

ДОГОВОР № _____
аренды имущества, находящегося в государственной собственности
Чувашской Республики

г. Чебоксары

« ____ » _____ 2025 г.

Автономное учреждение Чувашской Республики «Чувашский государственный театр оперы и балета» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики, именуемое далее «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности директора Попова Андрея Викторовича, действующего на основании приказа Минкультуры Чувашии от 15.12.2022 № 200 л/с,

и _____,
именуемое далее «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель на основании приказа от _____ № _____ передает Арендатору за плату во временное владение и пользование часть нежилого помещения № 46 общей площадью 27,40 кв.м. (далее по тексту – «объект»), расположенного на первом этаже здания с расширением под многофункциональный зал – 1 очередь с кадастровым номером 21:01:010504:2991, находящегося по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Московский, д. 1, являющегося государственной собственностью Чувашской Республики и закрепленного на праве оперативного управления за Арендодателем, без права выкупа, в целях организации питания посетителей и работников Арендодателя.

Передаваемый в аренду объект принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 21 АД 708368, выданного 28 августа 2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию объектом Арендатору передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этим объектом и необходима для его использования.

1.2. Передача объекта оформляется актом приема-передачи с указанием фактического состояния передаваемого объекта, который составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах (по одному для каждой стороны).

Акт приема-передачи объекта приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (приложение № 1 к договору).

1.3. Срок аренды устанавливается с «20» сентября 2025 г. по «30» июня 2026 г.

1.4. Сдача объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Сдача объекта в субаренду и на использование в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» и настоящим договором, запрещена.

1.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются Арбитражным судом Чувашской Республики.

1.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Стороны в своей деятельности обязуются строго руководствоваться настоящим договором и действующим законодательством.

2.2. Стороны имеют право требовать четкого и полного выполнения другой стороной обязанностей по договору, а в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей требовать досрочного расторжения договора.

2.3. Арендодатель обязуется:

2.3.1. передать Арендатору объект в соответствии с пунктом 1.1 договора по акту приема-передачи;

2.3.2. предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду объект;

2.3.3. производить капитальный ремонт объекта с учетом условий пункта 2.5.6 договора;

2.3.4. заблаговременно передавать Арендатору утвержденный план-репертуар мероприятий,

проводимых на территории Арендодателя, и уведомлять о внесенных в него изменениях.

2.4. Арендодатель имеет право:

2.4.1. проверять состояние и условия эксплуатации сданного в аренду объекта через уполномоченных им представителей;

2.4.2. требовать в случае неоднократной либо длительной задержки внесения арендной платы, досрочного внесения соответствующих платежей за два месяца вперед;

2.4.3. требовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков, если Арендатор не выполняет условия договора;

2.4.4. одностороннего отказа от договора во внесудебном порядке при предварительном уведомлении о данном решении Арендатора за 3 месяца.

2.5. Арендатор обязуется:

2.5.1. своевременно вносить арендную плату и платежи в соответствии с разделом 3 договора;

2.5.2. использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 договора – под размещение буфета для осуществления питания посетителей и работников Арендодателя;

2.5.3. содержать арендуемый объект в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, выделять для этих целей за счет собственных источников необходимые денежные средства и материальные ресурсы. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к объекту территорию;

2.5.4. не производить перепланировок, переоборудования и других необходимых улучшений арендуемого объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении безвозмездно передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность объекта, неотделимые без вреда для его конструкции;

2.5.5. письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за два месяца, о предстоящем освобождении объекта как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, рассчитаться по всем предусмотренным договором платежам и сдать объект Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом износа в пределах установленных норм;

2.5.6. обеспечивать сохранность арендуемого объекта. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого объекта. Принимать долевое участие в капитальном ремонте здания, в котором находится арендуемый объект, пропорционально занимаемой Арендатором площади.

В случае оставления Арендатором объекта до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока аренды он обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта объекта с учетом фактического состояния объекта на момент возврата Арендодателю в соответствии с актом приема-передачи;

2.5.7. за два месяца до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок. Невыполнение этого условия является основанием к отказу в продлении срока действия договора;

2.5.8. при несвоевременном возвращении арендованного объекта в связи с истечением срока договора внести арендную плату за все время фактического пользования и возместить убытки, возникшие в силу несвоевременного возврата;

2.5.9. в случае ухудшения состояния возвращаемого объекта по окончании договора Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством;

2.5.10. в течение месяца после вступления в силу настоящего договора компенсировать Арендодателю затраты на страхование переданного в аренду объекта или застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения арендуемого объекта на весь срок действия договора. Оформленный надлежащим образом страховой полис представить Арендодателю;

2.5.11. письменно сообщить Арендодателю о любых изменениях юридического адреса и фактического своего местонахождения, полных реквизитов, а также о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 10 дней после принятия решения.

2.6. Арендатор имеет право:

2.6.1. за пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор свободен в своей деятельности;

2.6.2. истребовать у Арендодателя не предоставленный Арендатору в соответствии с п. 2.3.1 договора сданный внаем объект и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячный размер арендной платы, согласно приложению № 2 к договору, устанавливается в сумме **28 965 (Двадцать восемь тысяч девятьсот шестьдесят пять) руб. 87 коп.** (без учета НДС), и подлежит перечислению Арендатором на банковские реквизиты Арендодателя, указанные в разделе 9 договора, ежемесячно равными долями за каждый месяц вперед до 10 числа текущего месяца.

Размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Размер арендной платы ежегодно корректируется с учетом изменения среднегодового индекса потребительских цен на товары и услуги, установленного в прогнозе социально-экономического развития Чувашской Республики на текущий год. В случае изменения исходных данных для расчета арендной платы ее размер подлежит пересмотру. При этом Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора.

Первое внесение арендной платы, в том числе за прошедшие месяцы, на которые договор распространяет свое действие, Арендатор производит в течение 15 дней после подписания договора.

3.2. Арендатор возмещает Арендодателю эксплуатационные расходы, а также расходы на оплату коммунальных услуг пропорционально занимаемой площади в соответствии с приложением № 3 к договору. Стоимость эксплуатационных расходов и расходов на оплату коммунальных услуг входит в размер арендной платы, установленный п. 3.1 Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность Арендатора:

4.1.1. За каждый день просрочки оплаты арендной платы (п. 3.1) Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1 процента от суммы недоимки.

4.1.2. За несвоевременное возвращение арендованного по договору объекта по истечении срока аренды Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,3 процента годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. Уплата пени и неустойки, установленных договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений.

4.3. Арендатор принимает на себя ответственность за вред (ущерб), причиненный арендуемым имуществом третьим лицам, поскольку на арендаторе лежит бремя ответственности за ненадлежащее состояние арендованного объекта и соблюдение требований охраны труда в течение всего периода действия договора.

5. ПРЕКРАЩЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Отказ Арендатора от принятия объекта и его уклонение от подписания акта приема-передачи объекта в десятидневный срок со дня подписания договора означает прекращение договора.

5.2. Настоящий договор считается прекращенным по истечении срока аренды. Продолжение использования объекта Арендатором по истечении срока аренды, указанного в пункте 1.3 договора, не является основанием для возобновления или продления договора.

5.3. Изменение условий договора и его прекращение возможны по соглашению Сторон. При расторжении и прекращении договора объект аренды подлежит возврату по акту возврата, составленному представителями Арендатора и Арендодателя.

При недостижении соглашения между Сторонами договор может быть изменен и расторгнут по решению суда.

5.4. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 20-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.5. По требованию одной из Сторон договор может быть расторгнут по решению суда в случаях нарушения другой стороной существенных условий договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.5.1. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом, если Арендатор:

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату либо сумма недоимки превышает двухмесячный размер арендной платы;

- не использует арендуемый объект в течение двух месяцев;

- существенно ухудшает состояние арендованного объекта;

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- не произвел действия, предусмотренные пунктом 2.5.10 договора и не представил Арендодателю оформленный надлежащим образом страховой полис.

5.5.2. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом, если Арендодатель:

- не предоставляет объект в пользование Арендатору либо создает препятствие пользованию в соответствии с условиями договора;

- переданный Арендатору объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра и подписания акта приема-передачи;

- объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.6. Переход права собственности (оперативного управления) на сданный в аренду объект к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого объекта, произведенных Арендатором, а также расходы на проведение текущего и капитального ремонта и реконструкцию арендуемого объекта после прекращения настоящего договора возмещению со стороны Арендодателя не подлежат.

7. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

7.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

7.2. В случае возникновения у стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п. 7.1 договора, соответствующая сторона обязуется уведомить другую сторону в письменной форме. В письменном уведомлении сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п. 7.1 договора контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления соответствующая сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с момента направления письменного уведомления.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.2. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости Стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

8.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов, телефаксов не позднее 10 рабочих дней со дня их изменения.

8.4. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из него, переходят к его правопреемнику.

8.5. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются правила, установленные законодательством Российской Федерации и Чувашской Республики.

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Чувашской Республики.

8.6. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой стороны.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Автономное учреждение Чувашской Республики «Чувашский государственный театр оперы и балета» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики

Адрес: 428018, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Московский, дом 1.

Телефон: 8(8352) 58-35-88, e-mail: tob@rchuv.ru.

ОГРН 1022101269926, ИНН/КПП: 2129017283/213001001, ОКПО 02194287

л/с 30266А00501 в Министерстве финансов Чувашской Республики

Казначейский счет: 03224643970000001501

Банк: Отделение - НБ Чувашская Республика Банка России // УФК по Чувашской Республике г.

Чебоксары, БИК 019706900, Кор. счет: 40102810945370000084

Арендатор:

К договору прилагается:

1) акт приема-передачи и осмотра технического состояния объекта (приложение № 1), количество листов: 1;

2) расчет ежемесячного размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Чувашской Республики (приложение № 2), количество листов: 1;

3) расчет эксплуатационных расходов и коммунальных услуг (приложение № 3), количество листов: 1;

4) схема расположения объекта (приложение № 4), количество листов: 1.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

И.о. директора

АУ «Чувашский государственный театр оперы и балета» Минкультуры Чувашии

_____ А.В. Попов

Приложение № 1
к договору аренды имущества, находящегося в
государственной собственности Чувашской
Республики, от _____ № _____

А К Т
приема-передачи и осмотра технического
состояния объекта аренды

г. Чебоксары

« ____ » _____ 2025 г.

В соответствии с договором аренды имущества, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, от _____ 2025 № _____ АУ «Чувашский государственный театр оперы и балета» Минкультуры, именуемое далее «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности директора Попова Андрея Викторовича, действующего на основании приказа Минкультуры Чувашии от 15.12.2022 № 200 л/с, в целях организации питания посетителей и работников Арендодателя передает, а _____, именуемое далее «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, принимает часть нежилого помещения № 46 общей площадью 27,40 кв.м., расположенного на первом этаже здания с расширением под многофункциональный зал – 1 очередь с кадастровым номером 21:01:010504:2991, находящегося по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Московский, д. 1 (далее – «объект»).

Техническое состояние объекта:

1. Стены и перекрытия (пол, потолок): удовлетворительное.
(строительный материал, дефекты, состояние: удовлетворительное, неудовлетворительное)
2. Наружная отделка: удовлетворительное.
(строительный материал, дефекты, состояние: удовлетворительное, неудовлетворительное)
3. Внутренняя отделка: удовлетворительное.
(отделочный материал, дефекты, состояние: удовлетворительное, неудовлетворительное)
4. Система отопления: удовлетворительное.
(состояние стояков, разводок, приборов отопления, запорной аппаратуры: удовлетворит., неудовлетворит.)
5. Система электроосвещения (снабжения): удовлетворительное.
(состояние распределительного щита, розеток, приборов освещения: удовлетворит., неудовлетворит.)
6. Сантехоборудование: удовлетворительное.
(состояние канализационных стояков, сантехоборудования: удовлетворит., неудовлетворит.)

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

И.о. директора
АУ «Чувашский государственный театр оперы и
балета» Минкультуры Чувашии

_____ А.В. Попов

РАСЧЕТ
годового размера арендной платы за пользование имуществом,
находящимся в государственной собственности Чувашской Республики

Арендатор: _____

Адрес арендуемого объекта: Чувашская Республика, город Чебоксары, проспект Московский, дом № 1.

Общая площадь арендуемого объекта, (S): 27,40 кв.м.

Размер арендной платы за пользование имуществом определяется в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 15.12.2011 № 580 «О порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Чувашской Республики», по формуле:

Ап = (Ад + Аз) х корректирующий коэффициент к размеру арендной платы, где:

Ад - доходная часть размера арендной платы, которая определяется на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Аз - затратная часть размера арендной платы, составляющая сумму затрат на проведение независимой оценки.

Корректирующий коэффициент к размеру арендной платы, применяемый к субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», составляет 1,04.

Рыночная стоимость ежемесячного размера арендной платы 1 кв.м. нежилого помещения, расположенного на первом этаже здания, в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости размера арендной платы имущества от 28.05.2025г. № 2025/82, подготовленным обществом с ограниченной ответственностью «Независимый экспертно-правовой центр», составляет 907 руб. (без учета НДС).

Ад = стоимость 1 кв.м./мес. х 1 мес. х S кв.м. = 907 руб. х 1 мес. х 27,40 кв.м. = 24 851 (Двадцать четыре тысячи восемьсот пятьдесят один) рубль 80 копеек (без учета НДС).

Ап - ежемесячный платеж:

Ап = (Ад 24851,80 руб. (без учета НДС)) х 1 мес. + Аз (3000,00 руб.) х 1,04 (корр. коэфф.) = 28 965 (Двадцать восемь тысяч девятьсот шестьдесят пять) рублей 87 копеек.

Ап – годовой размер арендной платы:

Ап = 28 965,87 руб. х 12 мес. = 347 590 (Триста сорок семь тысяч пятьсот девяносто) рублей 44 копейки (без учета НДС).

Ежемесячный платеж

по настоящему расчету составляет: 28 965,87 рублей (без учета НДС)

Годовой платеж

по настоящему расчету составляет: 347 590,44 рублей (без учета НДС)

Расчет составил:

Начальник отдела планирования
доходов и анализа _____:

От Арендодателя

И.о. директора
АУ «Чувашский государственный театр оперы и
балета» Минкультуры Чувашии

А.В. Попов

От Арендатора

РАСЧЕТ
ежемесячных затрат театра на коммунальные и эксплуатационные расходы

Адрес арендуемого объекта: Чувашская Республика, город Чебоксары, Московский проспект, дом № 1.

Общая площадь арендуемого объекта составляет (S): 27,40 кв.м.

Исходные данные:

1. Фактические эксплуатационные расходы 2024 г.:

- затраты на техническое обслуживание и регламентно-профилактический ремонт систем охранно-тревожной сигнализации и пожарной безопасности - 1 492 050,57 руб.;
- затраты на содержание прилегающей территории, обслуживание и уборка помещений, вывоз твердых бытовых отходов - 1 336 694,63 руб.;
- затраты на техническое обслуживание и регламентно-профилактический ремонт лифтов - 114 000 руб.;
- затраты на техническое обслуживание и регламентно-профилактический ремонт электрооборудования (электроподстанций, трансформаторных подстанций, электрощитовых и др.) - 1 929 926,11 руб.;
- налог на имущество, землю - 5 589 017 руб.

Итого затраты на эксплуатационные расходы: 10 461 688,31 руб.

2. Фактические коммунальные услуги 2024 г.:

- тепло - 6 654 441,10 руб.
- электроэнергия - 3 220 460,25 руб.;
- водоснабжение и водоотведение - 206 301,37 руб.

Итого затраты на коммунальные услуги: 10 081 202,72 руб.

Всего расходов за 2024 год: 20 542 891,03 руб.

Стоимость возмещения эксплуатационных расходов и коммунальных услуг за 1 кв.м. = 20 542 891,03 руб./17009 кв.м./12 мес./ = 100,65 руб. x 1,058 (коэффициент среднегодового индекса потребительских цен на товары и услуги, установленного в прогнозе социально-экономического развития Чувашской Республики на 2025 год) = 106,49 руб. x 27,40 кв.м. = 2917,83 руб.

Ежемесячный платеж
по настоящему расчету составляет: 2 917,83 рублей (без учета НДС)

Расчет составил:
Начальник отдела планирования
доходов и анализа _____

От Арендодателя

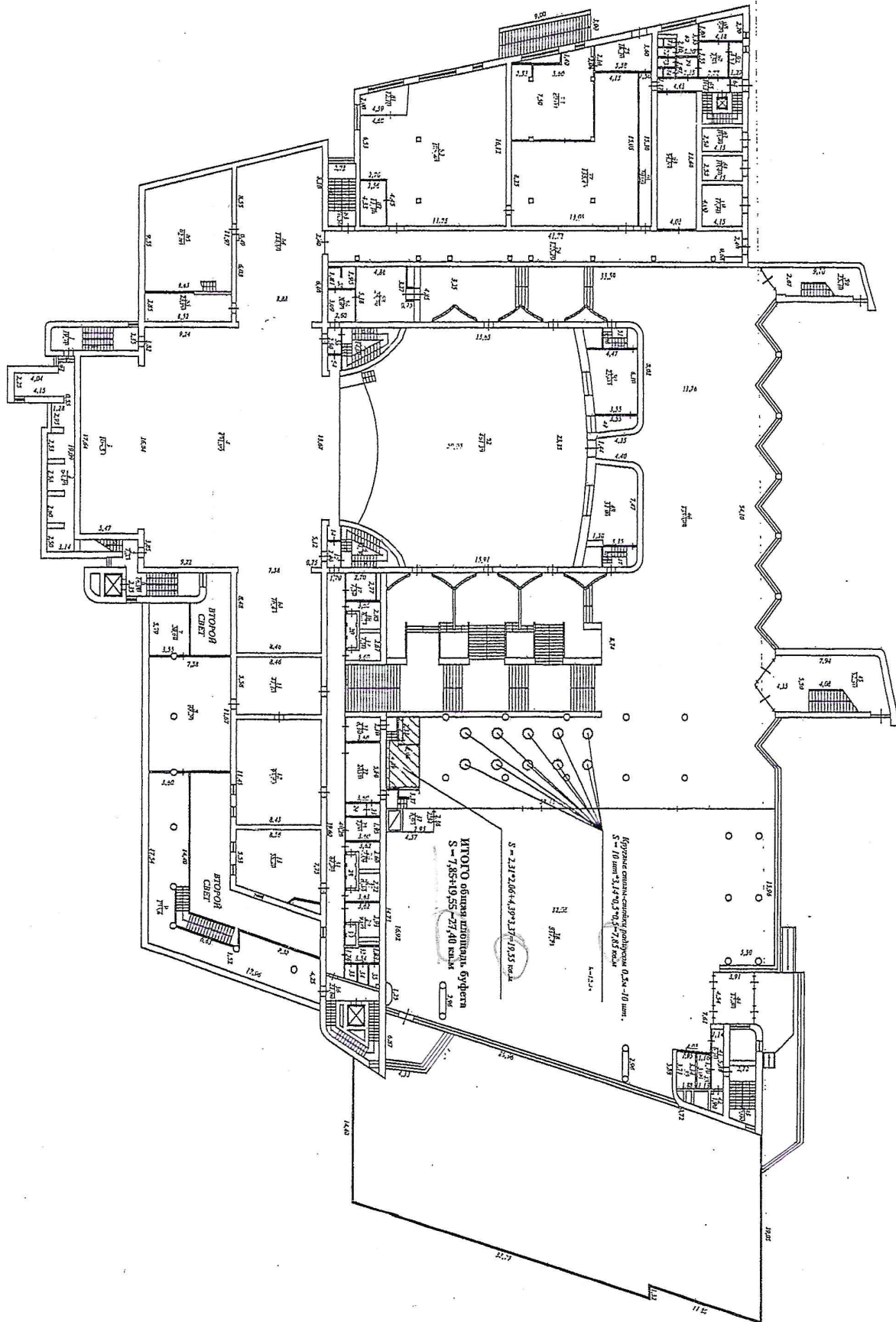
И.о. директора
АУ «Чувашский государственный театр оперы и
балета» Минкультуры Чувашии

_____ А.В. Попов

От Арендатора

Приложение № 4

к договору аренды имущества, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, от _____ № _____



План 1-этажа здания 1
пр. Московский дом №1
М 1:300