

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Федоренко Сергей Александрович
Должность: И. о. директора
Дата подписания: 11.10.2025 10:06:35
Уникальный идентификатор документа: 2025 г.
3c43eebd5b909c52d4b6d6f25428a20af1b2b6c9

ДОГОВОР аренды нежилых помещений

г. Краснодар

Некоммерческое частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Северо-Кавказский региональный учебный центр» (сокращенное наименование: НЧОУ ДПО «СКРУЦ»), далее именуемое «Арендодатель», в лице директора Брагиной Татьяны Фёдоровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Образовательное учреждение профсоюзов высшего образования «Академия труда и социальных отношений» (сокращенное наименование – Академия труда и социальных отношений, ОУП ВО «АТиСО»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице и.о.директора Кубанского института социэкономики и права (филиал) Образовательного учреждения профсоюзов высшего образования «Академия труда и социальных отношений» Федоренко Сергея Александровича, действующего на основании Положения о филиале и доверенности 77/АД 7681059 от 07.10.2024г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Арендодатель» по настоящему Договору передаёт, а «Арендатор» принимает за плату во временное владение и пользование для организации образовательной деятельности Кубанского института социэкономики и права (филиал) Образовательного учреждения профсоюзов высшего образования «Академия труда и социальных отношений» следующие нежилые помещения: на 2 этаже помещения №2 - 97,4 м²; №4 – 32,4 м²; №4/1 -10,3 м²; №4/2 – 5,3 м²; №5 - 65,8 м²; №6 - 15,0 м²; №8 - 13,0 м²; №9 - 98,0 м²; №10 - 7,9 м²; №11 - 2,5 м²; №12 - 3,5 м²; №13 - 49,1 м²; №14 - 15,0 м²; №15 - 31,6 м²; №16 - 8,2 м²; №17 - 5,8 м²; №18 - 0,6 м²; №19 - 1,1 м²; №20 -12,1 м²; на 3 этаже помещения №2 - 8,5 м²; №3 - 20,5 м²; №4 - 9,6 м²; №6 - 10,2 м²; №7 - 8,4 м²; №8 - 18,9 м²; №9 - 14,9 м²; №10 - 17,1 м²; №11 - 13,3 м²; №12 - 1,9 м²; №13 - 15,9 м²; №14 - 14,7 м²; №15 - 1,4 м²; №18 - 15,6 м²; №24 - 3,7 м²; №31 - 15,6 м²; №32 - 12,5 м²; №33 - 14,6 м²; №35 - 15,3 м²; №36 - 8,6 м²; №37 - 9,8 м²; на 4 этаже помещения №11 - 16,6 м²; №12 - 1,9 м²; №13 - 14,1 м²; №30 - 12,5 м²; №31 - 2,1 м²; №32 - 16,7 м², общей площадью 789,5 м², расположенные в здании с кадастровым номером 23:43:0137008:4733 по адресу: г.Краснодар, ул. им.Атарбекова, д. 42, согласно поэтажным планам (приложения №1, 2, 3 к Договору).

1.2. На момент заключения настоящего Договора сдаваемые в аренду помещения принадлежат «Арендодателю» на праве оперативного управления, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации Управления Федеральной службы госрегистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 22.04.2016г.

1.3. Передаваемые в аренду помещения находятся в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемых для образовательных и иных целей, оборудованы системами коммунальной инфраструктуры.

1.4. «Арендодатель» гарантирует, что передаваемые помещения «Арендатору» на момент заключения Договора в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога, исков третьих лиц.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 февраля 2025 года.

2.2. Настоящий Договор заключен на срок с 01 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года.

2.3. Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора аренды.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Арендодатель» обязуется:

3.1.1. Передать «Арендатору» по Акту приема-передачи помещения в состоянии, пригодном для целевого использования в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами.

3.1.2. Обеспечить доступ «Арендатору» в арендуемые помещения, в места общего пользования на 2, 3, 4 этажи.

3.1.3. Производить капитальный ремонт здания и инженерных коммуникаций.

3.1.4. С момента получения письменного уведомления «Арендатора» устранять аварии и повреждения в помещениях.

3.1.5. Обеспечивать предоставление «Арендатору» услуг водоснабжения (горячей и холодной воды), электроснабжения, канализации и вывоза бытового мусора.

3.1.6. Принять помещения по Акту приема-передачи по окончании срока аренды в состоянии, соответствующем пункту 1.3. настоящего Договора, с учетом нормального износа.

3.1.7. Информировать «Арендатора» не позднее 5 дней до начала о плановых ремонтных, дезинфицирующих и других видов работ, вследствие которых может быть нарушен установленный режим функционирования учреждений и (или) отклонения (нарушения) от нормальных условий труда.

Данный пункт не применяется в случае внеплановых работ, осуществляющих городскими коммунальными службами. Если «Арендодатель» будет проинформирован заранее, такая информация будет предоставлена «Арендатору» в день получения её «Арендодателем».

3.2. «Арендатор» обязуется:

3.2.1. Принять помещения по Акту приема-передачи от «Арендодателя» в состоянии, соответствующем пункту 1.3. настоящего Договора в течение 3-х дней с начала действия настоящего Договора.

3.2.2. Использовать помещения исключительно в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.3. Осуществлять текущий (косметический) ремонт помещений, поддерживать их в исправном состоянии.

3.2.4. Возместить «Арендодателю» убытки, причиненные повреждением арендованного помещения, если «Арендодатель» докажет, что повреждение нежилого помещения произошло в результате наступления обстоятельств, за которые «Арендатор» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего Договора аренды.

3.2.5. Не производить без письменного согласия «Арендодателя» внутреннюю перепланировку помещений, не переносить систему электропроводки и другие подобные изменения в арендуемых помещениях.

3.2.6. Соблюдать меры пожарной безопасности, регулярно проверять и поддерживать в надлежащем состоянии систему пожарной сигнализации и систему пожаротушения в арендуемых нежилых помещениях.

3.2.7. Соблюдать необходимые требования СЭС, правила эксплуатации оборудования, находящегося в арендуемых помещениях. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования незамедлительно сообщать об этом «Арендодателю».

3.2.8. В сроки, согласованные Сторонами настоящего Договора, вносить арендную плату за пользование полученными в аренду помещениями.

3.2.9. После предварительного уведомления «Арендодателя» допускать в помещения представителей «Арендодателя» (в том числе технический персонал) для контроля за соблюдением условий настоящего Договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а также допускать исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.

3.2.10. Не предоставлять арендуемые помещения другим лицам на каком либо основании, в том числе в субаренду.

3.2.11. Устранять нарушения, вызванные действиями «Арендатора» и выявленные «Арендодателем» при проверке.

3.2.12. Освободить помещения не позднее окончания срока аренды и передать его «Арендодателю» по Акту приема-передачи.

3.2.13. Письменно уведомить «Арендодателя» о предполагаемом освобождении арендуемого помещения не позднее чем за 30 дней до истечения срока действия данного Договора.

3.2.14. За месяц до окончания срока действия Договора письменно уведомить «Арендодателя» о намерении заключить договор на новый срок.

3.2.15. Информировать «Арендодателя» не менее, чем за 5 дней, о днях проведения мероприятий, при которых необходимо создавать «режим повышенной тишины» (государственная аттестация, конференции, круглые столы и др.).

3.2.16. Предоставить доступ в арендуемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания «Арендодателя», в течение рабочего дня, а в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ работников «Арендатора» и аварийно-технических городских служб в любое время суток.

3.2.17. Обеспечивать соблюдение своими работниками, обучающимися, посетителями соблюдение Правил пропускного режима в здание, пожарной и

антитеррористической безопасности, а также студентами Правил внутреннего распорядка обучающихся.

3.3. «Арендодатель» имеет право:

3.3.1. Осуществлять контроль в рабочее время «Арендатора» за проведением «Арендатором» текущего ремонта помещений, за надлежащим использованием помещений строго по назначению, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность «Арендатора». В случае возникновения чрезвычайных ситуаций «Арендодатель» имеет право доступа в помещения без присутствия «Арендатора» с одновременным уведомлением последнего.

3.3.2. В случае обнаружения нарушений в отношении помещений, допущенных по вине «Арендатора», составить соответствующий акт и направить «Арендатору», потребовав принять незамедлительные меры по устранению допущенных нарушений или денежного возмещения причиненного ущерба.

3.3.3. Приостановить в одностороннем порядке исполнение Договора и не пускать «Арендатора» на территорию при неисполнении обязательства «Арендатора» по арендной плате, установленного п.4.3 Договора, более чем на месяц.

3.4. «Арендатор» имеет право:

3.4.1. Требовать от «Арендодателя» предоставления помещений, отвечающих требованиям, согласно п.1.3. настоящего Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. «Арендатор» уплачивает ежемесячно «Арендодателю» в течение срока действия Договора арендную плату в размере 540 018 (пятьсот сорок тысяч восемнадцать) рублей из расчета 684 руб. за 1 кв.м. площади.

Общая сумма арендной платы за весь период пользования помещениями составляет 5 940 198 (пять миллионов девятьсот сорок тысяч сто девяносто восемь) рублей.

4.2. Арендная плата включает в себя компенсацию затрат за пользование частью земельного участка, которая занята частью здания и необходима для его использования, компенсацию расходов по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг (водоснабжение, отопление, канализация, электричество, вывоз мусора), в том числе за парковочные места для автотранспорта, телефонную связь.

4.3. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 15 числа расчётного месяца на основании счёта, выставленного «Арендодателем».

4.4. Арендная плата вносится путем перечисления «Арендатором» денежных средств на расчетный счёт «Арендодателя». Обязанность «Арендатора» внести арендную плату будет исполнена в момент поступления денежных средств на расчетный счет «Арендодателя».

4.5. Арендная плата может быть пересмотрена Арендодателем с участием Арендатора в случаях изменения реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость передаваемого помещения.

О предстоящем изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее, чем за 15 дней до даты фактического изменения арендной платы.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Передача имущества, указанного в разделе 1 настоящего Договора, производится в течение 3-х дней с момента подписания Договора, оформляется Актом приема-передачи, подписанным Сторонами Договора.

5.2. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения №4 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

6. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ, УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. «Арендатор» не вправе производить перепланировку арендуемых помещений, капитальный ремонт без предварительного письменного согласия «Арендодателя».

6.2. Все неотделимые от помещений улучшения производятся по согласованию с «Арендодателем» за счет средств «Арендатора» и при завершении их производства такие улучшения становятся собственностью «Арендодателя», если иное не предусмотрено дополнительным соглашением между «Арендодателем» и «Арендатором».

6.3. При расторжении или окончании срока действия настоящего Договора «Арендатор» не будет иметь права на возмещение стоимости неотделимых улучшений, если иное не будет установлено Сторонами в дополнительном соглашении.

6.4. По окончании срока действия настоящего Договора, а также в случае досрочного его расторжения, помещения должны быть возвращены «Арендодателю» в том же состоянии, в каком они были на день подписания Акта приема-передачи с учетом нормального износа.

6.5. По истечении срока действия настоящего Договора или в случае его досрочного расторжения, «Арендатор» обязан добровольно освободить помещения, передать их «Арендодателю» на основании Акта приема-передачи (возврата), подписанного Сторонами не позднее 3 дней с момента истечения срока действия настоящего Договора.

6.6. Если «Арендатор» не вывезет все свое имущество и оборудование из помещений после прекращения действия настоящего Договора, «Арендодатель» по своему выбору может вывезти и хранить на складе все вышеуказанное имущество. При этом на «Арендатора» будут возложены все понесенные «Арендодателем» в связи с этим расходы и плата за ответственное хранение.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. По требованию «Арендодателя» настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке:

- при нецелевом использовании «Арендатором» помещения;
- при существенном ухудшении состояния помещения по вине «Арендатора»;
- при пропуске «Арендатором» сроков внесения арендной платы более двух раз;
- при отказе «Арендодателя» от исполнения Договора.

- 7.2. По требованию «Арендатора» настоящий Договор может быть расторгнут:
- при непредоставлении «Арендодателем» помещений в срок, установленный Договором;
 - при возникновении событий или других юридических фактов, приведших помещения в непригодное для эксплуатации состояние помимо воли «Арендатора».
- 7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

8. ДЕЙСТВИЯ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла предвидеть или предотвратить разумными мерами.

8.2. При наступлении указанных в пункте 7.1 обстоятельств Сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств по Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в настоящем Договоре, «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» неустойку в размере 0,1% от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить в досудебном порядке.

9.4. В случае предъявления претензии одной из Сторон срок ответа на неё 20 календарных дней с даты получения. Если Сторона не получит ответ на претензию в указанный срок, она вправе подать иск в суд.

9.5. Споры и разногласия, связанные с настоящим Договором, которые Стороны не смогли разрешить в претензионном порядке, разрешаются в Арбитражном суде Краснодарского края.

9.6. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме в виде единого документа, подписанного надлежаще уполномоченными на это представителями Сторон.

10.2. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего Договора, все его права и обязанности, вытекающие из Договора, переходят к его правопреемнику.

10.3. Согласно пункту 1, статьи 621 ГК РФ «Арендатор» имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение Договора аренды на новый срок.

10.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеет одинаковую силу для каждой из сторон.

10.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

«Арендодатель»

Некоммерческое частное
образовательное учреждение
дополнительного профессионального
образования «Северо-Кавказский
региональный учебный центр»
(НЧОУ ДПО «СКРУЦ»)

ИНН2311010421/КПП231101001
350062, Россия, Краснодарский край,
г.Краснодар, ул.им.Атарбекова, дом 42
р/с 40703810447200000021

к/с 30101810400000000700 Филиал
«Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»
г.Краснодар

БИК 040349700

ОГРН 1022301812830

Тел/факс (861)226-38-59,226-36-25,
226-12-80 (бухг.)

E-mail: skruc2009@yandex.ru

«Арендатор»

Образовательное учреждение
профсоюзов высшего образования
«Академия труда и социальных
отношений»

ИНН 7729111625/ КПП 231102001

119454, г.Москва, ул.Лобачевского,90

Кубанский институт социэкономики и
права (филиал) Образовательного
учреждения профсоюзов высшего
образования «Академия труда и
социальных отношений» (КУБИСЭП
(филиал) ОУП ВО «АТиСО»)

350062, г.Краснодар, ул.им.Атарбекова,42

р/с 40703810430110100249

к/с 30101810100000000602

в Краснодарском отделении №8619

БИК 040349602, ОГРН 1037739274693

Тел.(861)226-63-50, 226-26-29

E-mail:kubisep@atiso.ru

Директор



Т.Ф.Брагина

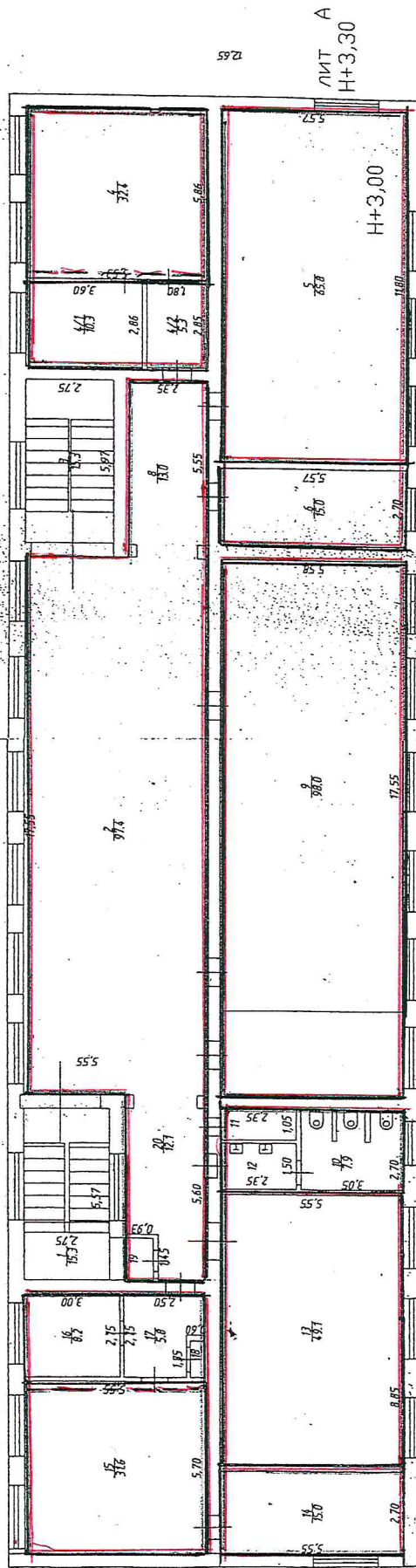
И.о.директора



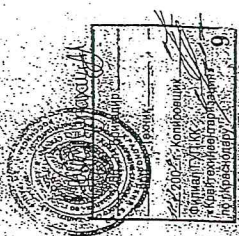
С.А.Федоренко

Приложение №1
к Договору аренды нежилых помещений

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ЛИТ А
по улице им. Атарбекба 42
масштаб 1:100
2 этаж

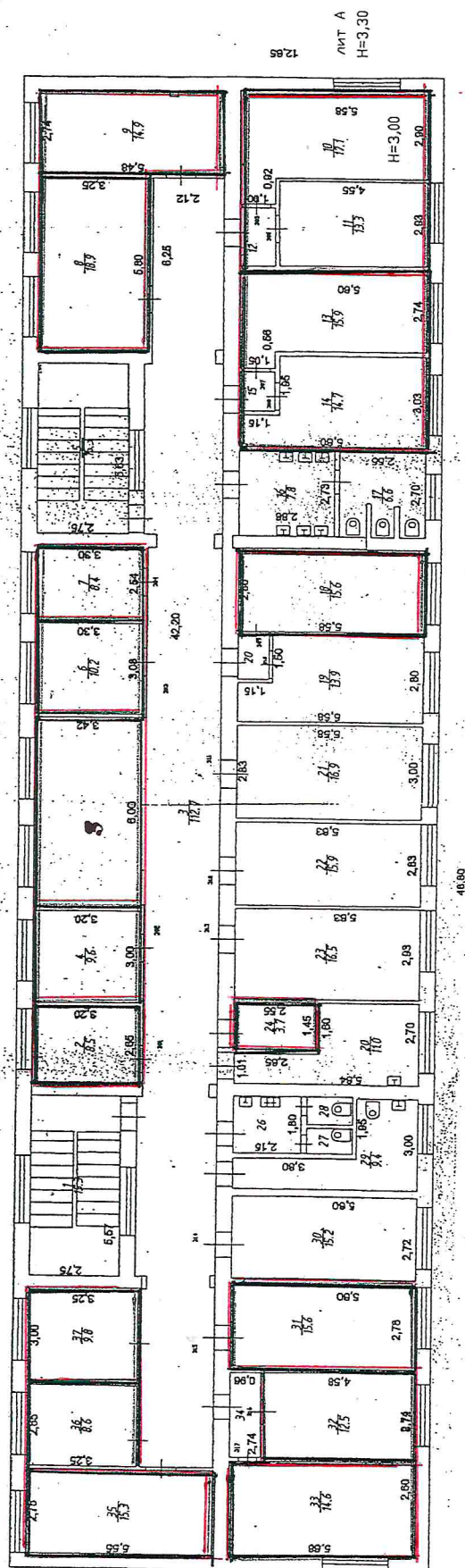


Примечание: Временная аренда помещений

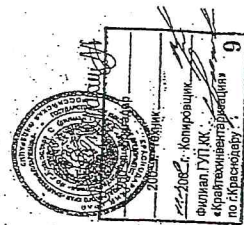


Приложение №2 к Договору аренды нежилых помещений

ПОСТОНЬНЫЙ ПЛАН
ЛИТ А
ПО УЛИЦЕ ИМ. АТОРБЕКОВА 42
НОСЫТОВ 1/100
3 ЭТАЖ



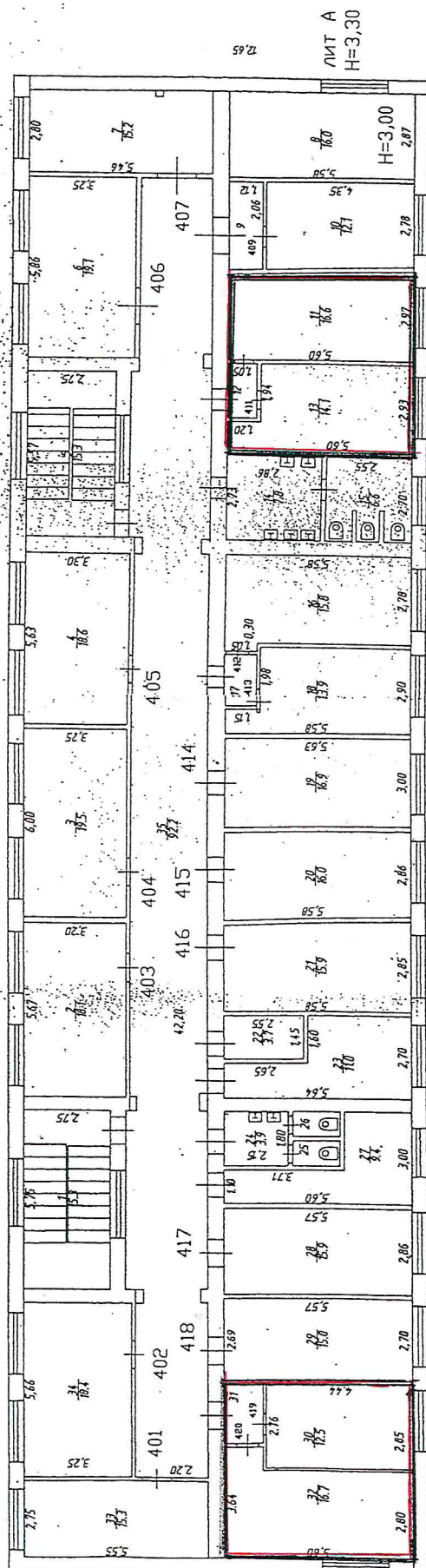
Примечание: Крыша является арендуемой площадью



Приложение №3

к Договору аренды нежилых помещений

плотоядный план
ЛИТ А
по улице им. Атарбекова 42
мощность 100.
4 этаж



48,80

Примечание: Границы и планы помещений являются ориентиром



200-1. Техник
Филиал ГУП КС
«Кратчайшие пути»
по Костанову
9