

**ДОГОВОР № 2020/01-01
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Таганрог
«29» декабря 2019 г.

ООО «Центр детских и юношеских программ «Мир», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Лутковой Валентины Александровны, действующего на основании Устава с одной стороны и

ООО «Центр Мир», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Косоголовой Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. На условиях настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, принадлежащие Арендодателю на праве собственности в аренду (во временное владение и пользование) объекты недвижимого имущества и земельный участок (далее – объекты), наименование и стоимость аренды которых определены Сторонами согласно Приложения № 1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Арендатор обязуется использовать объекты для осуществления деятельности санаторно-курортных учреждений и детских лагерей санаторного типа круглогодичного действия, деятельность детских лагерей на время каникул.

1.3. Арендодатель гарантирует, что он имеет право сдавать в аренду Объекты, а также, что указанные Объекты в споре, под арестом или запретом не состоят. Право собственности Арендодателя на Объекты подтверждается записью в Едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и принадлежат на основании, перечисленном в Приложении № 1.

СТАТЬЯ 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ.

2.1. Настоящий Договор заключён на неопределенный срок, вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

2.2. Срок аренды каждого Объекта исчисляется с момента приемки Объекта Арендатором от Арендодателя по акту, и заканчивается в момент возврата каждого Объекта Арендатором Арендодателю, о чем составляется акт. Дата составления акта считается датой начала и окончания аренды каждого Объекта соответственно. Дата составления акта включается в аренду, вне зависимости от времени его составления.

2.3 Договор аренды, заключенный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации (п. 11 Обзора практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Приложение к Информационному письму Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N59))

СТАТЬЯ 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Стоимость аренды каждого Объекта за один месяц указана сторонами в Приложении №1 к настоящему договору.

Арендная плата включает в себя:

- стоимость потребляемых арендатором коммунальных услуг (отопление, электроэнергия, водоснабжение и водоотведение); обслуживания сетей водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоочистки, систем пожарной безопасности и видеонаблюдения.

- амортизацию (на амортизируемое имущество);
- расходы по обслуживанию, благоустройству, энтомологическому обследованию и акарицидной обработке территории, вывозу ТБО, дератизации, дезинфекции, дезинсекции, производственному контролю, лабораторным исследованиям, поверке измерительной техники, очистке, содержанию акватории моря и зоны рекреации, и обеспечению пожарной безопасности объекта.
- налоги и сборы.

3.2. Оплата Арендной Платы, производится Арендатором на расчетный счет Арендодателя (или иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ) не позднее 30 числа каждого месяца, следующего за отчетным.

3.3. Стоимость аренды каждого Объекта по настоящему Договору может быть изменена в течение срока действия настоящего Договора не чаще, чем один раз за календарный год.

СТАТЬЯ 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Обязательства Арендодателя:

4.1.1. Передать Арендатору Объекты в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1.2. Обеспечить Арендатору возможность беспрепятственного круглосуточного пользования Объектами, принятыми в аренду.

4.1.3. Обеспечить бесперебойное коммунальное снабжение Объектов и обслуживания сетей водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоочистки, систем пожарной безопасности и видеонаблюдения.

4.1.4. Обеспечить обслуживание, благоустройство, энтомологическое обследование и акарицидную обработку территории, вывоз ТБО, дератизацию, дезинфекцию, дезинсекцию, производственный контроль, лабораторные исследования, поверку измерительной техники, очистку, содержание акватории моря и зоны рекреации.

4.2. Обязательства Арендатора:

4.2.1. Пользоваться принятыми в аренду Объектами в соответствии с п.1.2. настоящего Договора.

4.2.2. Содержать арендуемые Объекты таким образом, чтобы не ухудшать их состояние в сравнении с тем, в котором они были переданы по настоящему Договору.

4.2.3. Содержать арендуемые Объекты в соответствующем санитарном состоянии.

4.2.4. Обеспечивать в местах осуществления деятельности в арендуемых Объектах и на прилегающих территориях пожарную и электрическую безопасность, соблюдать природоохранное законодательство.

4.2.5. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемые Объекты в течение всего срока аренды в целях проверки их технического состояния и условий использования в сопровождении уполномоченного соответствующей доверенностью представителя Администрации Арендатора, при условии заблаговременного предупреждения об этом Арендатора. Исключением является необходимость осмотра арендуемых Объектов, вызванная аварийной ситуацией.

4.2.6. Обеспечивать соответствующую требованиям законодательства процедуру организации мер соблюдения пожарной и пром. безопасности и безопасности труда.

4.2.7. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемых Объектов.

4.2.8. Организовать охрану территории и пропускной режим, самостоятельно заключать договоры на оказание услуг физической охраны в целях обеспечения антитеррористической защищенности объекта.

4.2.9. При обнаружении признаков аварийного состояния Объектов, а также электротехнического и прочего оборудования, Арендатор незамедлительно письменно уведомляет Арендодателя и принимает соответствующие меры для устранения неполадок. Если в результате аварийной ситуации создается угроза имуществу Арендатора, он принимает меры к ее немедленному устраниению.

4.2.10. Если арендуемый Объект в результате виновных действий Арендатора придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств,

или возмещает ущерб, нанесенный имуществу Арендодателя, в течение шестидесяти дней со дня обнаружения признаков аварийного состояния Объекта и определения по соглашению Сторон причины аварийного состояния Объекта, факта прямой вины Арендатора, размера причиненного Арендатором ущерба. Оценка ущерба осуществляется исходя из рыночной стоимости поврежденного или утраченного имущества по соглашению сторон, а при не достижении согласия - независимым экспертом.

4.2.11. Надлежащим образом вносить Арендную Плату в установленные Договором сроки.

4.2.12. Нести все затраты, связанные с получением необходимых для осуществления разрешенной деятельности Арендатора лицензий и разрешений.

4.2.13. Не заключать иные договоры и не совершать сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности, переход их к третьему лицу (договоры залога, внесение права аренды в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).

4.2.14. Не производить никаких капитальных перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых Объектов недвижимости, коммуникаций и другого инженерного оборудования без письменного разрешения Арендодателя, а также оформленных надлежащим образом разрешений на строительство и реконструкцию. Перепланировки, перестройки, переоборудование, реконструкции и улучшения, произведенные Арендатором с письменного разрешения Арендодателя, финансируются Арендатором самостоятельно, если Стороны не договорились об ином. Стороны согласовали, что все улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, являются собственностью Арендодателя, и Арендатор не имеет права на компенсацию их стоимости.

4.2.15. Отвечать на письменные запросы Арендодателя в десятидневный срок с момента получения сообщения.

4.2.16. Возвратить Объекты, принятые в аренду по акту приема-передачи Арендодателю в порядке, установленном настоящим договором.

4.2.17. Арендатор также несет иные обязательства, вытекающие из настоящего Договора.

СТАТЬЯ 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Права Арендатора:

5.1.1. Арендатор круглосуточно имеет беспрепятственный и неограниченный доступ к арендуемым Объектам.

5.1.2. Арендатор имеет право устанавливать, монтировать, содержать и использовать необходимое оборудование, приспособления для деятельности. Вся такая собственность и оборудование, установленные Арендатором должны быть им ураны и демонтированы в порядке, установленном в настоящем договоре.

5.1.3. Произведенные Арендатором отдельимые улучшения являются его собственностью и Арендатор имеет право после прекращения Договора на согласование порядка возмещения стоимости этих улучшений, размер которых определяется соглашением Сторон, при не достижения согласия сторон на возмещение, Арендатор обязан осуществить вывоз данного имущества в порядке, предусмотренном в настоящем договоре.

5.2. Права Арендодателя:

5.2.1. Арендодатель и уполномоченные им представители имеют право на доступ к имуществу с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства. Подобный осмотр может производиться в порядке, установленном настоящим Договором по согласованию с Арендатором. При этом Арендодатель и уполномоченные им представители не должны нарушать нормальной хозяйственной деятельности Арендатора.

СТАТЬЯ 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ

6.1. Объекты передается Арендодателем Арендатору в аренду по Акту приема-передачи.

6.2. Объекты возвращаются Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.

6.3. При передаче Объектов стороны должны осмотреть их и указать все замечания в акте. При отсутствии замечаний в акте, претензии не принимаются.

6.4. При намерении получить Объект в аренду, Арендатор направляет Арендодателю не позднее, чем за 30 дней уведомление, которое должно быть подтверждено Арендодателем в течении пяти рабочих дней с момента получения.

6.5. При необходимости прекратить аренду Объектов (или отдельного Объекта), Арендатор направляет не позднее, чем за 30 дней Арендодателю уведомление, в котором должна быть указана дата возврата Объекта.

СТАТЬЯ 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При просрочке внесения Арендатором арендных платежей на срок свыше пяти банковских дней Арендодатель вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

7.2. Уплата санкций, установленных Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору. Указанные в Договоре обязательства по уплате штрафных санкций возникают только при условии направления письменной претензии в адрес виновной Стороны.

7.3. Предписания инспектирующих органов, связанные с эксплуатацией Объектов, выполняются за счет Арендатора. Арендная плата за дни, в которые эксплуатация Объектов (осуществление хозяйственной деятельности Арендатором) по причине, изложенной в настоящем пункте, была невозможна, взимается.

7.4. В случае неисполнения обязанности по передаче (возврату) Объектов в установленный Договором срок, виновная сторона по требованию должна уплатить неустойку в размере одна тысяча рублей.

7.5. При задержке в уплате арендных платежей за любой из Объектов в порядке, установленном в настоящем договоре, более двух раз, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор и потребовать возврата Объектов.

СТАТЬЯ 8. ФОРС-МАЖОР (ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ)

8.1. К форс-мажорным событиям относятся любые восстания, военные действия, забастовки, пожары, взрывы, наводнения либо иные стихийные бедствия, которые прямо повлияли на деятельность Арендатора, и на которые тот не мог воздействовать.

8.2. Сторона, для которой наступило форс-мажорное событие, обязана уведомить другую Сторону в течение 5 (пяти) дней с момента наступления такого события. Если вследствие форс-мажорного события объекты недвижимости становится полностью или частично непригодным для использования или применения на срок свыше 30 (тридцать) дней, Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. В течение 14 (Четырнадцати) дней с момента получения извещения о расторжении Договора Арендодатель обязан подписать и передать Арендатору подписанное со своей стороны соглашение о расторжении настоящего Договора. В случае неполучения Арендатором указанного соглашения о расторжении договора в указанный срок, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 14 (Четырнадцати) дней с момента получения Арендодателем извещения о расторжении настоящего Договора.

СТАТЬЯ 9. РАЗНОЕ

9.1. С момента заключения настоящего Договора вся предшествующая переписка, документы, ранние соглашения и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего Договора, утрачивают силу.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если указанные изменения и дополнения были совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

9.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания. Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его, а равно и для их соответствующих и допустимых преемников.

9.4. Если одно или несколько положений Договора или же применимость любого такого положения к конкретному случаю становятся недействительными или неосуществимыми, действенность и осуществимость всех остальных положений Договора и всех других применений не прекращается.

9.5. При изменении платежных реквизитов, почтовых адресов, местонахождения Сторон уведомление о таком изменении должно быть сделано в течение 5 (пяти) дней с момента вышеуказанных изменений.

9.6. Все споры и разногласия, которые могут возникать из настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Ростовской области.

9.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

9.8. Наименования статей настоящего Договора приведены для удобства использования и не должны учитываться при толковании настоящего Договора.

СТАТЬЯ 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Центр детских и юношеских программ «Мир»»
Телефон/факс: 8(8634) 311-117.
Адрес: 347900, Россия, РО, г. Таганрог, ул.
Дзержинского, 119
ИИН 6154557850
КПП 615401001
ОГРН 1086154007532,
р/с 40702810452230000282,
к/с 30101810600000000602, БИК 046015602
Юго-Западный банк ПАО СБЕРБАНК г.
Ростов-на-Дону

Арендатор:

ООО «Центр Мир»
347905, Россия, РО, г. Таганрог, ул.
Капитана Кравцова, 2
ИИН 6154568203
КПП 615401001
ОГРН 1106154004054
р/с 40702810352230000609
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602
Юго-Западный банк ПАО СБЕРБАНК г.
Ростов-на-Дону

Генеральный директор

В.А. Лукткова



Генеральный директор

Т.Н. Косоголова



Приложение № 1

к договору аренды недвижимого имущества № 2020/01-01 от 29.12.2019 г.

Перечень объектов недвижимости

№ пп	Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Кадастровы й номер	Литер	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	стоимость 1кв.м.	Сумма аренды в месяц, руб.
1	Спальный корпус 1	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1777	61:26:007010	АГ, аг	190,80	242543,00	127,12	24254,30
2	Спальный корпус 2	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1781	61:26:007010	АВ, ав	195,20	248136,00	127,12	24813,60
3	Корпус 3	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 0:6216	61:26:000000		1331,10	1153677,00	86,67	115367,70
4	Спальный корпус 4	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1774	61:26:007010	АД, ад	191,30	243178,00	127,12	24317,80
5	Служебный корпус	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 0:6215	61:26:000000		101,90	88317,00	86,67	8831,70
6	Спальный корпус 6	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1779	61:26:007010	АЖ, аж	191,40	243305,00	127,12	24330,50
7	Спальный корпус 8	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1775	61:26:007010	АИ, аи	191,30	243178,00	127,12	24317,80
8	Спальный корпус 10	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1780	61:26:007010	АЛ, ал	191,70	243687,00	127,12	24368,70
9	Спальный корпус 11	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:2436	61:26:007010	Ж	1351,90	5660770,00	418,73	566077,00
10	Спальный корпус 12	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1778	61:26:007010	АН, ан	191,70	243687,00	127,12	24368,70
11	Спальный корпус 14	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1797	61:26:007010	AC, AC1, ac,	440,90	560467,00	127,12	56046,70
12	Спальный корпус 15	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1789	61:26:007010	AP, AP1, ap,	539,80	686188,00	127,12	68618,80
13	Веранда остекленная (спортзал,	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в	61:26:007010	П	234,40	297966,00	127,12	29796,60
14	Переходная галерея корпус 9	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:2437	61:26:007010	Л, Л1, Л2	453,20	1897671,00	418,73	189767,10
15	Служебный корпус (№ 16, спальный, изолятор)	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в	61:26:007010	А	433,10	550552,00	127,12	55055,20
16	Здание однодневного	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1776	61:26:007010	В, В1, В2, В3,	155,80	198051,00	127,12	19805,10
17	Летний кинотеатр	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1770	61:26:007010	М	52,50	66737,00	127,12	6673,70
18	Тепловой пункт № 3	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1785	61:26:007010	АУ, ау	5,80	7372,00	127,10	737,20
19	Нежилое здание (котельная)	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:2311	61:26:007010	Ц	53,40	67881,00	127,12	6788,10
20	Тепловой пункт № 2	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1796	61:26:007010	АФ, аф	6,10	7754,00	127,11	775,40
21	Тепловой пункт № 1	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1788	61:26:007010	АХ, ах	5,60	7118,00	127,11	711,80
22	Трансформаторная подстанция	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1792	61:26:007010	Т	27,50	34957,00	127,12	3495,70
23	Корпус размещения	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1791	61:26:007010	АБ, аб	186,10	236568,00	127,12	23656,80
24	Здание сцены	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:1786	61:26:007010	АТ, ат, ат1, ат2,	12,60	16016,00	127,11	1601,60
25	Переходная галерея	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. 1:2419	61:26:007010	Е	109,60	458924,00	418,73	45892,40

26	Здание контрольно-пропускного	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул.	61:26:007010 1:1790	AIII	10,70	13601,00	127,11	1360,10
27	Медицинский корпус (№ 18)	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул.	61:26:007010 1:2310	Я	1385,20	1760852,00	127,12	176085,20
28	Корпус № 7 (1-й эт.) ОМС	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул.	61:26:007010 1:2435	И	672,90	2817614,00	418,73	281761,40
29	Веревочный парк, высота 10м, огороженный металлическим забором.	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в			1000,00	1950000,00	89,21	121710,00
30	Стадион (футбольное поле)	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в			3450,00		89,21	307774,50
31	Спортивные площадки (волейбольная, баскетбольная площадки, пляжный волейбол).	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в			1000,00		89,21	89210,00
32	Детская площадка с двумя батутами, качелями, каруселями,	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в			1436,00	1047338,00	89,21	145561,19
33	Парковая зона с беседками, светодиодными конструкциями, фигурами сказочных персонажей.	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в			1268,00		89,21	113118,28
34	Бассейн с подогревом воды, размером 15*7 м, в количестве 2 шт.	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в			622,00	2053961,00	89,21	89721,30
35	Пляжная зона с туалетом, кабинкой для переодевания,	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в			1900,00		89,21	169499,00
36	Земельный участок. (общая площадь 84310 кадастровая стоимость 7521295)	Ростовская обл., Неклиновский район, хут. Красный Десант, ул. Октябрьская, 1-в	61:26:007010 1:0050		64720,50	5773716,00	89,21	481142,98
ИТОГО:					84310,00	29121782,00		3347413,96

Арендодатель:

ООО «ЦДиЮП "Мир"»



В.А. Луткова

Арендатор:

ООО «Центр.Мир»



С.Н. Косоголова