

КЫРГЫЗ  
РЕСПУБЛИКАСЫ



КЫРГЫЗСКАЯ  
РЕСПУБЛИКА

ДОГОВОР АРЕНДЫ  
здания с прилегающей территорией

г. Бишкек

01 Октября 2020 года

Открытое акционерное общество «АКЖОЛТОЙ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица серии ГПР № 0088676 от 09.11.2009 г., регистрационный номер 1741-3301-ОАО, код ОКПО 05712923, ИНН: 01707199710255, юридический адрес: г. Бишкек, ул. 7 апреля (бывш. ул. Шабдан баатыра), дом 155а, в лице Генерального директора **Кенешбек уулу Айбека**, 11.03.1975 года рождения, пин: 21103197500333, паспорт AN2690170, выдан ГРС 50-00 от 19.01.2012 года, проживающий по адресу: город Бишкек, мкр. Восток-5, дом 4 кв. 27, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Университет Адам», именуемое в дальнейшем «Арендатор», свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица серии ГПЮ № 0038104 от 10.06.2019 г., регистрационный номер 2391-3301-ООО, код ОКПО 20385048, ИНН: 03105199410042, юридический адрес: г. Бишкек, бульвар М. Гвардия, д. 55, в лице Ректора **Сирмбард Светланы Рустамовны**, 18.09.1964 года рождения, идентификационная карта ID0015114, выдан ГРС (МКК) 211021 от 23.05.2017 г., ПИН: 11809196400220, зарегистрированной по адресу: Кыргызская Республика, г. Бишкек, мкр. Тунгуч, д. 75, кв. 31, действующей на основании Устава, с другой стороны,

и совместно именуемые Стороны, а по отдельности - Сторона, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору 4-х этажное Здание с нежилыми помещениями (земля и строение), общей площадью **2619,8 м<sup>2</sup>**, (литер А -1 этаж 661,9 кв.м., Литер А -2 этаж 632,4 кв.м., литер А- 3 этаж 529,2 кв.м., литер А - 4 этаж 655,1 кв.м., литер А - переход 141,2 кв.м.), (далее «Здание»), с прилегающей к зданию территорией площадью **2055 м<sup>2</sup>** (далее «прилегающая территория»), согласно План-схеме - Приложению № 1 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора, по адресу: город **Бишкек, ул. 7 апреля (бывш. ул. Шабдан баатыра), дом 155а**, идентификационный код **1-04-19-0013-1315**.

1.2. Недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности согласно Госакта о праве частной собственности на земельный участок № 882436 от 27.02.2020 года, выдано БФГУ Кадастр, Свидетельства о праве собственности № 924 от 13.02.2007 года выдано ФГИ.

1.3. По заявлению Арендодателя принадлежащее ему здание с прилегающей территорией не обещано в дарении, не продано, не заложено, под арестом (запрещением) не состоит.

1.4. Арендуемое здание с прилегающей территорией предоставляется Арендатору для организации в нем образовательной деятельности.

1.5. Арендатор согласно условиям данного договора обязуется за **собственный счет** произвести реконструкцию и капитальный ремонт Здания, благоустройство прилегающей территории и всех систем данного Здания (водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение и т.д.), обеспечить процесс всеми необходимыми разрешительными документами за свой счет, Выполнить необходимые процедуры узаконивания и ввод в эксплуатацию объекта. Все улучшения и дополнения выполненные Арендатором на арендуемой территории по окончании срока договора автоматически переходят в собственность Арендодателя и становятся

неотделимым имуществом Арендодателя, Арендатор соглашается не требовать компенсации и иных видов оплаты с Арендодателя за выполненные им работы по реконструкции.

1.6. Здание с нежилыми помещениями и прилегающей территорией, указанной в п.1.1. настоящего договора, считается переданным в аренду с момента подписания сторонами акта приема-передачи (Здания и прилегающей территории) согласно п. 3.2.7. настоящего договора.

1.7. По окончании проведения ремонтных работ по перепланировке Здания, Арендатор обязуется внести за свой счет изменения в Технический паспорт Здания по перепрофилированию помещений в Государственном агентстве по земельным ресурсам при правительстве КР (далее Госрегистр), в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

1.8. По окончании проведения работ по ремонту арендованного Здания, стороны подписывают двухсторонний акт, в котором указываются состояние и измененные характеристики помещений. Акт, фиксирующий состояние арендуемого Здания с нежилыми помещениями и прилегающей территорией, после производства работ по ремонту, а также планы экспликации об изменении характеристик нежилого помещения будут являться приложениями и неотъемлемой частью настоящего договора.

## 2. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Стоимость аренды сроком 3 года 6 месяцев с момента подписания договора, составляет 6 500 (шесть тысяч пятьсот) долларов США в месяц, с учетом НДС и НСП, расчет производится в сомовом эквиваленте по курсу доллара НБ КР на день оплаты, до 5 числа текущего месяца ежемесячно. За октябрь и ноябрь месяцы 2020 года, арендная плата не вносится.

2.2. По истечении 3 лет 6 месяцев арендная плата составляет 10 000 долларов США в месяц до окончания срока настоящего договора, расчет производится в сомовом эквиваленте по курсу доллара НБ КР на день оплаты.

2.3. Если в день окончания сбора предоплаты, согласно п. 2.1. настоящего договора, от Арендатора не поступили денежные средства, бухгалтерия Арендодателя автоматически производит начисление пени за предстоящий арендуемый период согласно п. 2.5. настоящего договора. При подписании настоящего договора Арендатор имеет право оговорить период, который он намеревается оплатить предоплатой. В таком случае Арендодатель обязан произвести соответствующее начисление арендной платы.

2.4. Арендная плата может быть пересмотрена по истечении 3 лет 6 месяцев, согласно п. 2.1.; 2.2 настоящего договора. Сторона, выступившая инициатором арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за 30 дней.

2.5. В случае несвоевременной оплаты аренды, за каждый просроченный день начисляется пеня в размере 0,2% от суммы начисления.

2.6. В случае нарушения п. 2.1.; 3.1.8 настоящего договора Арендатор обязан уплатить стоимость косметического ремонта или ущерба, нанесенного Зданию Арендодателя.

2.7. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

2.8. Все расчеты с государственным бюджетом, в рамках собственной деятельности (лицензия, штрафы и судебные иски, связанные с образовательной деятельностью Арендатора Арендатор осуществляет самостоятельно.

2.9. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора произведенная им предварительная оплата не возвращается.

2.10. За период с 01 июля по 31 августа каждого года Арендодатель обязуется предоставить скидку по оплате арендной платы в размере 50% от полной стоимости.

2.11. Первый платеж за аренду вносится в течение 5 дней со дня подписания акта приема-передачи помещения (с 01 декабря 2020 года).

2.12. Неотделимые улучшения после окончания срока аренды, демонтажу не подлежат остаются в собственности Арендодателя, согласно п.1.3. настоящего договора.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Использовать Здание по целевому назначению в соответствии с п.1.2. настоящего договора. Запрещается Арендатору сдавать в субаренду арендуемое Здание и прилегающую территорию третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

3.1.2. Несет полную ответственность за природоохранную деятельность на арендуемом объекте, а также за несоблюдение санитарных, гигиенических и экологических норм.

3.1.3. Обеспечивать выполнение правил техники безопасности и ППБ, соблюдать ПУЭ и «ППБ при эксплуатации электроустановок потребителей», и назначает ответственное лицо за электрохозяйство в арендуемом объекте.

3.1.4. Осуществляет текущее содержание и текущий ремонт арендуемого Здания и прилегающей территории за свой счет.

3.1.5. Осуществляет уборку прилегающей территории и содержит ее в надлежащем санитарном состоянии.

3.1.6. Несет полную персональную ответственность за свою деятельность перед компетентными органами в установленном законом порядке. Самостоятельно, за свой счет, производит согласование, утверждение и получение разрешительных документов при перепрофилировании арендуемого Здания с нежилыми помещениями и прилегающей территорией.

3.1.7. Предварительные проекты и планы перепланировки помещений, подлежат обязательному согласованию с Арендодателем в письменной форме.

3.1.8. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или не принятия мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю.

3.1.9. Оплата за электроснабжение, водоснабжение, канализацию, междугородние переговоры по телефону, вывоз мусора производится Арендатором, согласно предъявленным счетам, либо по условиям дополнительного договора с соответствующим службами.

3.1.10. При прекращении срока действия договора, либо при его расторжении, Арендатор обязан возвратить Здание с нежилыми помещениями и прилегающей территорией, и неотделимые улучшения по акту приема-передачи с учетом нормального износа, в десятидневный срок.

3.1.11. Арендатор обязуется организовать охрану и обеспечивать целостность переданного объекта, не допускать проникновения посторонних лиц на охраняемый объект.

3.1.12. Нести все расходы по содержанию Здания с прилегающей территорией.

## **3.2. Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:**

3.2.1. Здание с прилегающей территорией будет передано Арендодателем Арендатору не позже 30 октября 2020 года с момента подписания настоящего договора по Акту приема-передачи.

3.2.2. Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Здания с прилегающей территорией, при соблюдении Арендатором условий настоящего договора.

3.2.3. Выполнять надлежащим образом принятые на себя обязательства, связанные с настоящим договором.

3.2.4. Имеет право не реже одного раза в месяц осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.5. Не вмешиваться в деятельность Арендатора.

3.2.6. За период с 01 июля по 31 августа каждого года Арендодатель предоставляет скидку по оплате арендной платы в размере 50% от полной стоимости.

3.2.7. Арендодатель обязан согласно условиям настоящего договора не позднее 30 октября 2020 года предоставить Здание и прилегающую территорию во временное владение и пользование (аренду) Арендатора.

## **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

4.1. Срок действия настоящего договора устанавливается на 5 (пять) лет, с «01» октября 2020 года по «30» ноября 2025 года.

4.2. Для прекращения обязательств по настоящему договору по истечении срока его действия Арендодатель не обязан письменно уведомлять об этом Арендатора.

4.3. Пролонгация настоящего договора возможна только с письменного согласия обеих сторон. При этом о своем намерении пролонгировать договор Арендатор должен известить Арендодателя не менее чем за 30 дней до истечения его срока действия.

4.4. Арендатор, надлежаще выполняющий обязанности по настоящему договору, по истечении срока договора имеет преимущественное право на заключение договора аренды.

## 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий «Договор» не может быть, расторгнут досрочно, за исключением инициативы со стороны Арендатора по истечении 3 лет 6 месяцев лет с момента подписания настоящего договора.

5.2. Арендодатель может расторгнуть настоящий договор досрочно, в одностороннем порядке, в случае многократного не выполнения Арендатором условий договора, оговоренных в п.2.1.; 2.2 и пп.3.1.1.; 3.1.8. настоящего договора.

5.3. При расторжении настоящего договора, расторгаемая сторона письменно уведомляет за 30 дней до совершения факта расторжения другую сторону.

5.4. Все разногласия по настоящему договору, возникшие между сторонами, разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения в судебном порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

5.5. Возврат арендуемого объекта Арендодателю осуществляется двухсторонней комиссией, состоящей из представителей сторон. Передача осуществляется в течение 10 дней с момента окончания срока договора, (либо его расторжения) и 5-ти дней со дня работы комиссии. Передача оформляется актом приема передачи.

5.6. В течение срока аренды, оговоренного в пункте 5.5. настоящего договора, Арендатор обязан выехать из арендуемого помещения и подготовить его к передаче Арендодателю.

5.7. В случае продажи сдаваемого в аренду Здания и прилегающей территории, Арендодатель обязан уведомить нового собственника о сохранении юридической силы договора (ст. 556 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики), что последний не имеет права менять условия настоящего договора до момента окончания его срока действия (пять лет с момента подписания настоящего договора).

## 6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности друг перед другом за неисполнение условий настоящего договора по независящим от них обстоятельствам (при наступлении форс-мажорных обстоятельств, таких, как стихийные бедствия, землетрясение, наводнения, пандемии, эпидемии, принятые уполномоченными органами Кыргызской Республики в соответствии с законодательными актами и иных решений, влияющих на исполнение обязательств по настоящему договору и т.д.).

6.2. Наступление форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено компетентными государственными органами в порядке, предусмотренным действующим законодательством КР.

6.3. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, обязана незамедлительно письменно либо электронным письмом и другими средствами электронной переписки, в том числе Whatsapp, уведомить об этом другую сторону и представить все необходимые подтверждающие документы, выданные компетентными государственными органами.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены письменно и подписаны обеими сторонами.

7.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, а стороны несут полную юридическую ответственность, в отношении прав Арендатора по исполнению обязательств со дня подписания акта приема-передачи.

7.3. Договор оформлен в четырех экземплярах, имеющих юридическую силу, по одному для каждой стороны, один остается в делах нотариуса, один для передачи в Бишкекский Филиал ГУ Кадастр при ГАЗР при ПКР.

### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ

ОАО «Акжолтой»  
г. Бишкек ул. 7-Апреля 155а  
р/с 1180000059235682  
МФО 118006  
ЛКИБ-М. Горький  
001 Октябрьская ГНИ  
ИНН:01707199710255

  
Кененбек Уилу А.  
  
Кененбек

#### АРЕНДАТОР

ОсОО «Университет Адам»  
г. Бишкек, Бульвар М.Гвардия, 55  
р/счет: 1280156049921940  
БИК 128015  
ЗАО «Кыргызский Инвестиционно-  
Кредитный Банк». Бишкек  
УТКНС Ленинского района 002,  
ИНН: 03105199410042

  
С.Р. Сирмбард  
  
Сирмбард

Кыргызская Республика, город Бишкек, пр. Чуй 267-115, т. 0312-391987.

«Первого октября две тысячи двадцатого года». Настоящий договор удостоверен мною, Курмановой Тамарой Аблабековной, частным нотариусом Ленинского нотариального округа г. Бишкек Кыргызской Республики, лицензия № 322 МЮ КР. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон подписавших договор установлена, их дееспособность, а также правоспособность **ОАО «АКЖОЛТОЙ»** и **ОсОО «Университет Адам»** и полномочия руководителей проверены.

*В соответствии со статьей 25 Гражданского кодекса Кыргызской Республики настоящий договор подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество по месту нахождения недвижимого имущества.*

Зарегистрировано в реестре за № 322-1630  
Взыскано государственной пошлины: 1000 сом по квитанции.

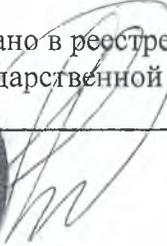
Нотариус  
  


СХЕМА-ПЛАН  
арендуемого Здания и прилегающей территории

Приложение 1

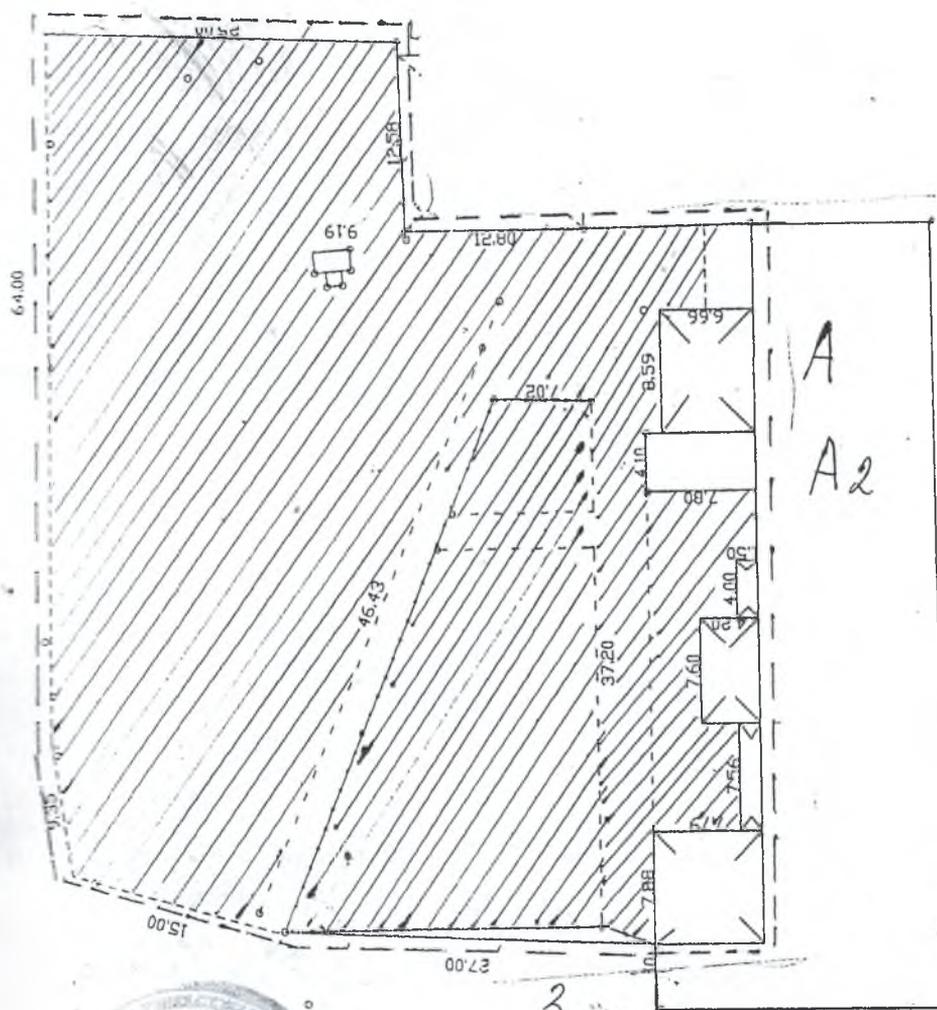
Легенда

- А - Административный корпус 1- этаж – 661,9 м<sup>2</sup>
- А - Административный корпус 2- этаж – 632,4 м<sup>2</sup>
- А - Административный корпус 3- этаж – 529,2 м<sup>2</sup>
- А2 - Пристройка 4- этаж – 655,1 м<sup>2</sup>
- А - Переход (лестничная площадка, 2 перехода – 141,2 м<sup>2</sup>)



- прилегающая территория - 2055 м<sup>2</sup>

13



Директор ОАО «Акколтой»



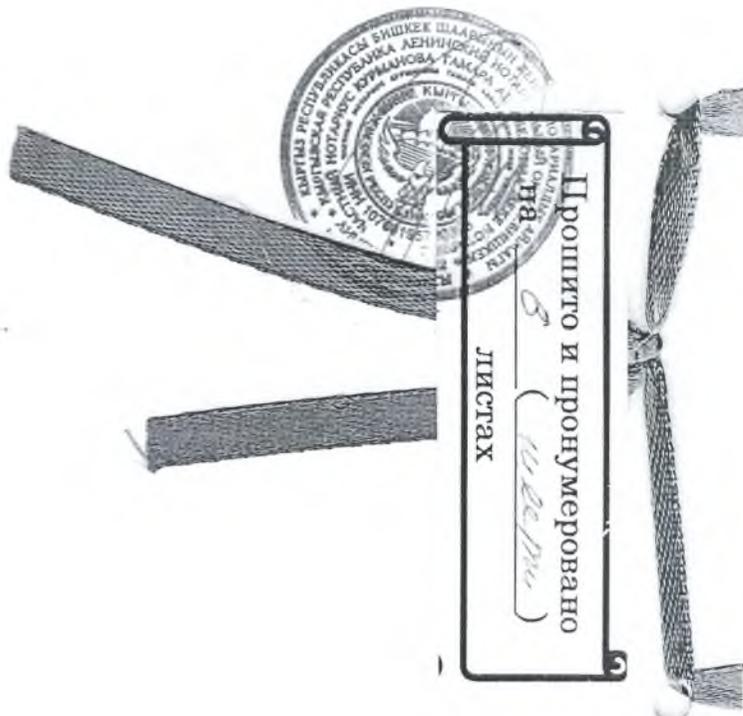
Кенешбек аулу А.

Ректор Университета Адам



С.Р. Сирмбард





К.Э. каралтуу ЖРМАнин алдындагы «Кадастр» ММнин Бишкек филиалы  
Бишкекский филиал ГУ «Кадастр» при ГАЗР при ПКР  
Произведена государственная регистрация права в журнале регистрации  
№ 101-2020-150564  
Идентификационный код 1-04-19-0013-1315  
Адрес: 7 апреля г. 155а  
05. 10 20 Регистратор: *[Signature]*  
Время час мин. *[Signature]*