

**ДОГОВОР № 05-17292-001-Н-АР-11108-00**  
**АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

« 18 » октября 2024.

г. Владивосток

Управление муниципальной собственности г. Владивостока в лице начальника Управления муниципальной собственности г. Владивостока Стульновой Н.А., действующего на основании Положения об Управлении муниципальной собственности г. Владивостока, утвержденного постановлением администрации города Владивостока от 04.08.2000 № 1439, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Студия 25» в лице директора Голубкина Е.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с Договором и на основании протокола от 03.10.2024 № U21000031610000000111 подведения итогов аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды муниципального имущества г. Владивостока Арендодатель сдает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 56,4 кв. м, этаж: цокольный, кадастровый номер 25:28:000000:4642, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Енисейская, д. 22, пом. VI, именуемое в дальнейшем «Объект», для использования в целях: офис, оказание бытовых услуг, торговое.

1.2. Передача Объекта осуществляется по акту приема-передачи с указанием технического состояния и характеристик Объекта. Объект считается переданным Арендатору с момента подписания акта приема-передачи. Акт является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору Объект во временное пользование на срок 5 (пять) лет с даты подписания настоящего договора.

1.4. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке в случае, если иное не установлено законом.

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель имеет право:**

2.1.1. Проводить проверки соблюдения условий Договора.

2.1.2. Требовать от Арендатора обеспечить беспрепятственный доступ на Объект аренды для его осмотра и проведения проверки соблюдения условий Договора.

2.1.3. Требовать от Арендатора возмещения убытков, возникших в результате деятельности Арендатора, которая привела Объект в состояние, непригодное для его дальнейшей эксплуатации, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.1.4. На своевременное получение арендной платы.

2.1.5. Изменять не чаще одного раза в год размер арендной платы за Объект в случаях и в порядке, предусмотренных разделом 3 Договора.

2.1.6. Расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных статьями 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.1.7. Отказаться от Договора (исполнения Договора) или от осуществления прав по Договору в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, предусмотренных пунктом 5.2 Договора.

**2.2. Арендодатель обязан:**

2.2.1. Передать Арендатору Объект не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы и условий Договора.

2.2.3. В случае истечения срока Договора или при досрочном расторжении Договора письменно уведомить об этом Арендатора за месяц до момента прекращения Договора.

**2.3. Арендатор имеет право:**

2.3.1. Требовать от Арендодателя передачи ему Объекта аренды в срок, предусмотренный пунктом 2.2.1 Договора.

**2.4. Арендатор обязан:**

2.4.1. Содержать Объект в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.4.2. Использовать Объект в соответствии с целевым назначением.



2.4.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором, изменениями и дополнениями к нему, уведомлениями Арендодателя арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

2.4.4. Своевременно производить своими силами и за свой счет текущий и капитальный ремонт Объекта.

2.4.5. В случае необходимости текущего ремонта (окраски) фасада, осуществлять указанный текущий ремонт пропорционально площадям занимаемых помещений. Необходимость проведения текущего ремонта (окраски) фасада определяется в соответствии с градостроительной и проектной документацией.

2.4.6. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.4.7. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя реконструкцию (переоборудование), перепланировку, скрытых и открытых проводок коммуникаций.

В случае обнаружения Арендодателем самовольной реконструкции (переоборудования), перепланировки, скрытых и открытых проводок коммуникаций, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.4.8. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора и работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.4.9. В течение 1 месяца со дня заключения настоящего Договора:

- заключить договоры на водо-, тепло-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Арендодателя;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя;

- заключить договор страхования Объекта аренды в пользу Арендодателя от пожара на весь срок аренды. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя;

- заключить договор с управляющей организацией (ТСЖ) на обслуживание общедомового имущества многоквартирного жилого дома для собственников и арендаторов нежилых помещений. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя.

Своевременно самостоятельно, за счет собственных финансовых средств, оплачивать все расходы по содержанию и использованию муниципального имущества, включая плату за находящиеся в пользовании нежилые помещения и коммунальные услуги: плату за содержание и ремонт помещения, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

Своевременно самостоятельно, за счет собственных финансовых средств, оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома за Объект, либо компенсировать Арендодателю оплату данных взносов

2.4.10. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы пожарного надзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.) и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.4.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении по инициативе Арендатора.

2.4.12. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней после прекращения Договора, передать Арендодателю по акту приема-передачи Объект, не требуя возмещения средств, вложенных во все согласованные произведенные в арендуемом Объекте реконструкции (переоборудования), перепланировки, скрытых и открытых проводок коммуникаций, а также улучшения, составляющие принадлежность Объекта и не отделяемые без вреда от конструкций Объекта.

При неисполнении данного условия Договор не считается продленным на неопределенный срок.

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

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в рублях и на момент заключения Договора ее размер в месяц без учета НДС составляет 18048,00 (восемнадцать тысяч сорок восемь рублей 00 копеек).



Оплата производится Арендодателю ежемесячно до последнего числа месяца включительно. Сумма арендной платы, подлежащая уплате в бюджет Владивостокского городского округа, считается уплаченной со дня зачисления ее на единый счет бюджета Владивостокского городского округа.

3.2. НДС Арендатор перечисляет самостоятельно в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Размер арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора, может быть изменен в одностороннем порядке Арендодателем путем увеличения размера арендной платы, применяемой в текущем году, на уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год, а также в связи с изменением действующего законодательства, о чем Арендатор ставится в известность путем направления в его адрес письменного уведомления.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, а также расходы по содержанию Объекта аренды определяются отдельными договорами, заключенными согласно пункту 2.4.9 Договора, а также платежными документами (счетами), выставляемыми специализированными организациями.

3.5. Арендодатель и Арендатор пришли к соглашению, что условия Договора аренды в части начисления арендной платы применяются со дня подписания акта приема-передачи.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. При неуплате Арендатором арендной платы в установленные Договором сроки Арендатор уплачивает неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день начисления, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. Оплата основного долга не освобождает Арендатора от обязанности по уплате пени.

4.3. Уплата пени, установленной Договором, не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств и устранения допущенных нарушений.

4.4. Платежи считаются внесенными в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

#### **5. Изменение и расторжение договора**

5.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока. Продление Договора на новый срок производится в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от Договора (исполнения Договора) в одностороннем внесудебном порядке в соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующих случаях:

а) невнесения арендной платы более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного пунктом 3.1 Договора срока для внесения арендных платежей;

б) разрушения арендуемого Объекта или приведения его в состояние, непригодное для его дальнейшей эксплуатации;

в) сдачи Объекта или его части в субаренду без согласия Арендодателя;

г) использования Объекта Арендатором не по целевому назначению;

д) неисполнения пунктов 2.4.1, 2.4.4, 2.4.6, 2.4.7, 2.4.9 Договора;

е) нарушения иных существенных условий Договора, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

В этом случае Арендодатель направляет Арендатору по адресу, указанному в пункте 7.2 Договора, заказным письмом уведомление об отказе от Договора и необходимости освобождения занимаемого Объекта в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления.

Арендатор обязан освободить занимаемый Объект в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления.

ж) если Арендодателем в установленном порядке принято решение об использовании Объекта для муниципальных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о досрочном расторжении Договора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

5.3. В случае ликвидации Арендатора Договор прекращается в установленном законом порядке.

5.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (пени).

#### **6. Особые условия**

6.1. Договор заключен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Приморского края.

6.3. В случае наличия излишне уплаченных Арендатором денежных средств по Договору



Арендодатель имеет право самостоятельно учитывать такие денежные средства в счет платежей по договору аренды, заключенному на новый срок в отношении Объекта, указанного в пункте 1.1 Договора.

6.4. После прекращения Договора Арендатор не имеет права на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, произведенных за счет собственных средств и с согласия арендодателя, не делимых без вреда для имущества.

6.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения Договора. При этом в Договор вносятся изменения путем составления и подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в части наименования и реквизитов Арендодателя.

Приложение:

1. Акт приема-передачи – приложение № 1.

## 7. Реквизиты сторон

### Арендодатель

Управление муниципальной собственности  
г. Владивостока

Место нахождения: 690091, г. Владивосток,  
ул. Западная, 15

### Получатель

УФК по Приморскому краю (Управление  
муниципальной собственности  
г. Владивостока)

ИНН 2536097608 КПП 254001001

Единый казначейский счет:  
40102810545370000012

Казначейский счет: 03100643000000012000 «Банк  
получателя»:

Дальневосточное ГУ Банка России//УФК по

Приморскому краю г. Владивосток

БИК 010507002 ОКТМО 05701000

КБК 966 111 05074 04 0001 120 (аренда)

КБК 966 116 07090 04 0210 140 (пеня)

### Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью  
«Студия 25»

тел. 89140797974

эл. почта: studio\_x@inbox.ru

Адрес: 690108 Приморский край,  
г. Владивосток, ул. Артековская, д.7, кв. 111

ИНН 2543187179, КПП 254301001

ОГРН 1242500022357

Р/счет 40702810150000046437

Банк Дальневосточный Банк ПАО Сбербанк

к/счет 30101810600000000608

БИК 040813608

### Арендодатель

Начальник Управления муниципальной  
собственности г. Владивостока

М.П.

Н.А. Стульнова



### Арендатор

Директор Общества с ограниченной  
ответственностью «Студия 25»

Е.И. Голубкин





**АКТ  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

« 18 » октября 2024

г. Владивосток

Управление муниципальной собственности г. Владивостока в лице начальника Управления муниципальной собственности г. Владивостока Стульновой Н.А., действующего на основании Положения об Управлении муниципальной собственности г. Владивостока, утвержденного постановлением администрации города Владивостока от 04.08.2000 № 1439, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Студия 25» в лице директора Голубкина Е.И., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем.

Арендодатель сдает, а Арендатор принимает на условиях договора аренды недвижимого имущества от 18.10.2024 № 05-17292-001-Н-АР-11108 недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 56,4 кв. м, этаж: цокольный, кадастровый номер 25:28:000000:4642, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Енисейская, д. 22, пом. VI, именуемое в дальнейшем «Объект», для использования в целях: офис, оказание бытовых услуг, торговое.

Объект осмотрен Арендатором, претензий к качеству и техническому состоянию Арендатор не имеет.

**Арендодатель**  
Сдал:

Начальник Управления муниципальной  
собственности г. Владивостока

Н.А. Стульнова

М.П.



**Арендатор**  
Принял:

Директор Общества с ограниченной  
ответственностью «Студия 25»

Е.И. Голубкин

