

ДОГОВОРА АРЕНДЫ № 22000049060000000002
объекта коммунально-бытового назначения (здание бани д. Раздолье)

д. Раздолье

14 января 2025 года

Администрация Раздольевского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация Раздольевского сельского поселения), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы администрации Раздольевского сельского поселения Зайцевой Виктории Вячеславовны, действующей на основании Устава Раздольевского сельского поселения, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДР», являющееся победителем аукциона № 22000049060000000002, лот № 1 по сдаче в аренду муниципального имущества в соответствии с протоколом №2 от 13.01.2025, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Костюченко Александра Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны), на основании Распоряжения администрации Раздольевского сельского поселения от 14 января 2025 года № 02, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает в аренду арендатору здание бани, являющееся муниципальной собственностью Раздольевского сельского поселения, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, д. Раздолье. Свидетельство о государственной регистрации права – 78-АГ №754022 от 15.01.2009 г., кадастровый номер – 47:03:0000000:7433.

1.2. Целевое назначение Объекта: административно-хозяйственный объект коммунально-бытового назначения. Предоставление населению банных услуг, в том числе и льготным категориям граждан по ценам, установленных Решением Совета депутатов Раздольевского сельского поселения. Режим работы бани - круглогодично, не менее 2 дней в неделю, с учетом мужских и женских часов помывки.

1.3. Передаваемый в аренду Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.4. Сведения об объекте, изложенные в договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора.

1.5. Объект предоставляется по настоящему Договору по результатам открытого аукциона на право заключения договора аренды.

1.6. Договор вступает в силу с 01 февраля 2025 года и распространяется на правоотношения с 14 января 2025 года, действует в течении 5 (пяти) лет до 31 января 2030 года.

Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

1.7. Передача объекта оформляется актом приема - передачи в письменной форме, в трех экземплярах, с указанием технического состояния Объекта на момент передачи и подписывается Арендодателем и Арендатором, либо уполномоченными представителями сторон. Указанный акт прилагается к договору (Приложение № 1) и является неотъемлемой его частью. При отсутствии акта приема-передачи настоящий договор считается незаключенным.

1.8. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.9. Часть площади арендуемого объекта может быть сдано Арендатором в субаренду только с письменного разрешения Арендодателя на срок, не превышающий срок действия настоящего договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор заключен сроком **на 5 лет**.
- 2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 2.3. Условия Договора, в том числе начисление арендной платы, распространяются на правоотношения сторон, возникшие с даты Распоряжения администрации Раздольевского сельского поселения от 14.01.2025г. № 02 «О заключении договора аренды объекта коммунально-бытового назначения (здание бани д. Раздолье)
- 2.4. Истечение срока действия договора не освобождает Стороны от исполнения обязанностей, предусмотренных Договором, в том числе от ответственности.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

- 3.1.1. Осуществлять проверку сохранности, использования по целевому назначению, восстановления и осуществления мероприятий по списанию имущества здания бани, переданного Арендатору по настоящему Договору.
- 3.1.2. Осуществлять проверку технического состояния, соблюдения правил и норм эксплуатации, выполнения технических регламентов, соблюдения параметров коммунальных услуг.
- 3.1.3. Передать Арендатору имущество, возникшее в период действия настоящего Договора, которое находится в неразрывной технологической цепи и является неотделимой без вреда, частью переданного в аренду имущества коммунальной инфраструктуры.
- 3.1.4. На возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий по настоящему Договору.
- 3.1.5. Направлять Арендатору акты о нарушении условий настоящего Договора и требования об обязательном принятии Арендатором мер к устранению выявленных нарушений.
- 3.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2. Арендатор имеет право:

- 3.2.1. Пользоваться переданным ему имуществом коммунальной инфраструктуры (Приложение № 2) в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации,
- 3.2.2. Сдавать арендуемый Объект, либо его соответствующую часть в субаренду только с согласия Арендодателя и на срок не более срока действия основного договора.
- 3.2.3. Для согласования передачи имущества нежилых помещений бани в субаренду Арендатор представляет Арендодателю проект договора субаренды.
- 3.2.4. Договор субаренды считается заключенным только при наличии в нем информации о согласовании договора субаренды Арендодателем либо уполномоченным Арендодателем лицом.
- 3.2.5. Один экземпляр согласованного договора субаренды (с приложением копий документов к договору субаренды) остается у Арендодателя.
- 3.2.6. Заключение договора субаренды не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.7. Ответственность за нарушение субарендатором условий договора субаренды несет Арендатор Объекта.
- 3.2.8. Информировать Арендодателя о необходимости списания пришедшего в негодность арендуемого имущества коммунальной инфраструктуры по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и муниципальными правовыми актами Раздольевского сельского поселения.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

- 4.1.1. Передать в пользование Арендатору указанный в п.1.1. Объект по акту приема-передачи (Приложение № 1) в состоянии, пригодном для использования.

4.1.2. В срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания Арендатором Договора направить в орган регистрации прав с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет" (посредством официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав) заявление о государственной регистрации прав и электронный образ Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - УКЭП) Арендодателя в порядке, установленном статьей 18 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Объектом.

4.1.4. С момента подписания договора обеспечивать беспрепятственный доступ к Объекту работникам, транспорту, подрядчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора для обеспечения его нормальной эксплуатации и сохранности.

4.1.5. Предоставить всю необходимую техническую документацию на Объект.

4.1.6. Осуществлять контроль использования Объекта в соответствии с условиями Договора.

4.1.7. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в течение 30 календарных дней принять имущество от Арендатора по акту приема-передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учетом нормативного износа и движения имущества, санкционированного Арендодателем, а также всех произведенных перестроек, переделок и улучшений, составляющих принадлежность нежилых помещений бани, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.8. В течение 30 календарных дней с момента получения от Арендатора надлежащим образом оформленных документов на объекты переданного в аренду имущества, подлежащие списанию (заявление на имя руководителя Арендодателя, экспертное заключение, акт технического состояния объекта или другое обоснование для списания), принимать решение о списании при наличии условий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и при невозможности дальнейшего использования имущества по назначению либо об отказе от его списания с обоснованием принятия такого решения.

4.1.9. В случае изменения стоимости арендуемого имущества по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, предоставить Арендатору дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении арендной платы.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять имущество от Арендодателя по вышеуказанному акту сдачи-приёмки, подписываемому уполномоченными представителями Сторон, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.2. В течение месяца с даты оформления акта приема - передачи Объекта заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями. Производить до конца текущего месяца отдельными платежными поручениями оплату коммунальных, эксплуатационных, административно - хозяйственных услуг на основании счетов соответствующих организаций, в соответствии с заключенными Арендатором договорами.

4.2.3. Использовать Объект аренды только под цели в соответствии с п.1.2. настоящего Договора.

4.2.4. Проводить экспертизу в целях определения наличия или отсутствия оснований для списания арендуемого имущества.

Своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную настоящим Договором, а также налог на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно рассчитывает и перечисляет в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

4.2.5. Нести расходы, необходимые для поддержания арендованного имущества в технически исправном, комплектном состоянии, подготовки к безаварийной эксплуатации.

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

4.2.7. Соблюдать технические, санитарные, пожарные и иные нормы и требования

государственных надзорных органов при использовании арендованного имущества, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность имущества.

4.2.8. Обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ к Объекту для реализации его прав.

Вновь созданное имущество Объекта (в т.ч. неотделимые улучшения) при проведении Арендатором работ по модернизации и реконструкции Объекта является собственностью Арендодателя.

4.2.9. В письменном виде согласовывать с Арендодателем производственные программы ремонта арендованного имущества.

4.2.10. При реорганизации, изменении наименования, юридического адреса (физического лица), местонахождения, банковских реквизитов в течение 10 календарных дней письменно известить Арендодателя о произошедших изменениях.

4.2.11. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях связанных с имуществом, а также об аресте, запрете на эксплуатацию, вынесенными государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

4.2.12. В случае уничтожения или повреждения арендованного Объекта по вине Арендатора возместить Арендодателю реальный ущерб и упущенную выгоду.

4.2.13. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения арендуемого имущества, а также принимать на себя обязанность возмещения вреда, причиненного третьим лицам в результате проявления вредоносных свойств арендованного имущества, с момента подписания вышеуказанного акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора. Заключить за свой счет договор страхования Объекта, своевременно перечислять страховой взнос за Объект в течение всего срока действия Договора.

4.2.14. В случае прекращения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в течение 30 календарных дней передать арендованное имущество Арендодателю по акту приема-передачи имущества в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, а также всех произведенных перестроек, переделок и улучшений, составляющих принадлежность, произведенных в соответствии с настоящим Договором.

4.2.15. Производить за свой счёт текущий ремонт.

4.2.16. Поддерживать в надлежащем состоянии фасад объекта и принимать долевое участие в его ремонте. Доля арендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношений арендуемой площади к общей площади здания. Осуществлять благоустройство прилегающей к зданию территории.

4.2.17. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности, перегородок и перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещения приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

4.2.18. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений.

4.2.19. В случае добровольного решения о досрочном прекращении действия Договора сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении объекта

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Годовой размер арендной платы за пользование Объектом муниципальной собственности на момент заключения Договора составляет **211 128 (двести одиннадцать тысяч сто двадцать восемь) рублей 00 копеек в год** или 17 594 (семнадцать тысяч пятьсот девяносто четыре рубля) 00 копеек в месяц, **без учета НДС.**

Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

5.2. Арендная плата вносится Арендатором до **10** числа текущего месяца, начиная с первого месяца аренды, на расчетный счет УФК по Ленинградской области

Администрация Раздольевского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области

Юридический адрес: 188733, Ленинградская область, Приозерский район, д. Раздолье, ул. Центральная, д.1

тел./факс: 8(81379)66-649, E-mail: adm.razdole@mail.ru

ИНН 4712039333 КПП 471201001

БИК 044030098

Единый казначейский счет: 40102810745370000098

Казначейский счет: 031 006 430 000 000 14 500

(администрация Раздольевского сельского поселения л/с 04453009730)

БАНК: Северо-Западное ГУ Банка России

ОКТМО 41639408

КБК 036 11105075 10 0000 120 (аренда имущества)

5.3. Оплата коммунальных, эксплуатационных, административно - хозяйственных услуг не включается в сумму арендной платы и производится Арендатором за счет собственных средств на основании счетов соответствующих организаций, в соответствии с заключенными Арендатором договорами, с момента фактического получения объекта в пользование.

5.4. Размер арендной платы, определенной по результатам аукциона, является размером ежегодной арендной платы в течение всего срока действия договора аренды, заключенного по результатам аукциона.

5.5. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

6.2. Если Объект аренды выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, в том числе в случае полного уничтожения Объекта, Арендатор уплачивает Арендодателю недовнесенную им арендную плату за фактическое пользование Объектом на момент обнаружения факта непригодности Объекта, а также возмещает убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае не целевого использования Арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

6.4. В случае невнесения Арендатором платежей, установленных разделом 3 настоящего договора, в установленные сроки, начисляются пени в размере 1% от неуплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки. Оплата пени не освобождает Арендатора от уплаты платежей, установленных п. 5.1 и 5.3. настоящего договора, а также от выполнения лежащих на Арендаторе обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Все вносимые, какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

7.2. По одностороннему требованию Арендодателя, либо Арендатора, настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

7.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованиям Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий договора:

а) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа Арендатор не вносит арендную плату;

б) при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. договора;

в) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования.

Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием природных явлений, и прочих обстоятельств непреодолимой силы и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. Срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные такими обстоятельствами.

8.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна уведомить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, договор может быть расторгнут Сторонами путем направления уведомления другой стороне.

9. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора, при этом договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения.

9.2. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя, но разрешает размещение знаков идентификации подразделения Арендатора на наружной части здания.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Споры, возникающие из настоящего договора, и в связи с ним будут решаться сторонами путем переговоров, при не достижении согласия стороны передают спор на рассмотрение Арбитражного суда Ленинградской области.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор вступает в силу с «14 » января 2025 года, составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждой стороны и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), имеющих одинаковую юридическую силу.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение № 1 – Акт сдачи-приемки муниципального имущества
- Протокол «Об итогах аукциона» комиссии по распоряжению муниципальным имуществом Раздольевского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области от 13 января 2025 года № 2.
- Распоряжение администрации Раздольевского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области от 14 января 2025 года № 02.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Администрация Раздольевского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области

Юр. адрес 188733 Лен. обл., Приозерский р-н, д. Раздолье ул. Центральная дом1 кв.3
Факт. адрес 188733 Лен. обл., Приозерский р-н, д. Раздолье ул. Центральная дом1 кв.3
тел. (81379) 66-718; 66-649, факс (813 79) 66-725
ИНН 4712039333 КПП 471201001
БИК 044030098
Единый казначейский счет: 40102810745370000098
Казначейский счет: 031 006 430 000 000 14 500
(администрация Раздольевского сельского поселения л/с 04453009730)
БАНК: Северо-Западное ГУ Банка России
ОКТМО 41639408
КБК 036 11105075 10 0000 120 (аренда имущества)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДР» (сокращенное наименование- ООО «АЛЕКСАНДР»)

ИНН 7802080081 КПП 780201001
Юр. адрес: 194223, г. Санкт-Петербург, ул. Курчатова, д. 10, литер К, помещ.174.
Факт. адрес: 194223, г. Санкт-Петербург, ул. Курчатова, д. 10, литер К, помещ.174
тел. 8(931)2209094; e-mail: ano-victoria@yandex.ru
филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411
Корр. Счет 30101810145250000411
Расчетный счет 40702810400000031426

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН:

Арендодатель

Глава администрации Раздольевского
сельского поселения Приозерского района
Ленинградской области

Арендатор:

Директор ООО «АЛЕКСАНДР»

_____/В.В. Зайцева/

_____/ А. А. Костюченко/

А К Т
сдачи-приемки недвижимого имущества

д. Раздолье

14.01. 2025 года

Администрация Раздольевского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Главы администрации Зайцевой Виктории Вячеславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДР», являющееся победителем аукциона № 22000049060000000002, лот № 1 по сдаче в аренду муниципального имущества в соответствии с протоколом №2 от 13.01.2025, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Костюченко Александра Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны), составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель сдал, а Арендатор принял по акту приема-передачи в аренду Имущество:

1. Здание бани, являющееся муниципальной собственностью Раздольевского сельского поселения, расположенного по адресу: ЛО, Приозерский район д. Раздолье.

Характеристика на передаваемое в аренду Имущество

Свидетельство о государственной регистрации права – 78-АГ №754022 от 15.01.2009г., кадастровый номер – 47:03:0000000:7433.

Год постройки – 1963г.

№	Наименование	Характеристика	Состояние
1	Фундамент	Железобетонный ленточный	Удовлетворительное
2	Стены и перегородки	кирпичные	Удовлетворительное
3	Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное
4	кровля	шиферная	Удовлетворительное
5	полы	Дощатые, частично бетонные	Удовлетворительное
6	проемы		Удовлетворительное
7	отделка	Мокрая штукатурка, известковая окраска	Удовлетворительное
8	Печное отопление	Печь-каменка, котел	Удовлетворительное
9	водопровод	Стальные трубы	Удовлетворительное
10	Гор. водоснабжение	Стальные трубы	Удовлетворительное
11	вентиляция	естественная	Удовлетворительное
12	канализация	Чугунные трубы	Удовлетворительное
13	электроосвещение	Проводка открытая	Удовлетворительное

14	воздушный тепловой насос и бойлер косвенного нагрева	Производитель Россия, буферная емкость косвенного нагрева	Удовлетворительное
----	--	---	--------------------

Арендодатель

Глава администрации Раздольевского
сельского поселения Приозерского района
Ленинградской области

_____ /В.В. Зайцева/

Арендатор:

_____ / А. А. Костюченко /