

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № С-2/д**  
**недвижимого имущества**

**Московская область, Одинцовский район**  
**Одиннадцатое августа две тысячи двадцать пятого года**

**Индивидуальный предприниматель Орещенко Оксана Александровна**, 04.03.1966 года рождения, место рождения гор. Одинцово Московской области, имеющая паспорт гражданина Российской Федерации 45 11 443806, выданный 26.07.2011 ТП № 7 межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово, код подразделения 500-108, проживающая по адресу: Московская область, гор. Одинцово, ул. Говорова, д. 123, кв.1, действующая на основании уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 21.04.2025, ОГРНИП 325508100219598, ИНН 773122229446, именуемая далее «**Арендодатель**», с одной стороны, и

**Автономная некоммерческая организация дошкольного образования детский сад «Юные капитаны» (АНОДО детский сад «Юные капитаны»)**, именуемая далее «**Арендатор**», в лице Директора Орещенко Дмитрия Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые далее «**Стороны**», заключили настоящий договор аренды (именуемый по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) здание с кадастровым номером 50:20:0040658:206, общей площадью 1205,4 кв.м., в том числе жилой площадью 648,6 кв.м., назначение: жилое, находящиеся по адресу: **Московская область Одинцовский городской округ, поселок Горки-2, территория КИЗ Кедр, д.24** (именуемое по тексту «**Здание**»), а Арендатор обязуется принять Здание на условиях, предусмотренных настоящим договором, и уплачивать Арендодателю арендную плату в размере, порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

**1.2.** Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН 02.05.2007 сделана запись регистрации №50-50-20/042/2007-130, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

**1.3.** Арендатор вправе использовать Здание для осуществления уставной деятельности, в том числе и для размещения образовательной организации (далее – «**разрешенная деятельность**»).

**1.4.** Арендодатель гарантирует Арендатору, что в отношении Здания не заключены договоры с третьими лицами, в результате исполнения или неисполнения которых третьи лица приобретут права (в том числе право аренды) на Здание, а также, что Здание не продано, не передано в доверительное управление, не внесено в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ, не внесено в качестве пая в производственный кооператив, не является предметом долга или предметом спора, не состоит под запрещением (арестом), к Зданию не применены меры по обеспечению исковых требований, на Здание не обращено взыскание, Здание не подарено и не обещано быть подаренным, иными правами третьих лиц не обременено, задолженности по налогам, коммунальным и иным обязательным платежам за Здание у Арендодателя перед соответствующими специализированными органами и организациями не имеется.

**1.5.** Стороны гарантируют, что к моменту заключения настоящего Договора совершили все действия и выполнили все формальности, необходимые для заключения Договора.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Арендодатель обязуется:**

**2.1.1.** Передать Арендатору Здание по Акту передачи в день подписания настоящего Договора.

**2.1.2.** Обеспечить Арендатору возможность пользования Зданием в соответствии с условиями настоящего Договора. Не вмешиваться и не препятствовать в какой-либо форме владению и пользованию Арендатором Здания.

**2.1.3.** Принять от Арендатора Здание по Акту возврата в случае истечения срока аренды или в случае досрочного прекращения настоящего Договора.

**2.1.4.** Предоставить Арендатору возможность заключать договоры с энергоснабжающими и другими организациями на предоставление коммунальных услуг, включая, но не ограничиваясь, водоснабжение и водоотведение. Арендодатель не несет ответственность за перебои в подаче электроэнергии, теплоэнергии и воды в Здание, не являющиеся следствием его виновного поведения.

**2.2. Арендодатель имеет право:**

**2.2.1.** Осуществлять проверку и осмотр Здания на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ, включая, но не ограничиваясь, проверку и осмотр технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, инженерных сетей, электросетей и учета потребляемой электроэнергии.

При этом Арендатор должен обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных представителей Арендодателя в Здание. Представитель Арендатора имеет право присутствовать при проведении вышеуказанных проверок и осмотров. Проверка и осмотр могут производиться в течение установленного дневного рабочего дня в любое время и не должны препятствовать нормальной работе Арендатора или субарендатора.

**2.2.2.** Давать Арендатору, обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений условий настоящего Договора с указанием сроков для устранения таких нарушений, которые должны безусловно соблюдаться и исполняться Арендатором.

**2.2.4.** Запрашивать и получать от Арендатора необходимые справки и иные документы, связанные с эксплуатацией Здания, в случае получения Арендодателем соответствующих запросов от уполномоченных органов и организаций.

**2.3. Арендатор обязуется:**

**2.3.1.** Принять Здание по Акту передачи в день подписания настоящего Договора.

**2.3.2.** Своевременно и в полном объеме производить арендные и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

**2.3.3.** Поддерживать Здание в нормальном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, не допускать каких-либо действий, которые могут привести к ухудшению состояния Здания и прилегающей к Зданию территории сверх нормального износа. С этой целью Арендатор обязан за свой счет исправлять нарушения и устранять обнаруженные неисправности, за исключением, если только такие нарушения и неисправности возникли по вине Арендодателя.

**2.3.4.** Арендатор за свой счет устраняет повреждения, причиненные Зданию в процессе аренды в результате действий (бездействий) Арендатора, его сотрудников, клиентов и посетителей. При устранении Арендодателем (третьим лицом за счет Арендодателя) повреждений, возникших по вине Арендатора, его сотрудников, клиентов и посетителей, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю стоимость такого устранения. В случае приостановления деятельности Арендатора на время ликвидации таких повреждений, арендная плата уплачивается в полном размере.

**2.3.5.** Обеспечивать за свой счет сохранность (исправность и безопасную эксплуатацию) и содержать инженерные коммуникации, сети и оборудование (установки и приборы), находящиеся в Здании.

Соблюдать действующие требования к техническому состоянию и эксплуатации инженерных коммуникаций, сетей и оборудования (установок и приборов), установленные соответствующими правилами (инструкциями) эксплуатации и техники безопасности, а также требования, предусмотренные санитарными и противопожарными нормами.

**2.3.6.** Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех неисправностях, повреждениях и иных признаках аварийного состояния инженерных сетей и оборудования, а также строительных конструкций Здания.

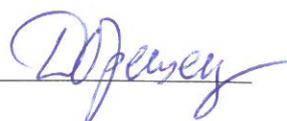
В случае возникновения аварий с инженерными сетями и оборудованием Здания принимать все необходимые и разумные меры для их ликвидации, немедленно известить Арендодателя и вызвать соответствующие службы.

**2.3.7.** Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и установки мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания, дополнительные секции приборов отопления, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

Арендодатель



Арендатор



**2.3.8.** Соблюдать все требования законодательства Российской Федерации в отношении разрешенной деятельности, осуществляемой в Здании, в том числе, санитарные нормы, требования пожарной безопасности и нести ответственность за их нарушения.

В случае, если в результате нарушения Арендатором правил пожарной безопасности или иных требований содержания и эксплуатации Здания Арендодатель подвергнется штрафу со стороны соответствующих органов, Арендатор незамедлительно возмещает Арендодателю сумму штрафа.

**2.3.9.** Безусловно допускать в Здание представителей Арендодателя, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения регламентных работ, работ для устранения аварий на системах электро-, тепло-, водоснабжения, для осмотра инженерных сетей и оборудования, конструктивных элементов Здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

**2.3.10.** Самостоятельно и за свой счет обеспечивать охрану материальных ценностей, находящихся в Здании. Арендодатель не несет ответственность за сохранность материальных ценностей Арендатора (его сотрудников и клиентов), находящихся в Здании.

**2.3.11.** Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Здания, в том числе и ремонт, связанный с устранением повреждений и неисправностей, возникших вследствие эксплуатации Здания Арендатором.

**2.3.12.** Не производить перепланировку (переустройство) и (или) переоборудование Здания, а также неотделимые улучшения без письменного согласия Арендодателя. При получении согласия Арендодателя на проведение перепланировки (переустройства) и (или) переоборудования и т.п., в случаях, когда на проведение таких работ требуется получение согласований и разрешений соответствующих государственных органов, Арендатор в предварительном порядке самостоятельно и за свой счет обеспечивает их получение, Арендодателю обязуется содействовать ему в данном вопросе.

**2.3.13.** Стороны установили, что Арендатор не имеет права на возмещение стоимости неотделимых улучшений ни в течение срока действия настоящего Договора, ни после прекращения его действия.

По истечении срока действия Договора неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор обязан передать Арендодателю оригиналы проектной и исполнительной документации, касающейся таких неотделимых улучшений Здания, а также оригиналы исполнительной документации в день подписания сторонами Акта возврата.

Риск случайной гибели или повреждения неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, несет Арендатор с момента их производства до даты подписания Акта возврата.

#### **2.4. Арендатор имеет право:**

**2.4.1.** Использовать Здание в соответствии с условиями настоящего Договора.

**2.4.2.** С предварительного письменного уведомления Арендодателя за свой счет устанавливать дополнительное оборудование, не нарушая при этом целостность Здания, его архитектурную концепцию и установленный в Здании режим энергопотребления.

**2.4.3.** По собственному усмотрению заключать договоры на предоставление дополнительных услуг связи (телефонная связь, доступ в интернет) с операторами связи.

**2.4.4.** Устанавливать в Здании системы режимного обеспечения безопасности и нанимать свой персонал для охраны Здания, своего имущества и работников.

**2.4.5.** Разместить на внешней стене Здания вывеску со своим наименованием, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Размещение рекламно-информационных материалов Арендатора на фасаде Здания и на территории, прилегающей к Зданию, осуществляется Арендатором с предварительного письменного согласия Арендодателя при обязательном согласовании такого размещения в уполномоченных органах.

**2.4.6.** Использовать прилегающую к Зданию территорию для осуществления разрешенной деятельности.

**2.4.7.** Получать от Арендодателя по письменному запросу необходимые справки и иные документы, связанные с исполнением Арендатором обязательств и осуществлением прав, предусмотренных настоящим Договором.

### **3. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ЗДАНИЯ**

#### **Передача Здания Арендатору.**

Арендодатель



Арендатор



3.1. Арендодатель передают Здание Арендатору не позднее 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2. Передача Здания оформляется Актом передачи, подписываемым Сторонами или их уполномоченными представителями.

#### **Возврат Здания Арендодателю.**

3.4. По истечении срока действия настоящего Договора, а также в случае досрочного прекращения его действия, Арендатор обязан в дату истечения срока действия Договора или в дату досрочного прекращения его действия (дату расторжения Договора) возвратить Арендодателю Здание по Акту возврата. Здание считается возвращенным с даты подписания Акта возврата. Отказ Арендатора от подписания Акта возврата или не подписание Арендатором в установленный срок Акта возврата, и, одновременно, фактическое пользование Зданием после прекращения действия Договора не означает продолжение действия прав Арендатора в отношении Здания или заключение Сторонами договора аренды на неопределенный срок и не ограничивает право Арендодателя на сдачу его в аренду другому лицу.

3.5. Арендатор обязуется:

3.5.1. возвратить Здание в нормальном исправном состоянии с учетом естественного износа, со всеми разрешенными неотделимыми улучшениями.

3.5.2. демонтировать (удалить) вывески и иные рекламно-информационные материалы Арендатора (субарендатора) без нанесения при этом ущерба Зданию;

3.5.3. освободить Здание и прилегающую к Зданию территорию от имущества Арендатора, в том числе имущества сотрудников Арендатора;

3.5.4. при наличии задолженности по настоящему Договору незамедлительно выплатить её в полном размере.

#### **4. АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Стороны определили, что Арендная плата устанавливается в размере равном **1000000 (один миллион) рублей в месяц**, указанная сумма арендной платы не облагается НДС в связи с использованием Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

4.2. С учетом осуществления Арендатором социально значимой деятельности, Стороны определили, что порядок уплаты арендой платы определяется по усмотрению Арендатора: ежемесячные платежи до 05 числа оплачиваемого месяца либо ежегодные выплаты единым платежом за истекший период аренды.

4.3. Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя. В платежных поручениях Субарендатор обязан указывать назначение платежа со ссылкой на реквизиты настоящего Договора.

4.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Арендатору Здания по Акту передачи до даты возврата Арендодателю Здания по Акту возврата.

Если дата Акта передачи и дата Акта возврата не совпадают соответственно с первым и последним днем календарных месяцев, на которые приходятся указанные даты, то размер Арендной платы за эти месяцы рассчитывается пропорционально количеству календарных дней, в течение которых Арендатор арендовал Здание.

#### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор заключается сроком действия до **31 июля 2030 года**.

5.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие до государственной регистрации настоящего Договора, а именно, с даты подписания настоящего Договора Сторонами.

5.3. По истечении срока действия Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды на новый срок при условии отсутствия нарушений Арендатором положений настоящего Договора.

5.4. Стороны договорились, что государственную регистрацию настоящего Договора осуществляет Арендатор за свой счет.

#### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

Арендодатель

Арендатор

страница 4

6.1. В случае если одна из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных Договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения Договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки. Убытки взыскиваются сверх пени и штрафов, предусмотренных Договором.

6.2. Если Арендатор при прекращении действия настоящего Договора не передаст и/или не освободит Здание (или любую его часть) в срок, установленный Договором, Субарендатор обязуется до даты фактического возврата Здания уплачивать Арендодателю Арендные платежи в полном объеме.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, определяемых в соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.4. При этом каждая Сторона обязана в течение 3 (трех) рабочих дней известить другую Сторону в письменной форме о возникновении обстоятельств непреодолимой силы (за исключением случаев, когда сами эти обстоятельства делают невозможным направление такого уведомления). В случае наступления указанных обстоятельств, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или их последствия.

6.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы или их последствий более 3 (трех) месяцев Сторона, на исполнение обязательств которой не влияют обстоятельства непреодолимой силы, вправе отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления другой Стороной.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока его действия, если договор не будет досрочно расторгнут в порядке, предусмотренном настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие в связи с заключением, исполнением, толкованием и прекращением действия настоящего Договора либо связанные с ним, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае если Стороны не смогут урегулировать возникший в связи с Договором спор путем переговоров, такой спор должен быть передан на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все корреспонденция (письма, уведомления, запросы и т.п.), связанная с Договором, составляется Сторонами в письменном виде и направляются Сторонам по следующим адресам:

<i>Арендодатель:</i> <i>Орещенко Оксана Александровна</i> <i>Почтовый адрес: 143005, Московская область, г. Одинцова, ул. Говорова д. 123, кв. 1</i> <i>Электронная почта: 9616520@gmail.com</i>	<i>Арендатор:</i> <i>Должностное лицо: Директор</i> <i>Почтовый адрес: Московская область Одинцовский городской округ, поселок Горки-2, территория КИЗ Кедр, д.24</i> <i>Электронная почта: 89161029666@mail.ru</i>
---	--

9.2. Корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и признается Сторонами, если отправлена по указанным в п. 9.1. Договора: электронной почте; передана с нарочным (в том числе и курьерской почтой) против расписки о получении; отправлена по почте заказным письмом или ценным письмом. Каждая из Сторон вправе продублировать отправленное корреспонденции по электронной почте в соответствии с настоящим пунктом, путем их отправки по почте заказным письмом или ценным письмом.

В случае направления корреспонденции по почте, таковая считается полученной в дату вручения в соответствии с уведомлением о вручении. В случае возврата уведомления о вручении с отметкой об отсутствии адресата по месту отправки или невозвращения такого уведомления в течение 30 (тридцати) дней с даты отправки, корреспонденция считается полученной по истечении 30 (тридцати) дней с момента направления Стороной корреспонденции по почте.

Арендодатель

Арендатор

9.3. Стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомлять друг друга об изменении своих электронных и почтовых адресов, адресов регистрации, банковских реквизитов.

9.4. Все изменения и приложения являются неотъемлемыми частями Договора.

Все изменения и дополнения положений, закрепленных в настоящем Договоре, Стороны производят только по взаимному согласию путем заключения дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. При этом дополнительные соглашения облекаются в простую письменную форму путем составления одного документа, подлежащего одновременному подписанию Сторонами и скрепленному печатями.

9.5. Во всех случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя и один - для Арендатора. Каждая из Сторон получила свой подлинный экземпляр Договора в момент его подписания.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель:

**Орещенко Оксана Александровна**

ОГРНИП 325508100219598

ИНН 77312229446

Адрес: 143005, Московская область, г. Одинцова, ул. Говорова д. 123, кв. 1

Банковские реквизиты:

Счет: 40802810000810054427

Банк: Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ (ПАО)

БИК Банка 44525411

Кор.счёт 30101810145250000411

ИНН Банка 7702070139

КПП Банка 770943002

Банковские реквизиты:

Счет: 40802810602820012393

Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК Банка 044525593

Кор.счёт 30101810200000000593 в ГУ БАНКА

РОССИИ ПО ЦФО

ИНН Банка 7702070139

### Арендатор:

**Автономная некоммерческая организация дошкольного образования детский сад «Юные капитаны»**

Местонахождение: 143033, Московская область Одинцовский городской округ, поселок Горки-2, территория

КИЗ Кедр, д.24

ОГРН 1035006494247

ИНН 5032094226

КПП 503201001

Банковские реквизиты:

р/счет № 40703810300001000171

в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва

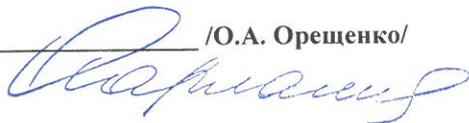
к/счет 30101810100000000787

БИК 044525787

ИНН 0274062111

### Арендодатель:

\_\_\_\_\_  
/О.А. Орещенко/



### Арендатор:

Директор

\_\_\_\_\_  
/Д.В. Орещенко/



Арендодатель

Арендатор

