этаже, методический кабинет, по техническому паспорту б/н), являющееся муниципальной собственностью, расположенное по адресу: 214020, г. Смоленск, ул. Румянцева, д. 4 для использования под образовательную деятельность – дополнительное образование детей и взрослых по ОКВЭД – 85.41 (занятия по чтению и письму) на следующих условиях:

Сдача помещения в аренду не влечет для Арендатора права собственности на него.

1.1.1. Срок действия Договора устанавливается с 01.09.2024 г. по 31.05.2025 г. включительно.

1.1.2. Договор аренды считается расторгнутым (прекращенным) со дня фактической сдачи Арендатором Арендодателю арендуемого нежилого помещения по акту сдачи-приемки.

1.1.3. Переустройство или перепланировка арендуемых помещений производятся только с письменного разрешения Арендодателя.

1.2. Размер арендной платы устанавливается в соответствии с порядком, определяемым органом местного самоуправления города Смоленска.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Права и обязанности Арендодателя:**

2.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на беспрепятственный вход в арендуемое помещение с целью осуществления контроля над состоянием арендуемого помещения и над выполнением Арендатором принятых по настоящему Договору обязательств.

2.1.2. Арендодатель обязан согласовать с Арендатором порядок устранения недостатков сданного в аренду помещения.

2.1.3. Арендодатель обязан не менее чем за месяц предупредить Арендатора о досрочном расторжении Договора аренды и необходимости освобождения помещения в связи с его постановкой на капитальный ремонт, реконструкцией или сносом.

2.1.4. Арендодатель передает Арендатору по акту сдачи-приемки помещение (здание), указанное в пункте 1.1 данного Договора.

2.1.5. Арендодатель имеет право на свободный доступ в арендуемые помещения



специалистов для обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания.

2.1.6. В случае аварий Арендодатель и эксплуатационные ремонтные службы имеют право доступа к инженерным коммуникациям для проведения ремонтных работ в любое время суток в присутствии представителя Арендатора.

## **2.2. Права и обязанности Арендатора:**

Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. В течение 10 (десяти) дней после заключения настоящего Договора заключить с Арендодателем договор об оказании (поставке) и оплате коммунальных услуг.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.4. В течение 10 (десяти) дней с момента внесения соответствующего платежа по арендной плате предоставлять Арендодателю заверенную копию платежного документа, по которому был произведен платеж.

2.2.5. Обеспечить доступ специалистов обслуживающих организаций в арендуемое помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания (сооружения).

2.2.6. В случае аварий предоставить свободный доступ специалистов в любое время суток к инженерным коммуникациям, находящимся во всех занимаемых нежилых помещениях, для проведения ремонтных работ.

2.2.7. Обеспечить беспрепятственный допуск в нежилое помещение представителей городского самоуправления и административных органов с целью проверки документации и контроля за использованием помещений.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения.

2.2.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц о предстоящем освобождении арендуемых помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении и сдать помещение Арендодателю по акту сдачи-приемки в исправном состоянии, произведя необходимый текущий ремонт.

2.2.10. В случае невозможности по объективным причинам (ликвидация предприятия, отсутствие необходимых материалов, рабочей силы и т.п.) проведения ремонта своими силами возместить Арендодателю затраты на проведение текущего ремонта, согласно утвержденной смете.

2.2.11. При внесении изменений в учредительные документы, в данные о регистрации в государственных налоговых органах по месту постановки на учет, изменении местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, а также при смене руководителя письменно в 5-дневный срок известить Арендодателя о всех изменениях с приложением копии учредительных документов.



2.2.12. Сообщить обслуживающему отделению связи свое местонахождение и порядок доставки почтовой корреспонденции.

2.2.13. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкции здания (помещения), постановкой его на капитальный ремонт или сносом в сроки, определенные Арендодателем.

2.2.14. Соблюдать Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ-01-03), утвержденные приказом МЧС России от 18.06.2003 № 313, Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденные Приказом Министерства энергетики РФ от 13.01.2003 № 6, организовать и вести работу по пожарной и электробезопасности.

Арендатор вправе:

2.2.15. В период осуществления образовательной деятельности работники и обучающиеся Арендатора вправе пользоваться в здании помещениями общего пользования санитарно-гигиенического и бытового назначения: гардеробом, туалетом, помещением для приема пищи и медицинского обслуживания и другими.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Сумма (размер) арендной платы за нежилое помещение устанавливается на основании Порядка определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, утвержденного Смоленским городским Советом.

3.2. Сумма арендной платы за период действия договора (с 01.09.2024 г. по 31.05.2025 г.) за нежилое помещение составляет 1632,33 рубля, в том числе 20% НДС - 272,05 рубля.

Арендатор за аренду нежилого помещения перечисляет арендную плату:

- в сумме 725,48 рублей (в том числе 20% НДС - 120,91 рублей) за период с сентября 2024 г. по декабрь 2024 г. включительно в срок не позднее «10» октября 2024 г.;

- в сумме 906,85 рублей (в том числе 20% НДС - 151,14 рубль) за период с января 2025 г. по май 2025 г. включительно в срок не позднее «31» января 2025 г.

Арендатор перечисляет указанную сумму арендной платы в ФКУ Администрации города Смоленска (МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда» л/с 20907232670), БИК 016614901, р/с 03234643667010006300 в Отделение Смоленск Банка России//УФК по Смоленской области г. Смоленск, корр. счет 40102810445370000055, ИНН 6731029905, КПП 673101001.

В платежном документе указываются: вышеперечисленные реквизиты, сумма платежа, в графе «наименование платежа» указывается следующее: «арендная плата по договору аренды от 19.09.2024 г. № 28/2024 за \_\_\_\_\_ месяц(ы) 20\_\_ года». Если вышеназванные данные в платежном документе указаны неверно, Арендатор несет ответственность за непоступление денежных средств.

Оплата производится на основании настоящего Договора.

Моментом исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы является момент списания денежных средств со счета плательщика (при оплате платежными поручениями).

Коммунальные платежи перечисляются Арендатором самостоятельно, согласно заключенным договорам с Арендодателем.

3.3. Размер арендной платы, установленный в пункте 3.2 настоящего Договора, подлежит ежегодному изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании постановления Главы Администрации города Смоленска об изменении ставки арендной платы.



#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим Договором, начисляется пеня в размере 0,3% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Арендатор бесспорно, самостоятельно начисляет пени на сумму задолженности по арендной плате и направляет ее по следующим реквизитам: ФКУ Администрации города Смоленска (МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда» л/с 20907232670), БИК 016614901, р/с 03234643667010006300 в Отделение Смоленск Банка России/УФК по Смоленской области г. Смоленск, корр. счет 40102810445370000055, ИНН 6731029905, КПП 673101001.

В платежном документе указываются: вышеперечисленные реквизиты, сумма платежа, в графе «наименование платежа» указывается следующее: пени по арендной плате по договору аренды от 19.09.2024 г. №28/2024 за \_\_\_\_\_ месяц(ы) 20\_\_ года. Если вышеуказанные данные в платежном документе указаны неверно, Арендатор несет ответственность за непоступление денежных средств.

4.2. В случае передачи Арендатором арендованного объекта или его части в субаренду или в пользование третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя Арендатор обязан уплатить штраф в размере полугодовой арендной платы, установленной настоящим Договором.

4.3. В случае использования объекта не по назначению или при реконструкции или перепланировке объекта без согласия соответствующих органов, полномочных давать разрешение на реконструкцию или перепланировку, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере полугодовой арендной платы, установленной настоящим Договором.

4.4. Если помещение, сданное в аренду, по вине Арендатора выходит из строя раньше полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по соглашению сторон, а при недостижении согласия - Арбитражным судом Смоленской области.

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего Договора, кроме изменения арендной платы, допускаются только по соглашению сторон.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению:

- при использовании помещения в целом или его части не в соответствии с Договором аренды;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения;
- если Арендатор более двух раз подряд по истечении указанного в пункте 3.2 Договора срока оплаты не вносит сумму платежа в соответствии с Договором аренды;
- при нарушении Арендатором условий, предусмотренных подпунктами 2.2.1. - 2.2.3., 2.2.5. - 2.2.11. Договора;
- при сдаче в субаренду арендуемого помещения без разрешения Арендодателя;
- в случае проведения Арендодателем капитального ремонта здания;
- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.



Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплат пени и штрафа.

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

5.4. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, недвижимое имущество, сданное в аренду, в интересах Арендатора может быть изъято у Арендатора по решению органов местного самоуправления в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом ему внесенной арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.5. Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 настоящего Договора, осуществляется путем письменного уведомления Арендатора о расторжении Договора не менее чем за 30 дней до даты расторжения. При неполучении ответа от Арендатора по истечении 30 дней со дня отсылки Арендодателем уведомления настоящий Договор считается расторгнутым досрочно.

5.6. При недостижении согласия, настоящий Договор может быть расторгнут по решению суда.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Расходы Арендатора на текущий или произведенный по его инициативе капитальный ремонт помещений не являются основанием для снижения размера арендной платы, указанной в пункте 3.2 Договора.

6.2. Капитальный ремонт помещения производится Арендатором в соответствии с Положением о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Постановлением Администрации города Смоленска от 31.12.2009 № 1620-адм.

## 7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах (по одному для каждой стороны).

7.3. Юридические адреса и номера телефонов сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда»**

Адрес: 214020, г. Смоленск, ул. Румянцева,  
д. 4

ИНН 6731029905, КПП 673201001

БИК 016614901

р/с 03234643667010006300

ОТДЕЛЕНИЕ СМОЛЕНСК БАНКА

РОССИИ/УФК по Смоленской области

г. Смоленск

к/с40102810445370000055

Номер телефона: 31-37-75

**АРЕНДАТОР:**

**ИП Овчинникова Наталья Владимировна**

Адрес: 214004, г. Смоленск, ул. Колхозная, д. 8,  
кв. 85

ИНН 673003205002

БИК 046614632

р/сч 40802810759000010772 в Смоленском

отделении №8609 ПАО СБЕРБАНК

корр. счёт 3010181000000000632

Номер телефона: 8-910-783-07-77



К настоящему Договору прилагаются:

- акт сдачи-приемки нежилого помещения в аренду (приложение №1);
- расчет годовой арендной платы за нежилое помещение, находящееся в муниципальной собственности (приложение №2).

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ  
Заведующий МБДОУ «Детский сад  
№ 28 «Надежда»

АРЕНДАТОР  
Индивидуальный предприниматель



/ В.А. Кузнецова/



М.П.

/ Н.В. Овчинникова/



МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда»  
наименование Арендодателя

ИП Овчинникова Наталья Владимировна  
наименование Арендатора

**АКТ**

сдачи-приёмки нежилого помещения в аренду

19.09.2024 г.

г. Смоленск

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель Кузнецова В.А., с одной стороны, и Арендатор Овчинникова Н.В., с другой стороны, составили настоящий акт о том, что Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает нежилое помещение по адресу: 214020, г. Смоленск, ул. Румянцева, д. 4 для использования под образовательную деятельность – образование дополнительное детей и взрослых по ОКВЭД – 85.41 (занятия по чтению и письму).

Здание (помещение) характеризуется следующими данными:

1. Общая площадь – 17,5 кв.м.
2. Износ здания – 18%
3. Построено из:
  - кирпича
  - железобетона
  - дерева
  - смешанное
4. Расположено:
  - отдельно стоящее
  - встроено-пристроенная часть
  - чердак (мансарда)
  - полуподвал
  - подвал
5. Обустроено:
  - водопровод
  - канализация
  - горячая вода
  - центральное отопление
6. Состояние помещения (краткая характеристика содержания сети, потолков, коммуникаций):  
удовлетворительное.

Настоящий акт составлен в 2 экземплярах.



В.А. Кузнецова

Арендатор

М.П.



Н.В. Овчинникова



### РАСЧЁТ

Суммы (размера) годовой арендной платы за нежилые помещения,  
находящиеся в муниципальной собственности  
(здание – памятник архитектуры – **нет**)

Ставка арендной платы недвижимого имущества  $C_c$  (руб.) на **2024** год  
 $C_c = 40681$  руб.  
 $S_a = 17,5$  кв. м.

Площадь арендуемого помещения

В том числе:

Надземная часть

Полуподвал

Подвал (чердак, мансарда)

Площадь помещения, переданного третьим лицам

Коэффициент износа

Коэффициент размещения помещения

Коэффициент градостроительной ценности

Коэффициент технического обустройства

Коэффициент вида деятельности

Корректирующий коэффициент

Повышающий коэффициент ( $K_p = 1 + C_c/S_a$ )

Коэффициент, учитывающий периодичность

использования помещения, час/месяц

Время использования помещения, час/месяц

17,5 кв.м.

кв. м.

кв. м.

$S_c = 0$

$K_{из} = 0,82$

$K_p = 1,0$

$K_z = 2,52$

$K_{то} = 1,0$

$K_d = 1$

$K_k = 0,05$

$K_p = 1,0$

$K_{пч} = T_{час} \times 4/730$

$T_{час} = 4,5$

**Годовая арендная плата за использование помещения**

$A_p = C_c \times S_a \times K_{из} \times K_p \times K_z \times K_{то} \times K_d \times K_k \times K_p = 73555,32$  руб.

**Годовая арендная плата с учётом использования помещения не полный  
рабочий день (п. 3.2 Договора)**

$A_{пч} = A_p \times K_{пч} = 1813,69$

Сумма с учетом НДС составляет:  $1813,69 + (1813,69 \times 0,20) = 2176,43$

Ежемесячная плата = **181,37**

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда»

ИНН 6731029905, КПП 673201001

Адрес: 214020, г. Смоленск, ул. Румянцева, д.4

Телефон: 31-37-75



#### АРЕНДАТОР:

ИП Овчинникова Наталья Владимировна

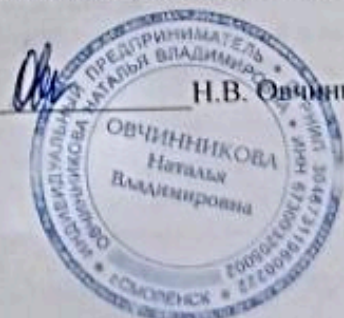
ИНН 673003205002

214004, г. Смоленск, ул. Колхозная, д.8, кв.85

тел: 8-910-783-07-77

ИП Овчинникова Наталья Владимировна

М.п.





# Дополнительное соглашение

к договору аренды нежилого помещения  
от «19» сентября 2024 года № 28/2024

«19» сентября 2024 г.

город Смоленск

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 28 «Надежда» города Смоленска, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заведующего Кузнецовой Вероники Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Овчинникова Наталья Владимировна, действующий на основании Свидетельства №405673122100112 от «09» августа 2005 года и именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №28/2024 от «19» сентября 2024 г. о нижеследующем:

1.1. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость платежей, которые могут иметь место в связи с использованием переданным в аренду нежилым помещением (площадью в нежилом помещении) и не включены в состав арендной платы.

1.2. Расчётным периодом для платежей по настоящему дополнительному соглашению является период - квартал.

1.3. По окончании расчётного периода (квартал) Арендодатель составляет акт о потребленных Арендатором коммунальных ресурсах по следующей форме:

Вид потребленного коммунального ресурса	Количество (объём) потребленного коммунального ресурса Арендодателем	Количество (объём) потребленного коммунального ресурса Арендатором	Тариф потребленного коммунального ресурса, руб.	Сумма, подлежащая возмещению, руб.

Акт составляется в трех экземплярах и подписывается Сторонами. На основании данного акта Арендодатель выставляет Арендатору счёт на оплату срок до 25 числа каждого месяца, следующего за расчётным периодом, а Арендатор оплачивает счет в течение 10 дней после предоставления счета.

1.4. Плата за электроэнергию.

Размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению в связи с отсутствием у Арендатора индивидуального прибора учёта, определяется расчётным путём как произведение следующих величин: рассчитанной за отчётный период суммарной мощности оборудования (рассчитывается в кВт/ч); цены (тарифа) на электрическую энергию.

1.4.2. Стороны установили, что размер платежей за коммунальную услугу по электроснабжению определяется исходя из следующих показателей:

Наименование и мощность электроприбора, кВт	Суммарное время использования за расчётный период (квартал), час	Объём (количество) потребляемой за расчётный период (квартал) электроэнергии (квартал), кВт/час	Тариф (цена) на электроэнергию за 1 кВт/час, руб.
0,216	13,5 часов / квартал	2,92	согласно тарифу Поставщика услуги за отчетный период

1.5. Размер платежей за отопление.

1.5.1. Размер возмещаемой Арендатором платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из общей (суммарной) стоимости потребленной за расчётный период тепловой энергии, определяемой на основании счетов, выставленных энергоснабжающей организацией за отопление всего здания (всех его помещений), и пропорционально отношению площади переданного в аренду нежилого помещения (площади в нежилом помещении) к общей площади здания (суммарной площади всех помещений в здании).

1.5.2. При определении размера платежей за коммунальную услугу по отоплению Стороны исходят из следующих показателей:

Общая площадь здания (суммарная площадь всех помещений в здании), кв.м.	Площадь переданного в аренду нежилого помещения (площади в нежилом помещении), кв.м.	Суммарное время использования за расчётный период (квартал), час
1945,6	17,5	13,5 часов / квартал



1.6. Арендатор вправе отказаться от возмещения Арендодателю стоимости платежей в соответствии с настоящим дополнительным соглашением. При этом Арендатор обязан в течение 10 дней после заключения договора аренды нежилого помещения (площади в нежилом помещении) заключить с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг договор об оказании (поставке) и оплате услуг и представить его Арендодателю.

1.7. Размер возмещаемой платы за долевое пользование земельным участком и долевое участие Арендатора в расходах по технической эксплуатации арендуемого нежилого помещения (площади нежилого помещения), определяется исходя из отношения площади арендуемого нежилого помещения (площади нежилого помещения) к общей площади здания (суммарной площади всех помещений в здании).

1.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, остаются в силе и действуют условия договора аренды нежилого помещения №28/2024 от «19» сентября 2024 г.

1.9. Настоящее дополнительное соглашение действует с момента подписания и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №28/2024 от «19» сентября 2024 г.

1.10. Настоящее дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

### Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда»  
ИНН 6731029905, КПП 673201001  
Адрес: 214020, г. Смоленск, ул. Румянцева, д.4  
Телефон: 31-37-75

**АРЕНДАТОР:**

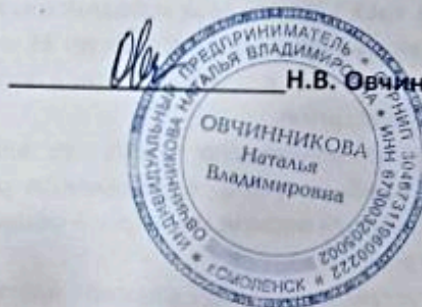
ИП Овчинникова Наталья Владимировна  
ИНН 673003205002  
214004, г. Смоленск, ул. Колхозная, д.8, кв.85  
тел: 8-910-783-07-77

Заведующий МБДОУ «Детский сад  
№28 «Надежда»



В.А. Кузнецова

ИП Овчинникова Наталья Владимировна



Н.В. Овчинникова