ДОГОВОР

аренды муниципальной нежилой площади (площади нежилого помещения), являющегося муниципальной собственностью муниципального образования «Балтийский городской округ»

город Балтийск «27» апреля **2026 года**

Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования «Детская школа искусств имени Иоганна Себастьяна Баха» города Балтийска («МБУ ДО «ДШИ им. И.С. Баха» г. Балтийска), в лице директора МБУ ДО «ДШИ им. И.С. Баха» г. Балтийска Решетневой Инны Анатольевны, действующей на основании Устава МБУ ДО «ДШИ им. И.С. Баха» г. Балтийска, сдает в аренду часть нежилого помещения (права размещения имущества) «Арендатору» индивидуальному предпринимателю Платонову Игорю Михайловичу, действующему на основании свидетельства о государственной регистрации (серия 39 № 001437838 от 03.03.2011 года, ОГРНИП 311392606200271 (именуемый в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны», заключили,** в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью Балтийского городского округа (утвержденным Решением районного Совета депутатов от 14.03.2012. № 27, с последующими изменениями), с пунктом 14 части 1 и пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Федерального Закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь распоряжением главы администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» от «24» апреля 2026 года № 319р «О согласовании предоставления в аренду части нежилого помещения (права размещения имущества) площадью 1,64 кв. м., расположенного по адресу г. Балтийск, пр. Ленина, дом 2 для размещения аппарата по приготовлению горячих напитков и приставки по выдаче штучной продукции и площадью 0,3 кв. м., расположенного по адресу г. Приморск, ул. Железнодорожная, дом 10 для размещения аппарата по приготовлению горячих напитков», Заключением от «16» апреля 2026 года о возможности принятия решения о заключении МБУ ДО «ДШИ им. И.С. Баха» г. Балтийска, образующего социальную инфраструктуру для детей в сфере образования, договора аренды пользования нежилых помещений в закрепленном за ним на праве оперативного управления здании, расположенном по адресу: г. Балтийск, пр. Ленина, д. 2 и г. Приморск, ул. Железнодорожная, дом 10, с индивидуальным предпринимателем Платоновым Игорем Михайловичем, **настоящий договор о нижеследующем:**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Арендодатель» сдаёт, а «Арендатор» принимает в аренду часть нежилого помещения (права размещения имущества) площадью 1,64 кв. м, расположенную в здании МБУ ДО «ДШИ им. И.С. Баха» г. Балтийска по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, пр. Ленина, д. 2 (в фойе первого этажа) и площадью 0,3 кв. м. , расположенного по адресу г. Приморск, ул. Железнодорожная, дом 10 (первый этаж, площадка возле кабинета директора) для использования под размещение аппаратов по приготовлению и продаже горячих напитков и приставки по выдаче штучной продукции; кроме того 0,5 кв. м. и 0,1 кв. м. – вспомогательные помещения (коридоры, санузлы и прочие), используемые совместно с МБУ ДО «ДШИ им. И.С. Баха» г. Балтийска (в размере 30% от основной площади) (далее по тексту помещение).

1.2. Настоящий договор заключён на срок менее одного года: ***на период с 01 апреля 2026 года по 28 февраля 2027 года.***

1.3. «Арендатор» выплачивает арендную плату за предоставленную ему часть нежилого помещения в размере **1313 руб. 31 коп.** (без учета НДС)по адресу: г. Балтийск, пр. Ленина, д. 2 и **240 руб. 24 коп.** (без учета НДС) по адресу г. Приморск, ул. Железнодорожная, дом 10 в месяц. Арендная плата за расчетный период определяется в соответствии с «Расчётом арендной платы за пользование муниципальными нежилыми помещениями, являющимися муниципальной собственностью муниципального образования «Балтийский городской округ», который является неотъемлемой частью настоящего договора. При расчете арендной платы учитывается коэффициент вида деятельности, соответствующий для нежилой площади 1,64 кв. м. и 0,3 кв. м. коэффициенту, установленному для торговли продуктами питания (Кд=1.1). Средства, полученные от аренды нежилого помещения (строения), поступают в бюджет Балтийского муниципального образования «Балтийский городской округ». НДС перечисляется арендатором самостоятельно в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

1.4. Сдача части нежилого помещения в аренду не влечёт передачу права собственности на него.

1.5. Передача части нежилого помещения осуществляется по «Акту приема-передачи» между «Арендодателем» и «Арендатором». Настоящий договор одновременно является «Актом приема-передачи» части муниципального нежилого помещения, указанного в пункте 1.1.настоящего договора. "Арендодатель" сдал, а «Арендатор» принял муниципальное имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего договора. «Арендатор» не имеет претензий к состоянию принимаемого в аренду части нежилого муниципального помещения.

1.6 «Арендатор» (Оператор торгового автомата) ведет отпуск горячих напитков гражданам от своего имени. Оператор самостоятельно обслуживает оборудование, следит за наполнением автоматов, несёт ответственность за сертификацию ингредиентов, обслуживание граждан, качество напитков, соблюдению правил пожарной безопасности, санитарных и гигиенических правил продаж.

. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Арендодатель» обязан:

2.1.1 в пятидневный срок с момента подписания распоряжения главы администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» о согласовании предоставления в аренду части нежилого помещения (права размещения имущества) и г. Приморск, ул. Железнодорожная, дом 10, подготовить проект договора и своевременно заключить настоящий договор с «Арендатором» в 3-х экземплярах (по одному для каждой из «Сторон», один для Администрации муниципального образования «Балтийский городской округ»);

2.1.2 предоставить «Арендатору» соответствующие помещения с « 01 » апреля 2026 г. по адресу г. Балтийск, пр. Ленина, д. 2 и по адресу г. Приморск, ул. Железнодорожная, д. 10;

2.1.3 участвовать в согласованном с Администрацией Балтийского городского округа порядка создания необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержания их в надлежащем состоянии;

2.1.4 в случае аварий, происшедших не по вине «Арендатора», оказывать все необходимые действия по устранению их последствий.

2.2. «Арендатор» обязан:

2.2.1 использовать помещение в соответствии с его назначением, указанном в п.1.1.настоящего договора;

2.2.2 своевременно перечислять арендную плату, страховой взнос за арендованное помещение (строение) в течение всего срока действия настоящего договора;

2.2.3 нести расходы, связанные с использованием арендованного имущества, т.е. нести бремя содержания имущества, полученного в аренду, в том числе затраты на коммунальные услуги.

2.2.4 содержать арендуемое помещение, инженерное оборудование и внутридомовые сети в полной исправности и санитарно-техническом состоянии;

2.2.5 соблюдать в арендуемом помещении требования организаций, осуществляющих санэпидемиологический, пожарный надзор, прочих контролирующих органов; отраслевые правила и нормы, установленных для предприятий, организаций данного вида деятельности;

2.2.6 выполнять в установленный срок предписания «Арендодателя», контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности «Арендатора»;

2.2.7 за свой счет:

-своевременно производить текущий ремонт арендуемого помещения согласно перечню ремонтных работ, устанавливаемого «Арендодателем» при ежегодных осмотрах помещения;

-содержать в надлежащем состоянии коммуникации в арендуемом помещении и устранять неисправности, поломки коммуникаций в арендуемом помещении;

2.2.8 не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения без письменного разрешения «Арендодателя»; отдела архитектуры и градостроительства Балтийского городского округа; капитальный ремонт проводится «Арендатором» только с согласования «Арендодателя» и собственника (по перечню работ, объемам и срокам проведения);

2.2.9 содержать прилегающую территорию, согласованную с «Арендодателем», в надлежащем экологическом и санитарном состоянии, обеспечить беспрепятственный доступ к коммуникациям, расположенным на этой территории, для осмотра и ремонта лицам, обслуживающим эти коммуникации;

2.2.10 обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемое помещение:

- представителям собственника «Арендодателя» для осмотра, проверки содержания помещения и соблюдения условий настоящего договора;
- к коммуникациям (для осмотра и ремонта) лицам, обслуживающим эти коммуникации;

2.2.11 не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду;

2.2.12 заключить договор с «Арендодателем» о возмещении затрат по обеспечению теплом, электроэнергией и оказанию других услуг по содержанию здания, в котором расположены арендуемые помещения;

2.2.13 заключить договор страхования арендуемого помещения от пожара, залития, взрыва, противоправных действий третьих лиц со страховой компанией. В случае отсутствия договора страхования риск гибели арендованного имущества по причинам, указанным в настоящем пункте, лежит на «Арендаторе»;

2.2.14 при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно сообщить о происшедшем в соответствующие компетентные органы, страховую организацию, собственнику и «Арендодателю»;

2.2.15 письменно сообщить в страховую организацию обо всех изменениях в степени риска в срок не более 3-х рабочих дней с момента наступления этих изменений;

2.2.16 за свой счет выполнять все необходимые регистрационные, лицензионные и другие требования, предъявляемые к его деятельности в арендуемом помещении; нести все затраты по оформлению договорных отношений (в том числе расходы на изготовление организацией технической инвентаризации технического плана с описанием; расходы по государственной регистрации права аренды и пр.), все указанные расходы возмещению «Арендодателем» не подлежат;

2.2.17 письменно сообщить «Арендодателю», не позднее, чем за месяц, о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия, так и при досрочном освобождении, и сдать

помещение «Арендодателю» по акту приема-передачи. Арендуемое помещения (строение) считается фактически переданным «Арендатором» «Арендодателю» с момента подписания «Акта приёма-передачи». «Акт приёма-передачи» составляется в 3-х экземплярах (по одному для каждой из «Сторон», один для Администрации муниципального образования «Балтийский городской округ»)

2.2.18 по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении, передать «Арендодателю» безвозмездно все произведённые в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие неотъемлемую часть помещения;

2.2.19 за месяц до истечения срока аренды уведомить «Арендодателя» о намерении продлить срок договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

2.2.20 договор, заключенный на срок свыше года, зарегистрировать в Управлении Росреестра по Калининградской области в 2-х месячный срок.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Расчёт арендной платы производит «Арендодатель» по действующей форме «Расчёта арендной платы за пользование муниципальными нежилыми помещениями, являющимися муниципальной собственностью муниципального образования «Балтийский городской округ», соответствующий расчёт является неотъемлемой частью настоящего договора;

3.2. «Арендатор» обязан внести арендную плату в размере **1313 руб. 31 коп.** (без учета НДС) в месяц. за апрель 2026 года не позднее 15 апреля 2026 года, арендную плату в размере **240 руб. 24 коп.** (без учета НДС) в месяц за апрель 2026 года не позднее 15 апреля 2026 года, далее за каждый текущий месяц не позднее 10 числа месяца текущего месяца, на расчетный счет местного бюджета. Реквизиты для оплаты:

УФК по Калининградской области (администрация Балтийского городского округа)
ИНН3901003933 КПП 390101001 Код ОКТМО 27705000 Единый казначейский счёт 40102810545370000028, Казначейский счёт 03100643000000013500 БИК 01274805 КБК 84811105074040000120 Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ КАЛИНИНГРАД БАНКА РОССИИ / УФК по Калининградской области г. Калининград
Наименование платежа: «Арендная плата за муниципальное имущество».

3.3. Арендатор самостоятельно:

3.3.1 составляет счет-фактуру при аренде муниципального имущества в соответствии с суммой арендной платы, указанной в договоре аренды;

3.3.2 исчисляет и уплачивает все налоги (в том числе НДС) и сборы с суммы арендной платы за пользование нежилым муниципальным помещением (зданием, строением).

3.4. Размер арендной платы пересматривается в случае изменения целевого назначения используемого арендуемого помещения (строения) или площади арендуемого помещения (строения); в связи с уточнением натурных промеров организацией технической инвентаризации; ежегодно в обязательном порядке в связи с изменением базовой суммы арендной платы за 1 кв. м.; в связи с изменением основных положений и принципов расчета арендной платы; в связи с другими непредвиденными обстоятельствами.

3.5. При досрочном расторжении договора по инициативе «Арендатора» (не вызванном нарушением договора со стороны «Арендодателя») внесенная ранее арендная плата не возвращается.

3.6. При досрочном расторжении договора по инициативе «Арендодателя» (не вызванном нарушением договора со стороны «Арендатора») внесенная арендная плата за время, в течение которого помещение не будет использоваться «Арендатором», возвращается. Возмещаемая «Арендатору» сумма определяется по ставке, указанной в п.1.3, пропорционально числу месяцев с даты расторжения договора по последний день периода, за который внесена арендная плата.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ «СТОРОН»

4.1. «Стороны» несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего договора и принятые на себя обязательства в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством.

4.2. «Арендодатель» освобождается от ответственности:

4.2.1 за невыполнение обязательств по настоящему договору аренды, если их исполнение невозможно по не зависящим от него причинам (стихийные бедствия, аварии и т.п.).

4.2.2 за потери, ущерб, повреждения или кражу имущества, находящегося в арендуемых помещениях, а также в связи с этим не отвечает по претензиям, выдвинутым против «Арендатора» третьей стороной.

4.3. В случае просрочки сроков внесения арендных платежей «Арендатор» обязан внести (на расчетный счет перечисления им арендной платы) пени в размере 0,3% от просроченной суммы, за каждый день просрочки платежа. Долги и пени предыдущих периодов подлежат перечислению «Арендатором» муниципального имущества на расчетный счет, указанный в договоре аренды на момент оплаты.

4.4. Уплата неустойки (пени) установленной настоящим договором не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Изменение, расторжение и прекращение договора возможно по соглашению сторон, если иное не

предусмотрено действующим законодательством или настоящим договором. Вносимые дополнения и изменения в договор рассматриваются сторонами в 10-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением (за исключением перерасчета арендной платы ежегодно в связи с изменением базовой суммы арендной платы за 1 кв. м, в этом случае изменения арендных платежей производятся по действующей форме «Расчета арендной платы» в 3-х экземплярах (по одному для каждой из сторон, один для Администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» Калининградской области).

5.2. Договор аренды подлежит расторжению в соответствии с действующим законодательством, а «Арендатор» выселению в случае:

5.2.1 при использовании помещения в целом или его части не по назначению, указанному в п.1.1. настоящего договора;

5.2.2 при умышленном или неосторожном ухудшении состояния помещения;

5.2.3 невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

5.2.4 если помещение в силу обстоятельств, за которые «Арендатор» не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования;

5.2.5 в случае отсутствия у «Арендатора» договора с «Арендодателем» о возмещении затрат по обеспечению электроэнергией, теплом и оказанию других услуг по содержанию здания, в котором расположены арендуемые помещения;

5.2.6 нарушения условий настоящего договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. «Арендатор» обязан освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкции здания или его части, постановкой здания на капитальный ремонт или при принятии решения о его ликвидации по градостроительным показателям, по требованию «Арендодателя» в месячный срок со дня получения предупреждения;

6.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в 2-х недельный срок сообщить друг другу о происшедших изменениях.

6.3. Арендатор, использующий арендуемое имущество после истечения срока действия договора (т.е. при отсутствии акта сдачи помещения «Арендодателю») обязан вносить арендную плату в сроки установленные настоящим договором, уплачивать пени при нарушении сроков внесения арендных платежей и соблюдать остальные условия настоящего договора до оформления правоустанавливающих документов на очередной срок или сдачи арендуемого имущества «Арендодателю» по «Акту приема-передачи», подписанному обеими сторонами в 3-х экземплярах (по одному для каждой из «Сторон», один для Администрации муниципального образования «Балтийский городской округ»).

6.4. До принятия муниципальных правовых актов, касающихся изменений базовой суммы арендной платы (за 1 кв. м за арендуемое имущество Балтийского городского округа в течение одного года) и (или) расчетных коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы, «Арендатор» уплачивает арендную плату за текущий год из расчета базовой суммы арендной платы за 1 кв. м предыдущего года в сроки, предусмотренные договором аренды, с последующим перерасчетом и компенсацией разницы в суммах в месячный срок после утверждения новой базовой суммы арендной платы (за 1 кв. м за арендуемое имущество Балтийского городского округа в течение одного года) и (или) расчетных коэффициентов на текущий год.

«Арендодатель» изменяет базовую сумму арендной платы (за 1 кв. м за арендуемое имущество Балтийского городского округа в течение одного года) и (или) расчетные коэффициенты в централизованном порядке путем принятия органами местного самоуправления соответствующих муниципальных правовых актов.

Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой суммы арендной платы (за 1 кв. м за арендуемое имущество Балтийского городского округа в течение одного года) и (или) расчетных коэффициентов в установленном органами местного самоуправления Балтийского городского округа порядке и сроки является обязательным для «Арендатора»: арендная плата изменяется «Арендодателем» в одностороннем порядке на основании муниципальных правовых актов органов местного самоуправления централизованно и не требует перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения.

Муниципальные правовые акты и/или сведения об изменении базовой суммы арендной платы (за 1 кв. м за арендуемое имущество Балтийского городского округа в течение одного года) и (или) расчетных коэффициентов публикуются в газете "Вестник Балтийска".

При изменении арендной платы (в том числе расчетных, корректирующих коэффициентов и базовой суммы арендной платы за 1 кв. м за арендуемое имущество Балтийского городского округа в течение одного года) «Арендатор» обязан в месячный срок со дня вступления в законную силу соответствующих муниципальных правовых актов обратиться в структурное подразделение администрации Балтийского городского округа, осуществляющее функции управления муниципальным имуществом, для получения расчета арендной платы.

Неисполнение «Арендатором» обязанности по обращению в структурное подразделение администрации Балтийского городского округа, осуществляющее функции управления муниципальным имуществом, для перерасчета арендной платы по вновь утвержденной базовой сумме (расчетным,

корректирующим коэффициентам) не освобождает «Арендатора» от внесения арендной платы в новом размере и не является препятствием для взыскания пени при нарушении сроков внесения арендной платы.

6.5. Неиспользование арендуемого имущества «Арендатором» не является основанием для отказа от внесения арендной платы;

6.6. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются Гражданским кодексом РФ;

6.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке;

6.8. Настоящий договор вступает в силу с « 01 » апреля 2026 года;

6.9. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждой из «Сторон», один для Администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» Калининградской области)

«Арендодатель»	**«Арендатор»**
Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования «Детская школа искусств имени Иоганна Себастьяна Баха» города Балтийска	**Платонов Игорь Михайлович Индивидуальный предприниматель**
ОГРН 1023902094105	**ОГРНИП 311392606200271**
ИНН/КПП 3901003651/390101001	**ИНН 390102079622**
Юридический адрес:	Юридический адрес:
238520, Калининградская обл.,	236038, г. Калининград,
г. Балтийск, пр. Ленина, д.2	ул. Артиллерийская, д.67, кв.113
тел. 8-40145-31594	тел. 8-9114607707

Подписи сторон:

Решетнева Инна Анатольевна	***Платонов Игорь Михайлович***
(ф.и.о.)	*(ф.и.о.)*
Директор МБУ ДО «ДШИ им.И.С.Баха» г.Балтийска	***Индивидуальный предприниматель***
(должность)	
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 200523250422570846648379541552773099575579350042

Владелец Решетнева Инна Анатольевна

Действителен С 13.09.2026 по 13.09.2027