

**ДОГОВОР №  
О ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Челябинск

«\_\_\_» 2024г.

**Арендодатель** - Областное государственное бюджетное учреждение культуры «Челябинский государственный академический театр оперы и балета имени М.И. Глинки» (сокращенное наименование – ЧГАТОБ им. М.И. Глинки), в лице директора Досаева Владимира Александровича, действующего на основании Устава, и **Арендатор** – \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице \_\_\_\_\_, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2021 г. N 1529 "Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры", далее именуемые - Стороны заключили настоящий договор:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель сдаёт, а Арендатор принимает в аренду – временное пользование и владение – недвижимое имущество: нежилые помещения позиции, поименованные на поэтажном плане:

- №15 - моечная, площадью 14,9 кв.м;
- №16 - кухня, площадью 26,5 кв.м;
- №17 - склад, площадью 15,7 кв.м;

расположенные на втором этаже нежилого помещения №2 по адресу: г.Челябинск, площадь Искусств,1, (далее - Имущество), согласно План-схеме расположения помещений (Приложение № 1 к настоящему договору).

1.2. Срок договора аренды устанавливается на срок: 5 лет с даты подписания настоящего договора.

1.3. Имущество передается Арендатору по акту (Приложение №2) для организации буфета.

Исполнитель несет ответственность перед потребителями по Закону РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

1.4. Существенным условием договора аренды является запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества в целях, не предусмотренных [частью 3.5 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции".

1.5. Настоящий договор заключается без проведения конкурса или аукциона на основании:

- выписки из протокола заседания Рабочей группы по рассмотрению заявлений областных государственных учреждений культуры по вопросу согласования передачи в аренду и в безвозмездное пользование имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области в оперативном управлении областных государственных учреждений культуры Министерства культуры Челябинской области \_\_\_\_\_;
- распоряжения Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области \_\_\_\_\_.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**2.1. Арендодатель имеет право:**

2.1.1. Осуществлять беспрепятственный осмотр переданного в аренду Имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду.

**2.2. Арендодатель обязуется:**

2.2.1. Осуществлять проверку сохранности и использования по назначению арендованного Имущества.

2.2.2. Принимать меры по дальнейшему использованию Имущества в случае окончания договора или его досрочного расторжения.

2.2.3. В течение 5-ти календарных дней после подписания настоящего договора передать Арендатору указанное в договоре Имущество с оформлением двухстороннего акта приёма-передачи. Акт прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.4. Предоставить Арендатору Имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению Имущества.

2.2.5. В случае окончания договора или его досрочного расторжения принять Имущество от Арендатора по акту приёма-передачи.

2.2.7. Контролировать проведение Арендатором текущего ремонта арендованного Имущества.

2.2.8. В течение 2-х рабочих дней с момента установления факта нарушения Арендатором п. 2.4.14. настоящего договора, принять меры по возврату Имущества с обязательным составлением соответствующего акта.

**2.3. Арендатор имеет право:**

2.3.1. Пользоваться переданным имуществом.

**2.4. Арендатор обязуется:**

2.4.1. В течение 5-ти календарных дней после подписания настоящего договора принять по двухстороннему акту приёма-передачи Имущество (Приложение №1), указанное в п.1.1. договора, и использовать его исключительно в целях, предусмотренных в п. 1.4. настоящего договора.

2.4.2. Своевременно вносить арендную плату за пользование Имуществом.

2.4.3. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов арендованного Имущества и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

2.4.4. Обеспечить беспрепятственный доступ к Имуществу представителей Арендодателя, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание Имущества и ремонт находящегося в нём санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования.

2.4.5. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).

2.4.6. Предоставлять Арендодателю возможность беспрепятственного доступа к арендованному Имуществу в случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.7. При изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, банковских реквизитов, а также в случае реорганизации, в течение 10-ти календарных дней письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.4.8. В соответствии с техническими нормами своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендованного Имущества, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Поддерживать в надлежащем порядке фасады арендованного Имущества.

2.4.9. Обеспечивать сохранность, рациональное использование и техническое обслуживание инженерно-технических коммуникаций расположенных в арендованном Имуществе, согласно действующих нормативно-технических документов. По требованию Арендодателя предоставлять достоверную информацию о сохранности, рациональном использовании, техническом обслуживании инженерно-технических коммуникаций и т.д. В случаях причинения третьим лицам вреда, вызванного неисправностями оборудования, расположенного в Имуществе, Арендатор обязан за свой счёт возместить причинённый третьим лицам ущерб в полном объёме.

2.4.10. При эксплуатации арендованного Имущества обеспечить за свой счет выполнение действующих правил охраны труда и техники безопасности, пожарной безопасности, безопасной эксплуатации объектов, подконтрольных органам государственного надзора, законодательства о землепользовании, водопользовании, охране окружающей природной среды, природных ресурсов. Соблюдать требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении деятельности Арендатора и арендованного Имущества.

2.4.11. В 2-х недельный срок с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендатором Договор на возмещение эксплуатационных, коммунальных и иных административно-хозяйственные расходов.

2.4.12. При расторжении договора за 30 календарных дней до истечения срока письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть договор.

2.4.13. Не производить реконструкцию, переоборудование, модернизацию, перепланировку, прокладку скрытых и открытых коммуникаций и т. п. арендованного Имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид и свойства арендованного Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый предписанием Арендодателя.

2.4.14. Арендатор обязан своевременно и качественно оказывать услуги по организации общественного питания. Соблюдать санитарные правила и нормы:

- "ГОСТ Р 55051-2012. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги общественного питания. Общие требования к кейтерингу";

- «Гигиенические требования качества и безопасности продовольственного сырья и пищевых продуктов» (СанПиН 2.3.2.1078-01);

- «Гигиенические требования к срокам годности и условиям хранения пищевых продуктов» (СанПиН 2.3.2.1324-03);

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 27.10.2020 N 32 "Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и норм СанПиН 2.3/2.4.3590-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения" (вместе с "СанПиН 2.3/2.4.3590-20. Санитарно-эпидемиологические правила и нормы...");

- Федеральный закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (№ 52-ФЗ от 30.03.1999 г.);

- Федеральный закон Российской Федерации «О качестве и безопасности пищевых продуктов» (№ 29-ФЗ от 02.01.2000 г.);

- Об утверждении Правил оказания услуг общественного питания утверждены Постановлением Правительства РФ от 21.09.2020 N 1515;

- Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" (N 73-ФЗ от 25.06.2002 г.);

- Технический регламент "О требованиях пожарной безопасности" (Федеральный закон от N 123-ФЗ от 22.07.2008 г.).

2.4.15. Привлечь квалифицированный персонал, который прошел медицинский осмотр, аттестацию и вакцинацию, согласно действующему законодательству;

4) обеспечить уборку нежилых помещений, в т.ч. регулярную уборку столов для приема пищи, удаление пыли, сухую и влажную уборку полов, вынос мусора, мытье плинтусов, дверей, окон и пр.

2.4.16. Арендатор обязан осуществлять организацию питания работников театра в буфете со следующим режимом:

Помещения №15, 16, 17 сдаются в аренду по 6 часов работы ежедневно, кроме понедельника, с 10:00 до 16:00.

В период с 1 июля по 30 июля ежегодно, работники театра не пользуются услугами общественного питания.

2.4.17. По окончанию срока действия договора, при его досрочном расторжении, освобождении помещения по иным основаниям Арендатор обязан:

- в течение 20 рабочих дней передать Арендодателю арендованное Имущество в технически исправном состоянии с учётом нормального износа по двухстороннему акту приема-сдачи;
- передать Арендодателю безвозмездно все неотделимые материально-воплощённые затраты, связанные с капитально-восстановительным ремонтом, реконструкцией и различными переделками с целью улучшения состояния арендованного Имущества;
- уплатить стоимость, не произведённого в соответствии с установленными техническими нормами, текущего ремонта.

2.4.18. Не размещать в арендованном Имуществе игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса.

### **3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

3.1. Размер арендной платы определен на основании «Отчета № 26708/23 «Об оценке рыночной стоимости ежемесячной величины арендной платы за объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Челябинск, пл. Искусства, д.1, составленным ООО «Южуралэксперт», составляет 12 391,00 (Двенадцать тысяч триста девяносто один) рубль 00 коп.

Арендная плата производится в период театрального сезона, ежемесячно. На период закрытия театрального сезона, с 1 июля по 30 июля, ежегодно, арендная оплата не производится.

3.2. Сумма НДС в размер арендной платы не включена, НДС арендатор уплачивает самостоятельно.

3.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца в размере 100% по следующим реквизитам Арендатора:

Получатель платежа: Областное государственное бюджетное учреждение культуры «Челябинский государственный академический театр оперы и балета имени М.И. Глинки»,  
ИНН 7453007670, КПП 745301001

ОГРН 1027403877775 ОКПО: 02193339 ОКТМО 75701390000

Получатель: УФК по Челябинской области (Министерство финансов Челябинской области, ЧГАТОБ им. М.И. Глинки, ЛС 20201302141ПЛ)

Банковский счет/Казначейский счет: 03224643750000006900

Корреспондентский счет Банка/Единый казначейский счет: 40102810645370000062

Банк получателя: Отделение Челябинск России//УФК по Челябинской области

БИК 017501500.

Назначение платежа: КОСГУ120 «Доходы от собственности» арендная плата по договору аренды №\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

3.4. Арендная плата не включает в себя оплату за эксплуатационные и иные административно-хозяйственные услуги.

3.5. Размер ежемесячной арендной платы может быть пересмотрен в сторону увеличения по соглашению сторон в случае изменения факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость Имущества. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую сторону не менее чем за 30 календарных дней. Цена заключенного Договора аренды не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. За несвоевременное перечисление арендной платы, предусмотренной настоящим договором, Арендатор уплачивает пени в размере 1/300 действующей ключевой ставки Центрального Банка РФ с суммы долга за каждый день просрочки на расчетный счет, указанный в п.3.3. настоящего договора.

4.3. Если арендованное Имущество по вине Арендатора выбывает из строя, в том числе в случае полного его уничтожения, Арендатор возмещает убытки в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Если состояние возвращаемого Имущества по окончанию срока действия договора не соответствует состоянию нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и специализированных сторонних организаций.

4.5. Если Арендатор, в установленный настоящим договором срок, не возвратил арендованное Имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет, указанный в п.3.3. настоящего договора, а также оплатить пени за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате.

4.6. При несоблюдении условий п.2.4.9. в случае наступления событий, повлекших невозможность использования арендованного Имущества, Арендатор самостоятельно выплачивает всю сумму причиненных убытков.

### **5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА.**

5.1. Изменения условий договора оформляются дополнительными соглашениями в течение 30-ти календарных дней.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом Стороны от исполнения Договора в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

5.4. По требованию одной из Сторон настоящий договор может быть расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон.

5.5. Договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению при следующих существенных нарушениях условий договора:

5.5.1. Если Арендатор более двух сроков подряд не внес арендную плату в полном объеме.

5.5.2. Если Арендатор в установленные Арендодателем сроки не произвел текущий ремонт Имущества.

5.5.3. При использовании Арендатором Имущества в нарушение п. 1.4 договора.

5.5.4. При умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Имущества либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п. п. 2.4.5., 2.4.8., 2.4.9. настоящего договора.

5.6. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплаты неустойки, пени.

5.7. Расторжение договора в соответствии с п. 5.4. осуществляется Арендодателем на основании п. 2. ст. 450 и ст. 619 ГК РФ. При этом Арендатор обязан в течение двухнедельного срока с момента получения уведомления Арендодателя с предложением о расторжении договора оплатить задолженность по арендной плате, неустойки, пени, устраниТЬ иные виды нарушений, направить письменный ответ на предложение Арендодателя расторгнуть договор и при расторжении договора – сдать Имущество по акту в соответствии с п. 2.4.16.

5.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 дней о предстоящем освобождении Имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном освобождении.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, Имущество в интересах общества по решению органов государственной власти может быть изъято у Арендатора в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, с возвратом ему внесенной арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

6.2. Обязательства Сторон по настоящему договору возникают с даты, указанной в пункте 1.2.

## **7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

7.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

7.3. Все споры по настоящему договору рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

7.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок в соответствии с пунктом 1.2. настоящего договора.

7.5. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один экземпляр Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии для регистрации договора.

7.6. Обязанность по государственной регистрации договора несет Арендатор.

7.8. Любые изменения и дополнения к Договору, его расторжение и прекращение имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами, и зарегистрированы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Приложение к Договору:

1. Приложение №1 «Акт приема-передачи»

2. Приложение №2 «План-схема расположения нежилого помещения»

## **8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

### **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Областное государственное бюджетное учреждение культуры «Челябинский государственный академический театр оперы и балета имени М.И. Глинки»

Юридический/Почтовый адрес: 454091, г.Челябинск, пл.Искусств, 1

Электронный адрес: [secretar@chelopera.ru](mailto:secretar@chelopera.ru)

ИНН 7453007670, КПП 745301001 БИК 017501500

ОГРН 1027403877775 ОКПО: 02193339 ОКТМО 75701390000

Получатель: УФК по Челябинской области (Министерство финансов Челябинской области, ЧГАТОБ им. М.И. Глинки, ЛС 20201302141ПЛ)

Банковский счет/Казначейский счет: 03224643750000006900

Корреспондентский счет Банка/Единый казначейский счет: 40102810645370000062

Банк получателя: Отделение Челябинск России//УФК по Челябинской области

### **АРЕНДАТОР:**

Директор

\_\_\_\_\_ В.А. Досаев

Приложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 2024 года

**АКТ  
приёма-передачи**

г. Челябинск

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024г.

**Арендодатель** – Областное государственное бюджетное учреждение культуры «Челябинский государственный академический театр оперы и балета имени М.И. Глинки» (сокращенное наименование – ЧГАТОБ им. М.И. Глинки), в лице директора Досаева Владимира Александровича, действующего на основании Устава, и **Арендатор** \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, далее именуемые Стороны, подписали акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду недвижимое имущество: нежилые помещения, поименованные на поэтажном плане:

- №15 - моечная, площадью 14,9 кв.м;
- №16 - кухня, площадью 26,5 кв.м;
- №17 - склад, площадью 15,7 кв.м;

расположенные на втором этаже нежилого помещения №2 по адресу: г.Челябинск, площадь Искусств, 1, (далее - Имущество), согласно План-схеме расположения помещений (Приложение № 2 к настоящему договору).

1.2. Имущество передаётся в состоянии пригодном для использования в соответствии с настоящим договором. Имущество арендатором осмотрено, состояние известно, претензий нет.

1.3. Акт составлен в трех экземплярах (по одному экземпляру для каждой из сторон и один для Росреестра) имеющих равную юридическую силу.

Имущество передал  
**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Директор

Имущество принял  
**АРЕНДАТОР**

Директор

\_\_\_\_\_ В.А. Досаев

М.П.

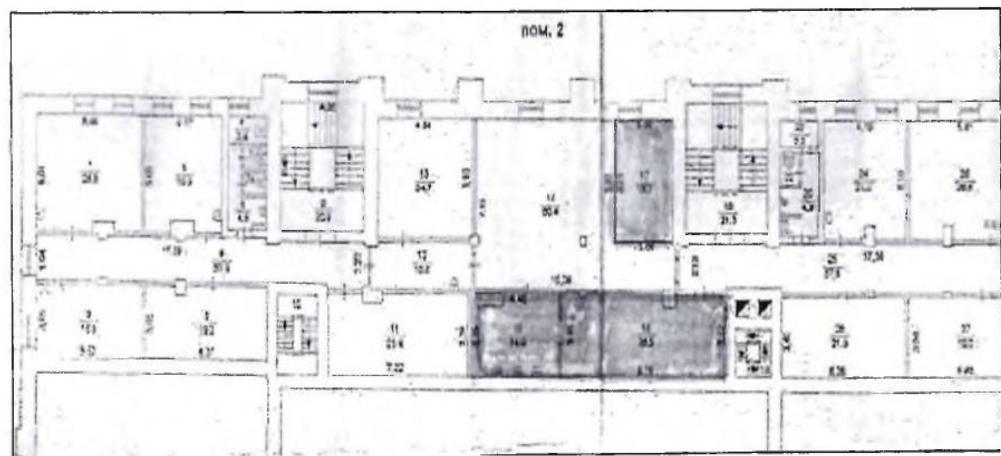
М.П.



Приложение № 2  
к договору аренды № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 2023 года

План - схема

нежилых помещений, расположенные на втором этаже нежилого помещения №2 по адресу:  
г.Челябинск, площадь Искусств,1,



АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Директор ЧГАТОБ им. М.И. Глинки

\_\_\_\_\_ B.A. Досаев

М.П.

\_\_\_\_\_ М.П.

