

# **Договор аренды нежилого фонда, закрепленного на праве оперативного управления за учреждением**

01 сентября 2025

№460

с. Чалтырь

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение Чалтырская средняя общеобразовательная школа №3, именуемое далее «Арендодатель», в лице директора Бугаян С.А., действующей на основании Устава, с одной стороны, и ИП Арабаджиян С.К., действующий на основании Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей серия 61 №003048242 от 18.07.2005г. ОГРН №305612219900033, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», руководствуясь Постановлением Администрации Мясниковского района «О согласовании передачи в аренду нежилых помещений» от 28.04.2023 №460, муниципальным контрактом «На организацию питания школьников» от 2024г., на основании пункта 4 части 1 ст. 93 Федерального закона 44-ФЗ от 5 апреля 2013г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## **1. Общие положения**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование нежилое помещение (далее - Объект), принадлежащее Арендодателю на праве оперативного управления, расположенное по адресу: Ростовская область, Мясниковский район, с. Чалтырь, ул. 6-я линия, 86 для организации питания школьников.

1.2. Общая площадь сдаваемого в аренду помещения 242,3 кв.м. (в т.ч. площадь торгового зала 87,2 кв.м.).

1.3. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и Приложении №1 к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.4. Объект аренды является собственностью Администрации Мясниковского района (далее - Собственник), и закреплено за Арендодателем на праве оперативного управления.

## **2. Срок действия Договора**

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с 01.09.2025 до 31.05.2026. Договор считается заключенным с момента подписания его сторонами.

2.2. В соответствии со ст.610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, при этом договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

2.3. По истечении срока договора Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, если иное не предусмотрено законом.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

### **3. Порядок передачи Объекта**

3.1. В трехдневный срок после подписания настоящего договора Арендодатель предоставляет нежилое помещение Арендатору по приёма-передаточному акту. Акт подписывается представителями сторон.

3.2. Собственник отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, препятствующие пользованию им.

### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель вправе:

- устанавливать за пользование нежилым помещением рыночную арендную плату, определяемую на основании заключения независимого оценщика, если иное не установлено Договором аренды;
- ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Осуществлять контроль над исполнением настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.

4.3. Арендатор обязан:

- использовать помещение по прямому назначению, указанному в п.1 настоящего договора;
- своевременно вносить арендную плату в порядке, установленном настоящим договором;
- копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм арендной платы, не позднее 30-го числа текущего месяца передавать Собственнику для осуществления контроля над полнотой и своевременностью их перечисления в бюджет;
- содержать арендованное помещение в исправном состоянии, пригодном для надлежащей их эксплуатации, а также обеспечить соблюдение правил эксплуатации и содержания, условий и мер пожарной безопасности и санитарии, в том числе в отношении прилегающих территорий;
- за счет собственных средств своевременно осуществлять текущий ремонт арендованного помещения, обеспечивающий его сохранность и надлежащую эксплуатацию;
- за счет собственных средств поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества;
- за счет собственных средств поддерживать переданное по акту приёма-передачи (Приложение №2) оборудование бюджетного учреждения в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества;
- обеспечить оплату эксплуатационных расходов, коммунальных услуг пропорционально занимаемой площади. (Порядок оплаты определяется

соглашением между Арендодателем и Арендатором, подписываемым в течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора.);

- после окончания срока аренды освободить помещение, произвести общий текущий ремонт его и передать Арендодателю по приемопередаточному акту в исправном состоянии, если договор не будет пролонгирован в установленном порядке.

4.4. Арендатор не вправе производить без разрешения (согласование условий, проектной документации) Собственника и Арендодателя переоборудование, реконструкцию, арендованного помещения.

4.5. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду.

### **5. Цена и расчеты по Договору**

5.1. Размер арендной платы составляет **33963** (тридцать три тысячи девятьсот шестьдесят три) рубль 66 копеек в месяц, без НДС, согласно отчету независимого оценщика №00508/02-10 от 17.02.2010г. и коэффициента инфляции 4,5%.

5.2. Арендная плата перечисляется с 01.09.2025 по 31.05.2026 не позднее 25-го числа каждого текущего месяца на лицевой счет Арендодателя.

5.3. Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации с учетом инфляции, предусмотренной федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год. В случае изменения арендной платы на очередной финансовый год, сторонами заключается дополнительное соглашение с указанием размера арендной платы и коэффициентом инфляции.

### **6. Ответственность по Договору.**

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Муниципальному контракту, несет ответственность в соответствии с законодательством РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017г. №1042 и обязана возместить убытки в полном объеме, включая упущенную выгоду.

### **7. Изменение и расторжение Договора.**

7.1. Изменение и расторжение настоящего договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Соглашение об изменении или расторжении настоящего договора совершается в письменной форме.

7.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор;

- пользуется нежилым помещением с существенным нарушением условий настоящего договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает нежилое помещение;

- более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату;

- не производит текущего ремонта нежилого помещения в разумные сроки.

7.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствие с условиями настоящего договора;
- переданное Арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором при приемке-передаче;
- помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Арендатор вправе досрочно отказаться от аренды помещения, предупредив об этом Арендодателя не позднее, чем за 1 месяц. В этом случае договор считается расторгнутым.

### **8.Прочие условия**

8.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются в Арбитражном суде Ростовской области.

8.2. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.3 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

8.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

Приложение №1- Реестр-дислокация нежилого фонда

### **9. Реквизиты и подписи Сторон:**

МБОУ СОШ №3 Адрес:346800, Ростовской обл., Мясниковского р-на, с. Чалтырь, ул. 6-я линия,86 Тел.2-15-76 Банковские реквизиты: ИНН 6122008417/ КПП 612201001 Л/сч. 20586Х34560 ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ростовской области К/сч. 40102810845370000050 Р/сч. 03234643606350005800 БИК 046015762 Директор МБОУ СОШ № 3	ИП Арабаджян С.К. Адрес: 346812, Ростовская область, Мясниковский район, с. Крым, ул. Крестьянская, 10а. Конт.тел: 3-15-36, сот:8-928-619-92-13 Банковские реквизиты: ИНН 612202640708, Р/сч 40802810100000004706 в ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону БИК 046015762 К/сч 3010181010000000762
 С.А. Бугаян	Индивидуальный предприниматель Арабаджян Сурен Карапетовна ИИН 612202640708 ОГРН 305612219900033 Р/сч 40802810100000004706 г. Ростов-на-Дону БИК 046015762 К/сч 3010181010000000762 С.К. Арабаджян

Приложение №2к договору №460  
от 01.09.2025

Акт приема-передачи оборудования

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение Чалтырская средняя общеобразовательная школа №3, именуемое далее «Арендодатель», в лице директора С.А.Бугаян, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ИП Арабаджян С.К., действующий на основании Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей серия 61 №003048242 от 18.07.2005г. ОГРН №305612219900033, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», руководствуясь Постановлением Администрации Мясниковского района «О согласовании передачи в аренду нежилых помещений» от 28.04.2023 №460, муниципальным контрактом «На организацию питания школьников» от 2024г., на основании пункта 4 части 1 ст. 93 Федерального закона 44-ФЗ от 5 апреля 2013г., заключили настоящий акт приема-передачи оборудования о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с условиями договора аренды от 01.09.2024 передаёт, а Арендатор принимает оборудование согласно описи, расположенному по адресу: село Чалтырь, ул. 6-ая линия, 86.

2. Техническое состояние вышеуказанных оборудований на момент передачи удовлетворительное, претензий у принимающей стороны нет.

3. Стоимость передаваемого оборудования входит в стоимость арендной платы, указанной в контракте.

4. Опись передаваемого оборудования:

Инв.№	Наименование объекта	Начальна я стоимос ть	Начислен ная амортиза ция	Общий износ	Общий износ в %
1060000001630 22023	Стеллаж	30 231,60	30 231,60	30 231,60	100
1060000001630 22430	Стол	34 952,00	34952,00	34952,00	100
1060000001630 23235	Стол	15938,50	15938,50	15938,50	100
1060000001630 37578	Шкаф холодильника	219081,2 9	219081,29	219081,29	100
1060000001630 41114	Шкаф для посуды	156520,0 0	156520,00	156520,00	100
1060000016301 99207	Ванна моечная	43528,13	43528,13	43528,13	100

1040000000013 80016	Тестомес	33498,00	33498,00	33498,00	100
1040000000013 80069	Весы механические	8686,00	8686,00	8686,00	100
1060000000016 30208	Шкаф кухонный	26106,97	26106,97	26106,97	100
1060000000016 30209	Плита электрическая	14999,99	14999,99	14999,99	100
1060000000016 30231	Тележка	8954,25	8954,25	8954,25	100
1060000000016 30247	Кухонная машина	48321,00	48321,00	48321,00	100
1060000000016 30251	Стол обеденный	111693,00	111693,00	111693,00	100
1060000000016 30398	Стол-колода мяса	12185,00	12185,00	12185,00	100
1060000000016 30409	Котел пищевой	85000,00	85000,00	85000,00	100
1060000000016 30410	Котел пищевой	67641,00	67641,00	67641,00	100
1060000000016 30415	Холодильник витрина	53823,00	53823,00	53823,00	100
1060000000016 30417	Прилавок	30859,00	30859,00	30859,00	100
1060000000016 30423	Стол	5798,00	5798,00	5798,00	100
0000000000016 30036	Холодильник	6490,00	6490,00	6490,00	100
0000000000016 30037	Холодильник	6490,00	6490,00	6490,00	100
1060163007121 16244	Шкаф холодильный CardomaRF700 «Полюс»	36000,00	36000,00	36000,00	100
1060163007121 16245	Шкаф холодильный CardomaRF700 «Полюс»	36000,00	36000,00	36000,00	100
1060163007121 16246	Стеллаж-шпилька передвижной ш-1	6993,00	6993,00	6993,00	100
1060163007121 16247	Шкаф пекарный ШПЭ- 3	31476,00	31476,00	31476,00	100
1060163007121 16248	Сковорода электрическая (чаша чугунная) СЭП-0,25 емкость 35л,	37948,00	37948,00	37948,00	100
1060163007121 16250	Мясорубка настольная MG-12	25556,00	25556,00	25556,00	100

106016300712116251	Рукосушитель электрический Универсал-РА 1900Вт. 220В	3236,00	3236,00	3236,00	100
106016300712116252	Рукосушитель электрический Универсал-РА 1900Вт. 220В	3236,00	3236,00	3236,00	100
106016300712116253	Шкаф жарочный электрический ШЖЭП-1	17435,00	17435,00	17435,00	100
106016300712116254	Ванна моечная односекционная ВМО 1/530 нержавеющая	4432,00	4432,00	4432,00	100
106016300712116255	Ванна моечная односекционная ВМО 1/530 нержавеющая	4432,00	4432,00	4432,00	100
106016300712116256	Ванна моечная односекционная ВМО 1/530 нержавеющая	4432,00	4432,00	4432,00	100
106016300712116257	Ванна моечная односекционная ВМО 1/530 нержавеющая	4432,00	4432,00	4432,00	100
106016300712116258	Ванна моечная односекционная ВМО 1/530 нержавеющая	4432,00	4432,00	4432,00	100
106016300712116259	Стол кондитерский СРОк-1500	12454,00	12454,00	12454,00	100
106016300712116260	Стеллаж кухонный оц СКК-1210/510	6227,00	6227,00	6227,00	100
106016300712116261	Стеллаж кухонный оц СКК-1210/510	6227,00	6227,00	6227,00	100
106016300712116262	Стеллаж кухонный оц СКК-1210/510	6227,00	6227,00	6227,00	100
106016300712116264	Плита электрическая	41940,00	38445,30	38445,30	91,67
106016300712116266	Котел пищеварочный электрический	75000,00	68750,00	68750,00	91,67
106016300712116267	Посудомоечная машина ОВМ-1080,1080 тарелок/час	66600,00	61050,20	61050,20	91,67
016300712116269	Стационарная холодильная камера КХН-12 с моноблоком ММ220SF	143 599.00	116 246.69	116 246.69	80.95
000000000024044	Подтоварник	8 129,00	8 129.00	8 129.00	100.00

0000000000333 34	Стеллаж	8 252.00	8 252.00	8 252.00	100.00
0000000002452 46	Стол вставка	4 999.99 999.99	4 999.99	4 999.99	100.00
0000000016301 69	Стол п/м	9 430.00	9 430.00	9 430.00	100.00
0000000016301 95	Сито вибрацион.	8 400.00	8 400.00	8 400.00	100.00
0000000016302 36	Тележка	8 954.25	8 954.25	8 954.25	100.00
0000001630418 19	Тележка тарелок	28 315.00	28 315.00	28 315.00	100.00
0163004901630 34	Термос пищевой	21 168.00	21 168.00	21 168.00	100.00
0163007121162 17	Компрессор (N) J 9232 E (R-22)	10 100.00	10 100.00	10 100.00	100.00
0163007121162 37	Машина взбивальная В- 30 миксер	29 003.00	29 003.00	29 003.00	100.00
0163007121162 38	Ванна моечная	6 152.00	6 152.00	6 152.00	100.00
0163007121162 39	Стол разделомнепроизводств енный с бортом СРОб- 1800x600 нерж	9 060.00	9 060.00	9 060.00	100.00
0163007121162 40	Стол разделомнепроизводств енный с бортом СРОб - 1800x600 нерж	9 060.00	9 060.00	9 060.00	100.00
0163007121162 41	Стол разделомно- производственный с бортом СРОб - 1800x600 нерж	9 060.00	9 060.00	9 060.00	100.00
0163007121162 42	Стол разделомно- производственный с бортом СРОб - 1800x600 нерж	9 060.00	9 060.00	9 060.00	100.00
0163007121162 43	Витрина холодильная ВХС- 1,5 Полюс Эко	25 000.00	25 000.00	25 000.00	100.00
0163007121162 49	Машина протирочно- резальная МПО-1	30 143.00	30 143.00	30 143.00	100.00
0163007121164 70	Воздуховод	98 804.00	64 693.19	64 693.19	65.48
0000016304474 48	Вставка ср.	7 470.00	7 470.00	7 470.00	100.00
0000016306649 87	Шкаф пекарный ШПЭСМ 3 М	60 423.00	13 667.08	48 194.44	79.76

0000000013800 75	Подъемник с тельфером	77 000.00	77 000.00	77 000.00	100.00
0163007121165 48	Водонагреватель SI 300 T	9 590.00	9 590.00	9 590.00	100.00

Директор МБОУ СОШ №3



С.А.Бугаян

ИП Арабаджян



С.К. Арабаджян

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 535789110244658727404941810073550101074793265801

Владелец Бугаян Сусанна Асватуровна

Действителен С 25.12.2025 по 25.12.2026