

**Договор  
аренды объекта недвижимости, входящего в состав  
муниципальной собственности Серовского городского округа**

г. Серов

«01» января 2018г.

Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования «Детская школа искусств», в лице директора Вепревой Ираиды Владимировны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Орешкова Наталья Владимировна, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица серия 66 № 007951169, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

- 1.1 На основании ПРИКАЗА ООА СГО «КУМИ» от 09.12.2013г. № 512 и в соответствии со ст. 17.1 ФЗ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» «Арендодатель» принимает на праве оперативного управления объект недвижимости, входящий в состав муниципальной собственности Серовского городского округа, а именно, помещение № 45 по поэтажному плану, общей площадью 17,1 м<sup>2</sup>, находящееся в Муниципальном автономном учреждении дополнительного образования «Детская школа искусств», расположенного по адресу: Свердловская область, город Серов, улица Ленина, дом 193. Помещение № 45, общей площадью 17,1 м<sup>2</sup> (площадь торгового зала 8м<sup>2</sup>) именуемый в дальнейшем «Объект», предназначен для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей и организация питания участников образовательного процесса.
- 1.2 Сдача «Объекта» в аренду не влечет передачу права собственности на него.
- 1.3 Фактическая передача «Объекта» «Арендатору» осуществляется не позднее 10 дней с момента подписания договора, без подписания акта приема-передачи, считая настоящий договор таковым актом.
- 1.4 «Арендодатель» подтверждает, что до подписания настоящего договора нежилое помещение никому не продано, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

**2. Права и обязанности «Арендодателя».**

- 2.1 «Арендодатель» имеет право:
- 2.1.1 Осуществлять проверку порядка использования «Арендатором» «Объекта» в соответствии с условиями договора;
  - 2.1.2 Осуществлять иные права, вытекающие из законодательства РФ и условий договора.
- 2.2 «Арендодатель» обязуется:
- 2.2.1 Предоставить «Арендатору» имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества указанному в п. 1.1 настоящего договора;
  - 2.2.2 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Арендатора», если она не противоречит условиям договора и законодательству РФ.

**3. Права и обязанности «Арендатора».**

- 3.1 «Арендатор» имеет право:
- 3.1.1 Использовать «Объект» по его прямому назначению, в соответствии с пунктом 1.1 настоящего договора;
  - 3.1.2 Определять виды и формы внутренней отделки и интерьера «Объекта», не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки «Объекта» или его других неотделимых улучшений.
- 3.2 «Арендатор» обязуется:

- 3.2.1 Принять от «Арендодателя» «Объект» в соответствии с условиями настоящего «Договора». Если «Арендатор» пользуется имуществом не в соответствии с условиями настоящего договора аренды или назначением имущества, «Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора;
- 3.2.2 В установленные договором сроки и порядке вносить арендную плату, а также налоговые платежи, связанные с перечислением арендной платы;
- 3.2.3 Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик «Объекта»;
- 3.2.4 Не передавать свои арендные права в залог, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц, а также в совместную деятельность без образования юридического лица;
- 3.2.5 За счет собственных средств производить текущий ремонт помещения. Не проводить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия «Арендодателя». Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения «Арендодателя»;
- 3.2.6 За свой счет обеспечивать сохранность и эксплуатацию в соответствии с установленными техническими требованиями водопровода, канализации, электросетей и теплосетей и прочих объектов, установленных в арендуемом помещении, а также содержать пожарную сигнализацию, вентиляцию и тому подобное оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности «Арендатора» и целевого назначения помещения - «Объекта» и принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, его экологическое и санитарное состояние;
- 3.2.7 Соблюдать технические, санитарные, иные нормы при использовании «Объекта» и нести ответственность в одностороннем порядке за качество реализуемой продукции.
- 3.2.8 Немедленно извещать «Арендодателя» о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящем нанести) «Объекту» ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения «Объекта»;
- 3.2.9 Без письменного разрешения «Арендодателя» не сдавать «Объект» в целом, либо третьим лицам в субаренду;
- 3.2.10 Обеспечивать представителям «Арендодателя» по первому их требованию доступ на «Объект» для его осмотра и проверки соблюдения условий договора;
- 3.2.11 В десятидневный срок письменно уведомить «Арендодателя» о произошедшем изменении своего фактического адреса или иных реквизитов;
- 3.2.12 При заключении договора предоставить «Арендодателю» достоверную и полную информацию о своих реквизитах;
- 3.2.13 При досрочном освобождении, письменно сообщить «Арендодателю» не позднее, чем за 5 дней о предстоящем освобождении помещения;
- 3.2.14 В случае оставления «Арендатором» помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока действия договора он обязан освободить арендованные помещения и сдать «Арендодателю» в течение 3 дней со дня окончания договора;
- 3.2.15 Соблюдать при использовании «Объекта» требования ст. 124 ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в РФ» от 24.07.1998г. № 124-ФЗ и экспертной оценки последствий сдачи в аренду помещения для образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей.

#### **4. Срок аренды по договору и режим работы «Объекта».**

- 4.1 «Объект», указанный в п. 1.1 настоящего договора, предоставляется в аренду сроком на 9 месяцев с «01» января 2018г. по «31» мая 2018г., с «01» сентября 2018г. по «31» декабря 2018г.
- 4.2 График работы «Объекта», утвержденный «Арендодателем» и согласованный с «Арендатором», представлен в приложении № 1 к договору, которое является неотъемлемой частью договора.

## 5. Арендная плата.

5.1 «Арендатор» вносит арендную плату на основании акта выполненных работ, предъявленного «Арендодателем».

5.2 Арендная плата исчисляется начиная с месяца начала срока аренды, указанного в п. 4.1 данного договора, и перечисляется ежемесячно **не позднее пятого числа каждого месяца**, начиная с первого месяца аренды «Арендатором» на следующие реквизиты:

УФК по Свердловской области (Финансовое управление, МАУ ДО «ДШИ», л/с 33908013620)

ИНН 6680002229/ КПП 668001001

р/сч. 40701810265771176232 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

БИК 046577001

В поле «Код по БК» указать 9080703000000000000120.

В поле «Код ОКТМО» указать 65756000.

5.3 Расчет арендной платы за использование «Объекта» недвижимости, входящего в состав муниципальной собственности Серовского городского округа, представлен в приложении № 2 к договору, которое является неотъемлемой частью договора. Для исчисления арендных платежей за основу берется помесечное исчисление аренды «Объекта», т.е. независимо от календарного дня месяца начала срока аренды, указанного в п. 4.1 данного договора, арендная плата взимается «Арендодателем» полностью за весь месяц.

5.4 Размер арендной платы может быть пересмотрен «Арендодателем» в одностороннем порядке, и в связи с решением Думы Серовского городского округа, и постановлением Правительства РФ Свердловской области, централизованно устанавливающими годовую базовую ставку арендной платы и корректировочные коэффициенты, либо при изменении действующего на момент подписания договора и установленного законодательством РФ минимального размера оплаты труда с последующим письменным извещением «Арендатора».

5.5 Не использование «Объекта» «Арендатором» после начала срока аренды, указанного в п. 4.1 данного договора, не может служить основанием не внесения арендной платы в размере, установленном настоящим договором.

5.6 Размер арендной платы за период с «01» января 2018г. по «31» мая 2018г., с «01» сентября 2018г. по «31» декабря 2018г. составляет 49 500 (Сорок девять тысяч пятьсот) рублей.

## 6. Ответственность сторон.

6.1 В случае расторжения договора по соглашению сторон либо в одностороннем порядке по решению суда, «Арендатор» обязан вернуть «Арендодателю» имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

6.2 Если «Арендатор» не возвратил арендованное имущество, либо возвратил его несвоевременно, «Арендодатель» вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных «Арендодателю» убытков, он может потребовать их возмещения.

6.3 В случае несвоевременного возврата арендованного имущества «Арендатор» выплачивает неустойку в размере 0,1%.

6.4 Уплата пени и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

6.5 Стоимость неотделимых улучшений, произведенных «Арендатором» без разрешения «Арендодателя», возмещению не подлежит.

6.6 В случае не освобождения «Арендатором» объекта недвижимости в течение месяца после прекращения договора аренды он выплачивает «Арендодателю» штраф (в двукратном размере месячной арендной платы) и арендную плату за все время просрочки.

6.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 7. Расторжение договора.

7.1. При нарушении «Арендатором» взятых на себя обязательств по Договору аренды, «Арендодатель» имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

## 8. Прочие условия.

8.1. Произведенные «Арендатором» неотделимые улучшения арендованного помещения являются собственностью «Арендодателя».

8.2. Все споры и разногласия, возникшие между сторонами по вопросам, не нашедшие решения в тексте данного Договора, будут разрешаться по возможности путем переговоров в соответствии с действующим законодательством РФ.

При не урегулировании в процессе разногласий в процессе переговоров споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами Договора и скреплены печатями.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

## 9. Реквизиты.

«Арендодатель»:

**Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования «Детская школа искусств»**

624993, Российская Федерация, Свердловская область, г. Серов, ул. Ленина, 193.

ИНН 6680002229 КПП 668001001

ОГРН 1136680000478

ОКПО 25057372

л/с 33908013620

р/сч. 40701810265771176232 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

БИК 046577001

Тел. (34385) 6-21-21; 6-22-42

«Арендатор»:

**Индивидуальный предприниматель Орешкова Наталья Владимировна**

паспорт: серия 65 03 № 005700 выдан Серовским ГРУВД Свердловской области 11.06.2002г.

624999 Российская Федерация, Свердловская область, г. Серов, ул. Гагарина, 29-30

ИНН 663203645999

ОГРНИП 316965800060293

## 10. Подписи сторон.

«Арендодатель»



Директор МАУ ДО «ДШИ»

И.В. Вепрева

«Арендатор»



ИП Орешкова Наталья Владимировна

Н.В. Орешкова

Приложение № 1  
к договору  
от «01» января 2018г.

УТВЕРЖДАЮ  
Директор  
МАУ ДО «ДШИ»  
  
И.В. Вепрева



СОГЛАСОВАНО  
Индивидуальный предприниматель  
Орешкова Наталья Владимировна  
  
Н.В. Орешкова



График работы «Объекта»

День недели	Время работы, час.
ПН	10.00 – 17.00
ВТ	10.00 – 17.00
СР	10.00 – 17.00
ЧТ	10.00 – 17.00
ПТ	10.00 – 17.00
СБ	Выходной
ВС	Выходной



УТВЕРЖДАЮ:  
Директор МАУ ДО «ДШИ»  
И.В. Вепрева

**РАСЧЕТ**  
**арендной платы за использование объекта недвижимости,**  
**входящего в состав муниципальной собственности**  
**Серовского городского округа.**

Расчет арендной платы по договору аренды объекта недвижимости входящего в состав муниципальной собственности Серовского городского округа производится на основании:

1. Решения Думы Серовского городского округа «Об утверждении порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности СГО от 26.04.2013г. № 123 (изменения РДСГО от 26.08.2014г. № 216; РДСГО от 29.04.2015г. № 268; РДСГО от 27.10.2015г. №307; РДСГО ОТ 25.04.2017Г. № 412);
2. Решения Думы Серовского городского округа «О внесении изменений в решение Думы Серовского городского округа от 29.07.2008 г. № 84 «Об установлении годовой базовой ставки арендной платы за использование муниципального имущества и корректировочных коэффициентов к ней» от 25.10.2011г. № 432;
3. Решения Думы Серовского городского округа «О внесении изменений в решение Думы Серовского городского округа от 29.07.2008 г. № 84 «Об установлении годовой базовой ставки арендной платы за использование муниципального имущества и корректировочных коэффициентов к ней» от 31.07.2012г. № 54.

Для целей произведения расчета размера арендной платы «Арендодателем» и «Арендатором» по взаимному согласию принимают:

- 1.Базовую ставку арендной платы (С базовая), равной за 1 м<sup>2</sup> – 200 рублей в год;
- 2.Коэффициент К1 (место расположения объекта аренды) равным 2;
- 3.Коэффициент К2 (степень благоустройства) равным 1;
- 4.Коэффициент К3 (характер использования объекта) равным 2,8;
- 5.Общую площадь (S<sub>общ</sub>) арендованного объекта равной 17,1м<sup>2</sup>.

АП<sub>пост.</sub>=(С<sub>базовая</sub>\*S<sub>общ</sub>\*К1\*К2\*К3)/12,

АП<sub>пост.</sub>=(200руб.\*17,1м<sup>2</sup>\*2,0\*1,0\*2,8)/12мес.=**1596руб. 00 коп.**

Расчет затрат на потребление электрической энергии:

**Ветрина холодильная.**

Месяц	Кол-во календарных дней	Потребление эл/эн. в сутки, кВт	Потребление эл/эн. в месяц, кВт
Сентябрь	30	2,01	60,3
Октябрь	31	2,01	62,31
Ноябрь	30	2,01	60,3
Декабрь	31	2,01	62,31
Январь	31	2,01	62,31
Февраль	28	2,01	56,28
Март	31	2,01	62,31
Апрель	30	2,01	60,3
Май	31	2,01	62,31
ИТОГО	273		548,73

548,73 / 9мес. = 60,97 среднемес. потребл. эл/эн., кВт

60,97 \* 5,6 тариф с НДС = **342 руб. 00 коп.** среднемес. потребл. эл/эн., руб.

**Электрические лампочки.**

Месяц	Кол-во рабочих дней	Потребление эл/эн. в смену, кВт (лампочки 8шт.*75Вт*3часа/1000)	Потребление эл/эн. в месяц, кВт
Сентябрь	22	1,8	39,6
Октябрь	21	1,8	37,8
Ноябрь	21	1,8	37,8
Декабрь	22	1,8	39,6
Январь	17	1,8	30,6
Февраль	18	1,8	32,4
Март	22	1,8	39,6
Апрель	20	1,8	36
Май	20	1,8	36
ИТОГО	183		329,4

329,4 / 9мес. = 36,6 среднемес. потребл. эл/эн., кВт

36,6 \* 5,6 тариф с НДС = **205 руб. 00 коп.** среднемес. потребл. эл/эн., руб.

**Чайник электрический (BOSCH TWK 79022).**

Месяц	Кол-во рабочих дней	Потребление эл/эн. в смену, кВт (1чайник 2,2кВт в час * 3часа)	Потребление эл/эн. в месяц, кВт
Сентябрь	22	6,6	145,2
Октябрь	21	6,6	138,6
Ноябрь	21	6,6	138,6
Декабрь	22	6,6	145,2
Январь	17	6,6	112,2
Февраль	18	6,6	118,8
Март	22	6,6	145,2
Апрель	20	6,6	132
Май	20	6,6	132
ИТОГО	183		1207,8

1207,8 / 9мес. = 134,2 среднемес. потребл. эл/эн., кВт

134,2 \* 5,6 тариф с НДС = **752 руб. 00 коп.** среднемес. потребл. эл/эн., руб.

**СВЧ - печь.**

Месяц	Кол-во рабочих дней	Потребление эл/эн. в смену, кВт (1,15 кВт/час * 3часа)	Потребление эл/эн. в месяц, кВт
Сентябрь	22	3,45	75,9
Октябрь	21	3,45	72,45
Ноябрь	21	3,45	72,45
Декабрь	22	3,45	75,9
Январь	17	3,45	58,65
Февраль	18	3,45	62,1
Март	22	3,45	75,9
Апрель	20	3,45	69
Май	20	3,45	69
ИТОГО	183		631,35

631,35 / 9мес. = 70,15 среднемес. потребл. эл/эн., кВт

70,15 \* 5,6 тариф с НДС = **393 руб. 00 коп.** среднемес. потребл. эл/эн., руб.

**Холодильник.**

Месяц	Кол-во календарных дней	Потребление эл/эн. в сутки, кВт	Потребление эл/эн. в месяц, кВт
Сентябрь	30	0,1	3
Октябрь	31	0,1	3,1
Ноябрь	30	0,1	3
Декабрь	31	0,1	3,1
Январь	31	0,1	3,1
Февраль	28	0,1	2,8
Март	31	0,1	3,1
Апрель	30	0,1	3
Май	31	0,1	3,1
<b>ИТОГО</b>	<b>273</b>		<b>27,3</b>

27,3 / 9мес. = 3,03 среднемес. потребл. эл/эн., кВт

3,03 \* 5,6 тариф с НДС = **17 руб. 00 коп.** среднемес. потребл. эл/эн., руб.

**ИТОГО затрат на потребление электрической энергии в месяц = 1 709 руб. 00 коп.**

Расчет затрат на потребление тепловой энергии:

Месяц	Потребление гКал в месяц (согласно приложения № 1 к дог. от 14.01.2016 № 870-Д/В)	Объем занимаемой S в процентном соотношении к общей S здания, % (17,1м <sup>2</sup> /772,9м <sup>2</sup> *100)	Потребление гКал в месяц на S 17,1м <sup>2</sup> (гр.2*гр.3)
1	2	3	4
Сентябрь	7,014	2,2	0,154
Октябрь	11,035	2,2	0,243
Ноябрь	25,106	2,2	0,552
Декабрь	41,188	2,2	0,906
Январь	41,188	2,2	0,906
Февраль	41,188	2,2	0,906
Март	25,106	2,2	0,552
Апрель	11,035	2,2	0,243
Май	7,015	2,2	0,154
<b>ИТОГО</b>	<b>209,875</b>	<b>4,64</b>	<b>4,62</b>

4,62 / 9мес. = 0,513 среднемес. потребл. тепловой энергии, гКал

0,513 \* 1554,84 тариф с НДС = 798 руб. 00 коп. среднемес. потребл. тепловой энергии, руб.

**ИТОГО затрат на потребление тепловой энергии в месяц = 798руб. 00 коп.**

Расчет затрат на водоснабжение:

Согласно «СНиП 2.04.01-85\*. Внутренний водопровод и канализация зданий» норма расхода воды в час составляет 2,7л. на одного учащегося и одного преподавателя.

2,7л. \* 1час в день \* 20смен \* 50чел. / 1000 = 2,7м<sup>3</sup> расход воды в месяц.

2,7м<sup>3</sup> \* 23,81 тариф с НДС = 64 руб. 30 коп.

**ИТОГО затрат на водоснабжение в месяц = 64 руб. 00 коп.**

Расчет затрат на водоотведение:

2,7м<sup>3</sup> \* 11,63 тариф с НДС = 31руб. 40коп.

**ИТОГО затрат на водоотведение в месяц = 31 руб. 00 коп.**

Расчет затрат на вывоз, утилизацию ТБО:

0,5м<sup>3</sup> \* 364,60 тариф с НДС = 182руб. 30коп.

0,5м<sup>3</sup> \* 39,31 тариф с НДС = 19руб. 66коп.



**ИТОГО затрат на вывоз, утилизацию ТБО в месяц = 202 руб. 00 коп.**

АПпер. = Эл/эн.+Зтепл/эн.+Зв/с+ Зв/о+Зтбо,  
АПпер. = 1709 + 798 + 64 + 31 + 202 = **2 804 руб. 00 коп.**

Арендная плата за месяц составляет:

АП=(АПпост.+АПпер.) \* Рентабельность 25%,

АП= (1596 + 2804) \* 25% = **1100 руб. 00 коп.**

АП= 1596 + 2804 + 1100 = **5 500 руб. 00 коп.**

АП за месяц составляет: **5 500 рублей 00 копеек.**

«Арендодатель»  
Директор МАУ ДО «ДШИ»  
  
И.В. Вепрева



«Арендатор»  
ИИИ Орешкова Наталья Владимировна  
  
Н.В. Орешкова

