

«Согласовано»

Министерство образования
и науки
Республики

от «

»

20

2023

года

На основании Указа Президента
Кыргызской Республики за №243
от 18 июля 2022 года согласовано
на заседании Попечительского
Совета БАЭК им С.Турсунова за
№

года

от 20 марта 2023

ДОГОВОР № 3 аренды недвижимого имущества

Бишкекский агроэкономический колледж им.С.Турсунова КНАУ им.К.И.Скрябина в лице директора Омурова Намир Бексултановича, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании Устава и Указа Президента Кыргызской Республики за №243 от 18 июля 2022 года, с одной стороны и Бексултанов Болот Азимканович, 17.01.1971 г.р., паспорт ID 2620083 выданного МКК 218081 от 10.02.2022 года с ИНН 21701197100590, проживающий Чуйская область Ысык-Атинский район п.Киргшелк ул.Мичурина №73 именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие условия

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с застройками общей площадью 1713,6 м2, расположенное по адресу п.Киргшелк ул.Мичурина принадлежащий БАЭК им С.Турсунова, для использования под предпринимательской деятельности в сфере обслуживания населения и в целом как имущественного комплекса именуемое далее «Предприятие» для начального производственного обучения студентов.

2. Срок аренды устанавливается с "_1_" апреля 2023 г. по "_1_" апреля 2026 г. с последующей пролонгацией договора с условиями Арендодателя.

3. Не позднее чем за месяц до истечения срока Договора аренды Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, и Арендодатель могут продлить на тот же срок Договор аренды путем заключения сторонами дополнительного соглашения к действующему Договору аренды, с последующей регистрацией в реестре договоров аренды.

4. Дополнительное соглашение о пролонгации договора аренды согласно пункту 3 настоящего Договора заключается при условии, если Арендатор:

1) не имеет задолженности по уплате арендной платы, пеней, коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, земельного налога и налога на имущество (когда в случаях, определенных налоговым законодательством, обязательства по их уплате лежат на Арендаторе);

2) не допускал в течение срока аренды неоднократной просрочки по уплате арендной платы, ID

3) выполнил обязательства, предусмотренные Договором аренды, заключенным с условиями. Мотивированный отказ Арендодателя от заключения дополнительного соглашения должен быть в письменной форме направлен Арендатору не позднее пяти рабочих дней с даты получения предложения о пролонгации.

5. При пролонгации срока аренды арендная плата устанавливается в следующих размерах:

- в дополнительном соглашении к Договору аренды, заключенному путем прямого предоставления в аренду, - в размере: сто двадцать пять процентов размера арендной платы, установленного предыдущим Договором аренды;

«Согласовано»

Министерство образования
и науки
Республики

от « »

20

года

20

года

На основании Указа Президента
Кыргызской Республики за №243
от 18 июля 2022 года согласовано
на заседании Попечительского
Совета БАЭК им С.Турсунова за
№

от «20»

марта

2023

года

ДОГОВОР № 3 аренды недвижимого имущества

Бишкекский агроэкономический колледж им.С.Турсунова КНАУ им.К.И.Скрябина в лице директора Омурова Намир Бексултановича, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании Устава и Указа Президента Кыргызской Республики за №243 от 18 июля 2022 года, с одной стороны и Бексултанов Болот Азимканович, 17.01.1971 г.р., паспорт ID 2620083 выданного МКК 218081 от 10.02.2022 года с ИНН 21701197100590, проживающий Чуйская область Ысык-Атинский район п.Киргшелк ул.Мичурина №73 именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие условия

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с застройками общей площадью 1713,6 м2, расположенное по адресу п.Киргшелк ул.Мичурина принадлежащий БАЭК им С.Турсунова, для использования под предпринимательской деятельности в сфере обслуживания населения и в целом как имущественного комплекса именуемое далее «Предприятие» для начального производственного обучения студентов.

2. Срок аренды устанавливается с "1" апреля 2023 г. по "1" апреля 2026 г. с последующей пролонгацией договора с условиями Арендодателя.

3. Не позднее чем за месяц до истечения срока Договора аренды Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, и Арендодатель могут продлить на тот же срок Договор аренды путем заключения сторонами дополнительного соглашения к действующему Договору аренды, с последующей регистрацией в реестре договоров аренды.

4. Дополнительное соглашение о пролонгации договора аренды согласно пункту 3 настоящего Договора заключается при условии, если Арендатор:

1) не имеет задолженности по уплате арендной платы, пеней, коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, земельного налога и налога на имущество (когда в случаях, определенных налоговым законодательством, обязательства по их уплате лежат на Арендаторе);

2) не допускал в течение срока аренды неоднократной просрочки по уплате арендной платы, ID

3) выполнил обязательства, предусмотренные Договором аренды, заключенным с условиями. Мотивированный отказ Арендодателя от заключения дополнительного соглашения должен быть в письменной форме направлен Арендатору не позднее пяти рабочих дней с даты получения предложения о пролонгации.

5. При пролонгации срока аренды арендная плата устанавливается в следующих размерах:

- в дополнительном соглашении к Договору аренды, заключенному путем прямого предоставления в аренду, - в размере: сто двадцать пять процентов размера арендной платы, установленного предыдущим Договором аренды;

6. Дополнительное соглашение о пролонгации Договора аренды, может заключаться неограниченное количество раз.

7. По истечении срока аренды по дополнительному соглашению к Договору аренды, заключенному путем прямого предоставления в аренду, государственное имущество выставляется на торги для аренды, если за один месяц до истечения срока Арендатор не направит Арендодателю очередное предложение о пролонгации.

По истечении срока Договора аренды, заключенного на основании п.2 Указа Президента Кыргызской Республики за №243 от 18 июля 2022 года, путем прямого предоставления и/или дополнительного соглашения о пролонгации такого Договора аренды, Арендодатель вправе заключить Договор аренды путем прямого предоставления с другим арендатором, в случае установления арендной платы выше, чем предусмотрено подпунктом 5 настоящего Договора аренды.

2. Права и обязанности сторон

8. Арендодатель имеет право:

- 1) ежемесячно требовать уплаты арендной платы от Арендатора;
- 2) требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных ухудшением состояния государственного сооружения, здания (помещения) и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- 3) вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения, дополнения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
- 4) приостанавливать работы, производимые Арендатором в нарушение условий настоящего Договора;
- 5) два раза в течении года осуществлять мониторинг и проверку выполнения Арендатором взятых договорных обязательств согласно Договору аренды с условиями.

9. Арендодатель обязан:

- 1) после подписания настоящего Договора предоставить государственное сооружение, здание (помещение) Арендатору в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора;
- 2) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, не препятствовать использованию государственного сооружения, здания (помещения), если они не противоречат законодательству и условиям настоящего Договора;
- 3) при расторжении настоящего Договора принять необходимые меры по освобождению Арендатором арендованного сооружения, здания (помещения).

10. Арендатор имеет право:

- 1) самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность в арендованном государственном сооружении, здании (помещении), только в соответствии с целями, указанными в пункте 1 настоящего Договора, и условиями настоящего Договора;
- 2) приступить к использованию арендованного государственного сооружения, здания (помещения) после приема-передачи.

11. Арендатор обязан:

- 1) принять государственное сооружение, здание (помещение) в соответствии с условиями настоящего Договора в пользование;
- 2) использовать полученное в аренду государственное сооружение, здание (помещение) исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1 настоящего Договора;
- 3) содержать арендуемое государственное сооружение, здание (помещение) и прилегающую территорию в надлежащем санитарном и техническом состоянии до момента возврата его Арендодателю;

4) вносить на расчетный счет уполномоченного государственного органа арендную плату до 5-го числа каждого месяца, а также оплачивать Арендодателю по отдельному договору коммунальные услуги, эксплуатационные затраты; в случаях, определенных налоговым законодательством, уплачивать земельный налог и налог на имущество;

5) не нарушать порядок пользования государственным сооружением, зданием (помещением);

6) в установленном порядке обеспечивать свободный доступ Арендодателю на предоставляемый в аренду объект, выполнять его указания в предписанные сроки; в целях проверки выполнения условий Договора аренды, технического состояния сдаваемого государственного имущества, использования государственного имущества по целевому назначению обеспечивать свободный доступ уполномоченного органа на предоставляемый в аренду объект не чаще одного раза в год; по требованию Арендодателя, уполномоченного органа предоставлять всю необходимую информацию, касающуюся использования объекта аренды;

7) обеспечивать исправное техническое состояние государственного имущества, в том числе путем соблюдения правил технической эксплуатации, техники безопасности, пожарной безопасности, выполнения действующих правил и предписаний органов государственного надзора в части, касающейся арендуемого имущества, и нести установленную законом ответственность за их невыполнение;

8) принимать меры по обеспечению сохранности арендованного государственного сооружения, здания (помещения) и устранению возможного ущерба, в том числе вызванного действиями третьих лиц и форс-мажорными обстоятельствами, не совершать действия, влекущие за собой его ухудшение, порчу, в противном случае возместить Арендодателю причиненные убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества арендованного государственного сооружения, здания (помещения), в том числе в результате своей хозяйственной деятельности, или в связи с утратой государственного сооружения, здания (помещения) помимо воли сторон настоящего Договора, включая форс-мажорные обстоятельства;

9) не сдавать в субаренду, не предоставлять в залог или иным образом обременять объект аренды;

10) выполнять взятые договорные обязательства согласно Договору о сотрудничестве и совместной деятельности; предоставлять все имеющиеся технические средства и совместно с преподавателями БАЭК проводить практическое обучение студентов для внедрения передовых опытов ведения деятельности в процессе производства.

11) не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудования арендуемого государственного сооружения, здания (помещения) без письменного разрешения Арендодателя и компетентных органов;

12) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения организационно-правовой формы, наименования, местонахождения и почтового адреса, регистрации по месту жительства, банковских реквизитов письменно уведомлять Арендодателя об указанных изменениях;

13) по истечении одного месяца с даты завершения срока Договора аренды вернуть государственное сооружение, здание (помещение) Арендодателю в исправном состоянии, с внесением арендной платы за все время пользования до момента фактического возврата государственного сооружения, здания (помещения) во владение и пользование Арендодателя.

3. Платежи и расчеты по Договору

12. Размер арендной платы за государственное сооружение, здание (помещение) составляет _____ 220 _____ сомов за 1 кв.м в месяц. Всего за арендуемое государственное сооружение, здание (помещение), площадью _____ 747,65 _____ кв.м, арендная плата составляет _____ 1645,38 _____ сомов в месяц.

13. По договору аренды, заключенного путем прямого предоставления в аренду, арендная плата пересматривается в случае изменения Инструкции о порядке начисления арендной платы за пользование государственным имуществом, изменения установленных цен и тарифов в

соответствии с принятыми нормативными актами. Об изменении арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее 20 дней со дня вступления в силу решения об изменении Инструкции о порядке начисления арендной платы за пользование государственным имуществом.

14. В соответствии со статьей 334 Налогового кодекса Кыргызской Республики Арендодатель взимает с Арендатора земельный налог в сумме 2056,38 сомов.

15. В случае несвоевременной уплаты арендной платы, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,09 процента за каждый день просрочки от суммы общей задолженности.

16. Начисление арендной платы производится по истечении пяти рабочих дней с даты внесения данных Договора аренды в реестр договоров аренды государственного имущества уполномоченным органом.

4. Сроки действия, условия изменения и прекращения действия Договора

18. Настоящий Договор вступает в силу с момента регистрации уполномоченным органом.

19. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения. Дополнительное соглашение вступает в силу после регистрации уполномоченным органом.

20. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае:

- 1) расторжения Договора аренды по взаимному соглашению сторон;
- 2) досрочного расторжения судом Договора аренды по требованию одной из сторон согласно пункту 24 настоящего Договора;
- 3) смерти физического лица - Арендатора, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- 4) необходимости размещения государственного органа в арендованном помещении, здании;
- 5) отказа Арендатора от произведения перерасчета арендной платы, в случае ее изменения согласно пункту 13 настоящего Договора.

21. Арендодатель вправе требовать исполнения Арендатором договорных обязательств или устранения допущенных нарушений в случаях когда Арендатор:

- 1) использует объект аренды с нарушением условий Договора или целевого назначения имущества;
- 2) не выполняет или ненадлежащим образом выполняет обязательства, принятые согласно Договору о сотрудничестве и совместной деятельности;
- 3) сдает государственное имущество в субаренду;
- 4) не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока;
- 5) в процессе эксплуатации ухудшил технические характеристики или функциональные свойства объекта аренды либо причинил повреждения, приведшие к его разрушению, порче, дефектам, неисправностям, для устранения которых требуется проведение ремонтно-восстановительных работ;

6) препятствует нормальной работе Арендодателя либо его деятельность приводит к негативным финансовым, производственным и техническим последствиям для Арендодателя.

22. Арендатор вправе требовать исполнения Арендодателем договорных обязательств или устранения допущенных нарушений в случаях когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет государственное имущество в пользование либо создает препятствия для использования объекта аренды в соответствии с условиями Договора или назначением имущества;

2) сданное в аренду государственное имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены им во время осмотра объекта аренды или проверки его исправности при заключении Договора;

3) в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, государственное имущество окажется в состоянии, не пригодном для использования.

23. В случаях, предусмотренных пунктами 21, 22 настоящего Договора, сторона направляет другой стороне письменное предупреждение о необходимости исполнения договорных обязательств или устранения допущенных ею нарушений в пятнадцатидневный срок.

24. В случае неисполнения другой стороной договорных обязательств или не устранения допущенных ею нарушений в срок, предусмотренный пунктом 23 настоящего Договора, стороной может быть заявлено требование в суд о досрочном расторжении Договора.

5. Ответственность сторон

25. Виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненный материальный ущерб и все убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязанностей по Договору.

26. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пеней.

27. Сделки, в прямой и скрытой форме нарушающие требования и условия настоящего Договора, являются недействительными, а лица, виновные в их совершении, несут установленную законодательством Кыргызской Республики ответственность.

28. Привлечение к дисциплинарной или уголовной ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности возмещения причиненного ущерба.

29. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет увеличение срока исполнения соответствующих обязательств по Договору на период, соразмерный времени, в течение которого такие обстоятельства действовали.

6. Порядок разрешения споров

30. Споры, связанные с заключением Договора аренды государственного имущества разрешаются в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики.

7. Прочие условия

31. Объект аренды считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором по истечении пяти рабочих дней с даты внесения данных настоящего Договора аренды в реестр договоров аренды государственного имущества уполномоченным органом.

32. Стороны могут установить иной порядок приема-передачи объекта аренды, в зависимости от порядка предоставления или обязательств Арендатора, принимаемых им согласно Договору аренды.

33. Объект аренды передается Арендодателем Арендатору в состоянии "как есть".

Капитальный и текущий ремонт (первоначальный и дальнейшие) переданного в аренду государственного недвижимого имущества производится Арендатором.

Стоимость всех отдельных и неотделимых улучшений объекта аренды, произведенные Арендатором в рамках выполнения обязательств, эксплуатационных и иных затрат Арендатора по содержанию имущества, подлежат возмещению в счет арендной платы, по согласованию сторон. Оплата коммунальных услуг производится самим арендатором. По истечении срока действия Договора аренды указанные улучшения государственного имущества безвозмездно передаются Арендодателю и поступают в его хозяйственное ведение или оперативное управление.

М.П.