

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва. Одиннадцатого ноября две тысячи двадцать первого года.

Религиозная организация «Подворье Патриарха Московского и всея Руси храмов Николо-Перервинского монастыря г. Москвы, Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице настоятеля протоиерея Владимира Георгиевича Чувикина, действующего на основании Устава и Указа Патриарха Московского и всея Руси от 25.12.1995 г. № 4969, а также резолюции Патриарха Московского и всея Руси от 11.11.2021 г. № ПК-02/533 о благословении на заключение Договора, - с одной стороны, и

Профессиональная образовательная организация автономная некоммерческая организация «Колледж культуры и спорта», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Баскакова Владимира Леонидовича, действующего на основании Устава и Приказа по АНО «Колледж культуры и спорта» от 23.07.2018 г. № 3, - с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии со ст.606 ГК РФ и настоящим договором «Арендодатель» обязуется предоставить «Арендатору» за плату во временное пользование (аренду), а «Арендатор» обязуется принять во временное пользование нежилые помещения общей площадью 976,9 кв.м., расположенные в нежилом здании общей площадью 1415,9 кв.м., с кадастровым номером 77:04:0003009:5560, по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д.74 (далее по тексту настоящего договора – Помещения), находящиеся в состоянии, позволяющем осуществлять их нормальную эксплуатацию в целях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. «Арендатор» получает в пользование следующие Помещения :

- расположенные на первом этаже здания в помещении № III комнаты №№ 1-3, 5-12, 14-15, 15»а», 16-30, А - общей площадью 442,4 кв.м;
- расположенные на втором этаже здания в помещении № I комнаты №№ 1, 3, 3а, 4-25, 25а, 26, 26»а», 26»б», 26»в», 27-35, А - общей площадью 534,5 кв.м.

Помещения предоставляются вместе с оборудованием, указанным в Акте приема-передачи. Если в Помещениях оборудование отсутствует, то в Акте приема передачи делается соответствующая запись.

1.3. Вышеуказанное нежилое здание принадлежит «Арендодателю» на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «31» августа 2017 года № 77:04:0003009:5560-77/012/2017-2 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «17» декабря 2020 г. – Приложение № 1 к настоящему договору).

Техническая характеристика Помещений приведена в экспликации целого здания по ул.Шоссейная, 74, составленном Автозаводским ТБТИ 19.08.2014 г., и в поэтажных планах 1 и 2 этажей (Приложения №№ 2,3,4 к настоящему договору).

1.4. «Арендодатель» гарантирует, что на момент заключения настоящего договора указанное в п. 1.1. Помещения общепользуемой площадью 976,9 кв.м. никому не проданы, не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, свободно от прав и претензий третьих лиц.

1.5. Помещения предоставляются «Арендатору» для целей исключительно под осуществление своей уставной образовательной деятельности (ОКВЭД 85.21 – образование профессиональное среднее), соответственно в вышеуказанных помещениях «Арендатором» может осуществляться только образовательная деятельность.

1.6. Для изменения целевого назначения используемых помещений требуется изменение настоящего договора в том же порядке, который предусмотрен для его заключения, в том числе при наличии письменного согласования Патриарха Московского и всея Руси.

1.7. «Арендодатель» передаёт Помещения во временное пользование без права выкупа в собственность.

2. ОБЩИЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Арендодатель имеет право:

2.1.1. Входить в арендуемые помещения с целью их периодического осмотра (в том числе составления акта осмотра по форме согласно Приложению №5 к настоящему договору) на предмет соблюдения условий их эксплуатации и использования в соответствии с настоящим договором, а также для составления перечня мероприятий по текущему ремонту Помещений и оборудования.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня «Арендатора», а в случае аварии - в любое время суток.

2.1.2. Досрочно расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке, без обращения в суд, в следующих случаях:

- использования «Арендатором» Помещений не по целевому назначению; указанному в п.1.5. настоящего Договора;
- нарушения сроков проведения текущего ремонта более чем на 3 (три) месяца;
- просрочки внесения «Арендатором» арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, либо внесение арендной платы не в полном размере, повлекшее формирование суммарной задолженности в размере обеспечительного платежа;
- просрочки внесения «Арендатором» обеспечительного платежа более чем на 20 (двадцать дней), либо задержки более чем на 20 (дней) восстановления обеспечительного платежа в случае его использования «Арендодателем» в порядке, предусмотренном п.5.4. настоящего договора;
- существенного ухудшения «Арендатором» состояния арендуемых Помещений и установленного в нем оборудования. При этом существенным ухудшением состояния признается ухудшение, превышающее размер обеспечительного платежа;
- проведения «Арендатором» переоборудования, перепланировки арендуемых Помещений (в целом или отдельных их частей) без письменного согласования с «Арендодателем»;
- устройство «Арендатором» неотделимых улучшений арендуемых помещений (как в целом, так и в части) без подписания с «Арендодателем» дополнительного соглашения об устройстве неотделимых улучшений арендуемых Помещений. При этом неотделимые улучшения не могут содержать в себе элементы перепланировки, перепланировка должна быть согласована «Арендатором» в установленном законом порядке;

- передачи «Арендатором» Помещений (полностью или отдельных их частей) в субаренду или в пользование третьим лицам без письменного согласия «Арендодателя»;
- отказа «Арендатора» от допуска «Арендодателя» в арендуемые помещения, либо затягивание допуска более чем на 3 (три) календарных дня;
- осуществление в Помещениях мероприятий, несовместимых с православной христианской нравственностью, могущих оскорбить религиозные чувства, противоречащих социальной концепции Русской Православной Церкви.

В случае принятия решения о расторжении Договора аренды в одностороннем порядке «Арендодатель» направляет «Арендатору» соответствующее уведомление заказным или ценным письмом, не позднее чем за 1 (один) месяц до даты расторжения Договора аренды. Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

2.1.3. Применять санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством к «Арендатору» за ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

2.2. «Арендодатель» обязан:

2.2.1. В срок не позднее 2-х дней с момента подписания настоящего Договора передать Помещения «Арендатору» вместе с имеющимся оборудованием по Акту приема-передачи.

2.2.2. В случае отказа от договора (исполнения договора) (ст.450.1 ГК РФ), не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты расторжения договора направить соответствующее уведомление «Арендатору».

2.2.3. Контролировать исполнение настоящего Договора, и в случае обнаружения его нарушения уведомить «Арендатора».

2.3. «Арендатор» имеет право:

2.3.1. Использовать Помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3.2. Установить на фронтальной части здания вывеску со своим названием при соблюдении требований законодательства к установке вывесок.

2.3.3. На заключение договора аренды на новый срок в соответствии с ч.1 ст.621 ГК РФ в случае надлежащего исполнения им своих обязанностей по настоящему Договору.

2.3.4. На досрочное расторжение договора по соглашению сторон (ч.1 ст.450 ГК РФ).

2.3.5. Производить улучшения Помещений (отделимые и неотделимые) только после подписания с «Арендодателем» дополнительного соглашения о производстве улучшений арендованных Помещений.

Все произведённые «Арендатором» улучшения арендуемых Помещений, являются собственностью «Арендодателя». Ни во время действия настоящего договора, ни по окончании срока его действия, ни в случае прекращения действия настоящего договора по любым другим основаниям стоимость всех произведённых за счёт «Арендатора» отделимых и неотделимых улучшений, а также произведённого ремонта (в т.ч. капитального), перестройки и перепланировки Помещений «Арендатору» «Арендодателем» не возмещается.

2.3.6. Требовать от «Арендодателя» исполнения своих обязательств по договору.

2.4. «Арендатор» обязан:

2.4.1. Использовать арендуемые Помещения исключительно в целях, определенных в п. 1.5. настоящего договора.

2.4.2. Вносить арендную плату за арендуемые Помещения в порядке и в сроки, установленные разд. 4 настоящего Договора.

2.4.3. Вносить обеспечительный платеж в порядке и в сроки, установленные разд. 5 настоящего Договора.

2.4.4. Принять арендуемые помещения и оборудование от «Арендодателя» и подписать Акт приема-передачи в 2-х дневный срок с момента подписания настоящего Договора сторонами.

2.4.5. Содержать помещения в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до возврата его «Арендодателю» (ст.659 ГК РФ).

2.4.6. За свой счёт производить необходимый:

- текущий ремонт (ч.2 ст.616 ГК РФ), в том числе по замечаниям, определённым в Акте осмотра;

- капитальный ремонт, в случае, когда проведение такого ремонта вызвано неотложной необходимостью.

Срок проведения текущего ремонта определяется в акте осмотра арендованных Помещений – (Приложение № 5 к настоящему договору).

2.4.7. Самостоятельно или за свой счёт принимать все необходимые меры для обеспечения нормального функционирования всех инженерных систем арендуемых Помещений (центрального отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения), а также содержать в полной исправности состояние несущих конструкций, межэтажных перекрытий объекта аренды и всех элементов части здания, содержащего арендуемые Помещения, в т.ч. фасада и внутренней отделки.

2.4.8. В случае возникновения аварийных ситуаций незамедлительно вызвать и обеспечить беспрепятственный доступ в Помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб для проведения необходимых работ. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещения соответствующих служб для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания.

2.4.9. Обеспечить беспрепятственный допуск в Помещения «Арендодателя» (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования Помещений.

2.4.10. «Арендатор» не вправе производить никакое переоборудование, никаких перепланировок арендуемых Помещений (как в целом, так и отдельных их частей), без письменного согласия «Арендодателя» и оформления их в установленном законом порядке.

2.4.11. Поддерживать фасад здания в части содержащего арендуемые Помещения, в исправном техническом и санитарном состоянии.

2.4.12. «Арендатор» обязан уведомить «Арендодателя» об изменении своих реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 14 дней.

2.4.13 «Арендатор» единолично несет всю полноту ответственности, предусмотренную действующим законодательством за ущерб жизни и здоровью людей, арендуемым Помещениям и иному имуществу, который может быть причинен в результате аварий, связанных с техническим состоянием Помещений,

если таковой ущерб не был причинен виновными действиями третьих лиц, находящихся за пределами стен нежилого здания.

2.4.14. Бережно относиться к арендуемым Помещениям и предоставленному оборудованию. В случае ухудшения Помещений и/или оборудования за свой счёт устранить ухудшения или компенсировать «Арендодателю»:

- в отношении Помещений – стоимость всех работ по восстановлению Помещений (в т.ч. с учётом стоимости работ и материалов) в размере, превышающем обеспечительный платёж;

- в отношении оборудования – стоимость оборудования (в т.ч. стоимость его установки) в размере, превышающем обеспечительный платёж.

Срок устранения ухудшений устанавливается сторонами отдельным соглашением, однако он не может превышать 30-ти (тридцати) календарных дней.

2.4.15. «Арендатор» несёт ответственность за противопожарное состояние в арендуемых Помещениях (в соответствии с требованиями Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 г. № 1479).

2.5. «Арендатор» не вправе передавать Помещения (полностью или отдельные их части) в субаренду или пользование третьим лицам без предварительного письменного согласия «Арендодателя».

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Передача Помещений вместе с расположенным в них оборудованием производится не позднее 2-х дней с момента подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи, составленному по форме согласно Приложению № 6 к настоящему Договору.

3.2. Акт приема-передачи Помещений составляется в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Акт приёма-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора аренды.

3.3. При прекращении или расторжении Договора аренды «Арендатор» передает (возвращает) Помещения и оборудование, указанные в Акте приема-передачи (п.3.1.), «Арендодателю» также по Акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия или расторжения настоящего Договора.

3.4. В случае немотивированного не подписания Акта приема-передачи Помещений (п.3.1.) в течении 2-х (двух) дней настоящий договор может быть расторгнут.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стороны договорились, что арендная плата состоит из постоянной и переменной частей:

- **постоянная часть** включает в себя стоимость аренды Помещений, подведенных к нему инженерных сетей, и составляет 590 000 (Пятьсот девяносто тысяч) руб. в месяц, без учета НДС.

НДС не облагается в связи с тем, что «Арендодатель» применяет упрощенную систему налогообложения и не является плательщиком НДС (ч.2 ст.346.11 Главы 26.2 НК РФ).

В постоянную часть включены техническое обслуживание и эксплуатация общего имущества здания и инженерных коммуникаций.

- **переменная часть** включает в себя стоимость коммунальных услуг (холодное водоснабжение, негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, отопление, электроэнергия), потребленных «Арендатором» за месяц. Сумму переменного платежа «Арендодатель» определяет исходя из стоимости потреблённых «Арендатором» коммунальных услуг за месяц на основании счетов коммунальных служб пропорционально площади Помещений, занимаемых «Арендатором».
- 4.2. Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно в следующие сроки:
- постоянную часть - не позднее 5 числа расчетного месяца;
- переменную часть - в течение 5 рабочих дней после получения счета «Арендодателя» на оплату, к которому приложены акт расчета переменной части арендной платы, составленный по форме согласно Приложению № 7 к настоящему Договору и копии счетов коммунальных служб.

«Арендодатель» на основании заключенных договоров с организациями-поставщиками коммунальных услуг, самостоятельно оплачивает выставленные ими счета-фактуры.

4.3. Размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год (ч.3 ст.614 ГК РФ). Положение текущей части п. 4.3. не распространяется на обстоятельства, указанные во второй части п. 4.3. настоящего договора.

При заключении договора на новый срок или его возобновлении в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего договора размер арендной платы может быть изменен.

4.4. В стоимость ежемесячной арендной платы не включается плата за:

- техническое обслуживание системы автоматической передачи сигнала о пожаре на пульт «01»;
- дератизацию Помещений;
- техническое обслуживание пожарной сигнализации, системы оповещения о пожаре;
- услуги охраны;
- вывоз твердых бытовых отходов;
- техническое обслуживание комплекса технических средств охраны;
- пользование абонентской телефонной сетью;
- мытье окон;
- огнезащитную пропитку деревянных конструкций;
- замеры сопротивления изоляции электропроводки;
- очистку кровли от снега, наледи, сосулек, лишайники, а также ремонт металлического покрытия кровли;
- уборку придомовой территории;
- ежегодный косметический ремонт внутренних помещений, покраска цоколя и входной двери.

«Арендатор» оплачивает расходы, предусмотренные настоящим пунктом, за счёт собственных средств по самостоятельно заключенным договорам.

4.5. Арендная плата вносится «Арендатором» перечислением на расчетный счет «Арендодателя», указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязанность по внесению арендной платы считается исполненной в момент поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.6. Оплата аренды Помещений производится «Арендатором» с «11» ноября 2021 года.

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

5.1. В целях обеспечения исполнения денежных обязательств по договору «Арендатор» перечисляет «Арендодателю» обеспечительный платеж в размере 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей.

Данный платеж обеспечивает своевременное исполнение «Арендатором» следующих обязательств:

- вносить арендную плату;
- уплатить неустойку в случае нарушения договора;
- возместить в случае нарушения договора убытки, в том числе причиненный Помещениям и/ или оборудованию ущерб.

5.2. «Арендатор» обязуется внести обеспечительный платеж в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений.

5.3. В случае увеличения арендной платы «Арендатор» доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента установления нового размера постоянной части арендной платы.

5.4. Если «Арендодатель» зачел сумму обеспечительного платежа в счет исполнения «Арендатором» обязательства, указанного в п. 5.1 настоящего договора, «Арендатор» должен восстановить размер обеспечительного платежа в течение 5 рабочих дней с даты получения «Арендатором» уведомления «Арендодателя» о зачете из суммы обеспечительного платежа.

5.5. После истечения срока аренды и при досрочном расторжении договора «Арендодатель» возвращает «Арендатору» обеспечительный платеж в течение 5 рабочих дней после возврата Помещений (подписания Акта приема-передачи). Обеспечительный платеж не возвращается, если настоящий договор расторгнут досрочно по инициативе «Арендодателя» из-за нарушения «Арендатором» условий договора.

5.6. При заключении договора аренды на новый срок (или его возобновления) в отношении того же объема Помещений и оборудования (п. 1.1. настоящего договора) обеспечительный платеж не возвращается, а засчитывается в счет обеспечительного платежа по возобновленному договору (ч.2 ст. 381.1 ГК РФ).

6. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ

6.1. Настоящий договор заключён на срок с «11» ноября 2021 года по «09» ноября 2022 года включительно, вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами, государственной регистрации не подлежит.

6.2. Стороны настоящего договора определили, что Договор считается возобновлённым на тех же условиях (за исключением размера арендной платы) на тот же срок, если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора не заявит другой стороне о его прекращении или изменении.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путём переговоров в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с обязательным соблюдением претензионного порядка разрешения споров.

Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 календарных дней с момента получения претензии другой стороной.

7.3. В случае просрочки выполнения своих обязательств по внесению арендных платежей, «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» пени в размере 0,1% от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки.

7.4. За невыполнение или несвоевременное выполнение текущего или капитального ремонта Помещения, «Арендатор» обязан уплатить «Арендодателю» неустойку в размере 0,1 процента от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

7.5. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает виновную сторону от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его полномочными представителями Сторон и действует до выполнения Сторонами всех своих обязательств по данному Договору.

В настоящем договоре под днями понимаются календарные дни (если в тексте не оговорено иное).

8.2. Настоящий договор может быть изменён по соглашению сторон только в определенных в настоящем договоре случаях. Все изменения оформляются и подписываются обеими Сторонами в виде дополнительных соглашений об изменении договора в порядке, предусмотренном для подписания настоящего договора.

8.3. Стороны договорились, что настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут «Арендодателем» в одностороннем порядке без обращения в суд в случаях, установленных п.2.1.2. настоящего Договора аренды.

8.4. Прекращение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

8.5. Договор составлен, прочитан и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «17» декабря 2020 г. о правах «Арендодателя» на Помещения (Приложение № 1).

- Копия экспликации целого здания по ул.Шоссейная,74, составленной Автозаводским ТБТИ 19.08.2014 г. (Приложение № 2).

- поэтажный план 1-го этажа здания с указанием помещений, передаваемых «Арендатору» (Приложение № 3).

- поэтажный план 2-го этажа здания с указанием помещений, передаваемых Арендатору (Приложение № 4).

- Форма акта осмотра арендованных помещений (Приложение №5).

- Акт приёма-передачи нежилых помещений (Приложение №6).

- Форма акта расчёта переменной части арендной платы (Приложение №7).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
<p>Религиозная организация «Подворье Патриарха Московского и всея Руси храмов Николо-Перервинского монастыря г. Москвы, Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» 109383, г. Москва, ул. Шоссейная, д.82 ОГРН 1037700042632 ИНН 7723033314/КПП 772301001 Р/счёт 40703810938000002626 в ПАО «Сбербанк России» г.Москвы Кор/счёт 30101810400000000225 БИК 044525225 эл.адрес: nikpererva@mail.ru</p> <p style="text-align: center;">Настоятель - </p>	<p>Профессиональная образовательная организация автономная некоммерческая организация «Колледж культуры и спорта» 109383, г. Москва, ул. Шоссейная, д.90, стр.17, этаж 3, каб.16,17,18 ОГРН 1157700015703 ИНН 7723411284/КПП 772301001 Р/счет 40703810202560000054 в АО «АЛЬФА-БАНК» Кор/счет 30101810200000000593 БИК 044525593 эл.адрес: direktor@mos.college</p> <p style="text-align: center;">Директор - </p>
<p>протоиерей Владимир Георгиевич Чувикин</p>	<p>Баскаков Владимир Леонидович</p>

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 9 (девять) листов

Директор



Баскаков В.Л.

Протоиерей



Чувякин В.Г.

**Акт приема-передачи нежилых помещений
по Договору аренды от «11» ноября 2021 г.**

г. Москва. Одиннадцатого ноября две тысячи двадцать первого года.

Религиозная организация «Подворье Патриарха Московского и всея Руси храмов Николо-Перервинского монастыря г. Москвы, Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)», именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице настоятеля - протоиерея Владимира Георгиевича Чувикина, действующего на основании Устава и Указа Патриарха Московского и всея Руси от 25.12.1995 г. № 4969, а также резолюции Патриарха Московского и всея Руси от 11.11.2021 г. № ПК-02/533 о благословении на заключение Договора, - с одной стороны, и

Профессиональная образовательная организация автономная некоммерческая организация «Колледж культуры и спорта», именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Баскакова Владимира Леонидовича, действующего на основании Устава и Приказа по АНО «Колледж культуры и спорта» от 23.07.2018 г. № 3, - с другой стороны, совместно именуемые "**Стороны**", составили настоящий Акт приема-передачи (далее - Акт) о нижеследующем:

1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает по Договору аренды от 11.11.2021 г. (далее - Договор) нежилые помещения площадью 976,9 кв.м, расположенные в нежилом здании общей площадью 1415,9 кв.м., с кадастровым номером 77:04:0003009:5560, по адресу: г.Москва, ул.Шоссейная, 74. (далее - Помещения).

Расположение Помещений на двух этажах здания и его границы отображены на копиях поэтажных планов 1-го и 2-го этажей, а также в экспликации целого здания (приложения N№№ 2,3,4 к Договору).

2. Помещения передаются в следующем состоянии:

2.1. **Стены:** В отдельных местах стены пробиты ручками открывающихся дверей. В остальном состояние стен удовлетворительное, без видимых дефектов и повреждений.

2.2. **Потолок:** Штукатурка потолка в туалете 1-го этажа частично осыпалась. Потолок 2-го этажа со следами дождевой протечки. В остальных помещениях состояние потолка удовлетворительное, без видимых дефектов и повреждений.

2.3. **Пол:** деревянные перекрытия на 1-ом этаже в отдельных местах прогнили. В остальном пол в удовлетворительном состоянии, без видимых дефектов и повреждений.

2.4. **Оконные проёмы и оконные блоки:** у 10-ти оконных рам ненадлежащее крепление.

2.5. **Дверные проёмы и двери:**

Дверь пожарного выхода на 1-ом этаже проржавела и не открывается. Проём входной двери и сама дверь узкие для прохода инвалида-колясочника. Дверной проём и дверь в туалетную комнату – также узкие для прохода инвалида-колясочника. Некоторые замки у межкабинетных дверей разболтаны.

3. **Системы (сети) инженерно-технического обеспечения,** необходимые для надлежащей эксплуатации помещения, находятся в следующем состоянии:

3.1. **Система отопления:** в исправном состоянии согласно требованиям технических нормативов, обеспечивает возможность поддерживать в помещениях среднюю суточную температуру воздуха от 18 до 25 градусов Цельсия.

3.2. **Система водоснабжения:** на втором этаже вода не поступает к одной раковине для мытья рук. На первом этаже система водоснабжения в исправном состоянии, согласно требованиям технических нормативов.

3.3. **Система электроснабжения:** 15 выключателей на стене не работают; 20 розеток выдернуты из гнезда, соединения не изолированы. Остальные розетки в исправном состоянии.

3.5. **Система вентиляции:** в 15 кабинетах воздухоотвод отсутствует.

3.6. **Система канализации:** в исправном состоянии согласно требованиям технических нормативов.

4. Помещения передаются вместе со следующим оборудованием:

4.1. **Электрооборудование:**

Люстры. Состояние: рабочее. Частично отсутствуют предохранители.

Разводка электрической сети 220В, количество всех розеток - 70 штук.

4.2. Отопительное оборудование: городское централизованное отопление. Состояние: рабочее.

4.3. Пожарная сигнализация: каждое помещение оборудовано пожарной сигнализацией (прибор «Стрелец» на базе прибора ВЭРС-ПК-8). Состояние: рабочее. Имеется объектовая система передачи извещений на «01» (пожарная часть).

4.5. Сантехническое оборудование:

- 4 унитаза, 4 раковины для мытья рук. Унитаз для инвалидов-колясочников недостаточно высокий, другие унитазы крайне устарели. Трубы канализационные проржавели и протекают.

4.6. Охранная сигнализация:

Отсутствует. Имеется тревожная кнопка, соединённая с отделом полиции.

5. Передаваемые Помещения, системы инженерно-технического обеспечения и оборудование «Арендатором» осмотрены и проверены. Претензий у «Арендатора» по принятым в пользование нежилым помещениям не имеется.

Сторонами установлено, что Помещения переданы в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению имущества. Системы инженерно-технического обеспечения находятся в рабочем состоянии, необходимом для надлежащей эксплуатации Помещений.

6. «Арендатору» передаются ключи от входных дверей Помещений в количестве 2 (двух) шт.

7. На момент передачи Помещений Стороны зафиксировали следующие показания приборов учета на «01» сентября 2021 г.:

- Счетчик электроэнергии однотарифный марки «Меркурий-230» АМ-01 № 20284409 - 88543,3 кВт.ч.;
- Счетчик электроэнергии однотарифный марки «Меркурий-230» АМ-01 № 20287865 - 87761,5 кВт.ч.

В последующее время, с «01» сентября до «11» ноября 2021 г., представители «Арендодателя» в здании не находились, электричеством не пользовались.

8. «Арендатор» обязуется в соответствии с п.1.7. СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях», утверждённых Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 29.12.2010 г. № 189, соблюдать режим уборки всех помещений здания, в которых будет осуществляться его деятельность.

9. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	Арендатор:
Религиозная организация «Подворье Патриарха Московского и всея Руси храмов Николо-Перервинского монастыря г.Москвы, Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» 109383, г. Москва, ул. Шоссейная, д.82 ОГРН 1037700042632 ИНН 7723033314/КПП 772301001 Р/счёт 40703810938000002626 в ПАО «Сбербанк России» г.Москва Кор./счёт 3010181040000000225 БИК 044525225 Настоятель -  	Профессиональная образовательная организация автономная некоммерческая организация «Колледж культуры и спорта» 109383 г.Москва, ул.Шоссейная, д.90, стр.17 этаж 3, каб.16, 17, 18 ОГРН 1157700015703 ИНН 7723411284/КПП 772301001 Р/счёт 40703810202560000054 в АО «АЛЬФА-БАНК» г.Москва Кор./счёт 30101810200000000593 БИК 044525593 Директор -  
протоиерей Владимир Георгиевич Чувикин	Баскаков Владимир Леонидович

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды нежилых помещений
от «11» ноября 2021 г.

Город Москва. Двадцать седьмого октября две тысячи двадцать второго года.

Религиозная организация «Подворье Патриарха Московского и всея Руси храмов Николо-Перервинского монастыря г.Москвы, Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице настоятеля - протоиерея Владимира Георгиевича Чувикина, действующего на основании Устава и Указа Патриарха Московского и всея Руси Алексия от 25.12.1995 г. № 4969, - с одной стороны, и

Профессиональная образовательная организация автономная некоммерческая организация «Колледж культуры и спорта», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Баскакова Владимира Леонидовича, действующего на основании Устава и Приказа по АНО «Колледж культуры и спорта» от 23.07.2018 г. № 3, - с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с присвоением Департаментом городского имущества города Москвы своим Распоряжением от «27» октября 2022 г. № 62692 нового адреса нежилому зданию с кадастровым номером 77:04:0003009:5560, внести в п.1.1. раздела 1. Договора аренды нежилых помещений от «11» ноября 2021 г. следующее изменение:

Пункт 1.1. раздела 1. изменить и читать в следующей редакции:

«1.1. В соответствии со ст.606 ГК РФ и настоящим договором «Арендодатель» обязуется предоставить «Арендатору» за плату во временное пользование (аренду), а «Арендатор» обязуется принять во временное пользование нежилые помещения общей площадью 976,9 кв.м., расположенные в нежилом здании общей площадью 1415,9 кв.м., с кадастровым номером 77:04:0003009:5560, по адресу: г.Москва, ул.Шоссейная, д.74, строение 2 (далее по тексту настоящего договора – Помещения), находящиеся в состоянии, позволяющем осуществлять их нормальную эксплуатацию в целях, предусмотренных настоящим договором.

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «27» октября 2022 г. и действует в течение всего срока действия Договора аренды нежилых помещений, заключённого «11» ноября 2021 года.

3. Все остальные условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений от «11» ноября 2021 года.

5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

Подворье Патриарха Московского и
всея Руси храмов Николо-Перервинского
монастыря г.Москвы, Русской Православной
Церкви (Московский Патриархат)

Настоятель -



протоиерей В.Г.Чувикин

Профессиональная образовательная
организация автономная
некоммерческая организация
«Колледж культуры и спорта»
Директор -



Баскаков В.Л.

Отчет о проверке объекта недвижимости подготовлен на основании поступившего запроса от 10.08.2023 г. через онлайн-форму веб-сайта. Обработка автоматизированного запроса завершена 10.08.2023 г. в 16:43.

Общие сведения об объекте:

Кадастровый номер:	77:04:0003009:5560
Регион:	Москва
Почтовый индекс:	109383
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, ул. Шоссейная, д. 74 стр. 2
Тип объекта:	Здание
Форма собственности:	Собственность
Дата постановки на учёт:	31.08.2017
Номер этажа:	3-4

Стоимость объекта недвижимости:

Кадастровая стоимость:	49 307 811,32 руб.
Дата определения стоимости:	01.01.2021
Дата внесения стоимости в базу:	26.12.2021

Кадастровая информация:

Номер кадастрового квартала:	77:04:0003009
Кадастровый инженер:	Доброворский Федор Николаевич



Информация о владельцах объекта:

Общее кол-во владельцев:	1 владелец
Тип собственности:	Собственность
Собственник:	Религиозная организация "Подворье Патриарха Московского и всея Руси храмов Николо-Перервинского монастыря г.Москвы, Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)"
• ИНН организации:	7723033314
• Правообладатель:	Юридическое лицо, зарегистрированное в Российской Федерации
• Тип собственности:	Собственность
• Регистрационный номер:	77:04:0003009:5560-77/012/2017-2
• Дата регистрации:	31.08.2017 г.
• Время во владении:	5 лет 11 месяцев 10 дней

Наличие ограничений:

Всего ограничений:	1 ограничение
Тип ограничения:	Аренда
• Название ограничения:	Аренда
• Дата наложения:	31.08.2017 г.
• Номер записи:	77:04:0003009:5560-77/012/2017-1
• В пользу кого:	Государственное бюджетное образовательное учреждение дополнительного образования детей города Москвы "Детская музыкальная школа имени М.И. Глинки", ИНН:7723322860
• Основание регистрации:	Договор аренды нежилого помещения (Договор аренды (субаренды) от 01.08.2012 г.)

Исполнитель не предоставляет заверений отсутствия препятствий для совершения сделки и/или оснований утраты прав собственности (титула) приобретателя по сделке, связанной с проверяемым объектом недвижимости. Данный отчет представляет собой свод сведений из официальных источников по состоянию на наиболее позднюю из доступных дат обновления этих источников



Актуальность сохраняется на день сбора информации из официальных источников, предоставление информации выполнено исключительно в ознакомительных целях, не является рекомендацией к приобретению.

на момент формирования отчета



Актуальность сохраняется на день сбора информации из официальных источников, предоставление информации выполнено исключительно в ознакомительных целях, не является рекомендацией к приобретению.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

27 октября 2022 г.

№ 62692

**О присвоении адреса объекту
адресации**

В соответствии с федеральными законами от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» и от 28 декабря 2013 г. № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлениями Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» и от 22 мая 2015 г. № 492 «О составе сведений об адресах, размещаемых в государственном адресном реестре, порядке межведомственного информационного взаимодействия при ведении государственного адресного реестра, о внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», постановлением Правительства Москвы от 26 февраля 2016 г. № 58-ПП «О присвоении, изменении и аннулировании адресов в городе Москве и внесении изменений в правовые акты города Москвы»:

1. Присвоить адрес объекту адресации в соответствии с приложением к настоящему распоряжению.

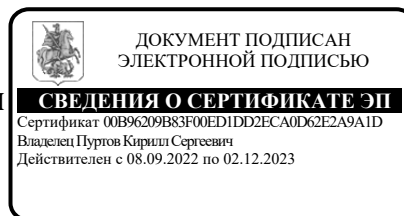
2. Установить, что присвоение адреса не влечет возникновения или прекращения прав физических или юридических лиц на объект адресации. Создание, ввод в эксплуатацию и эксплуатация объекта адресации

осуществляется в соответствии с установленным законодательством и иными нормативными правовыми актами требованиями независимо от факта присвоения, изменения или аннулирования адреса.

3. ГБУ МосгорБТИ обеспечить регистрацию адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы и размещение адресных сведений в государственном адресном реестре.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

**Первый заместитель
руководителя
Департамента городского
имущества города Москвы**



К.С. Пуртов

Приложение

к распоряжению Департамента
городского имущества города
Москвы
от 27 октября 2022 г. № 62692

ПЕРЕЧЕНЬ
адресных сведений объекта адресации

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект адресации	Документ, на основании которого принято решение
1	2	3	4	5
1.	77:04:0003009:5560	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Печатники, Шоссейная улица, дом 74, строение 2	на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0003009:4	выписка из ЕГРН от 21.10.2022 № КУВИ-001/2022- 187193392

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды нежилых помещений
от «11» ноября 2021 г.

Город Москва. Тридцать первое июля две тысячи двадцать третьего года.

Религиозная организация «Подворье Патриарха Московского и всея Руси храмов Николо-Перервинского монастыря г. Москвы, Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице настоятеля - протоиерея Владимира Георгиевича Чувикина, действующего на основании Устава и Указа Патриарха Московского и всея Руси Алексия от 25.12.1995 г. № 4969, - с одной стороны, и

Профессиональная образовательная организация автономная некоммерческая организация «Колледж культуры и спорта», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Истомина Леонида Дмитриевича, действующего на основании Устава и Приказа по АНО «Колледж культуры и спорта» от 09.06.2023 г. №01-01-15-46/23, - с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Внести в раздел 4. (Арендная плата и порядок расчётов) Договора аренды нежилых помещений от «11» ноября 2021 г. следующие изменения:

пункт 4.1. изменить и читать в следующей редакции:

«Стороны договорились, что арендная плата состоит из ПОСТОЯННОЙ ЧАСТИ, включающей в себя стоимость аренды Помещений и подведенных к нему инженерных сетей, и составляет **650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч рублей)** в месяц, без учета НДС.

НДС не облагается в связи с тем, что «Арендодатель» применяет упрощенную систему налогообложения и не является плательщиком НДС (ч.2 ст.346.11 Главы 26.2 НК РФ).

В постоянную часть включены техническое обслуживание и эксплуатация общего имущества здания и инженерных коммуникаций».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «01» сентября 2023 г. и действует в течение всего срока действия Договора аренды нежилых помещений, заключённого «11» ноября 2021 года.

3. Все остальные условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений от «11» ноября 2021 года.

5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

Подворье Патриарха Московского и
всея Руси храмов Николо-Перервинского
монастыря г. Москвы, Русской Православной
Церкви (Московский Патриархат)

Настоятель -

протоиерей В.Г. Чувикин

Профессиональная образовательная
организация автономная
некоммерческая организация
«Колледж культуры и спорта»
Директор

Истомин Л.Д.

