

## Договор аренды нежилых помещений № 1-Ю

22 37453040340745301001 0005 006 6820 244

г. Челябинск

«18» мая 2022г.

Индивидуальный предприниматель Карелин Александр Юрьевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Карелина Александра Юрьевича, действующего на основании ОГРН 304745209700014, с одной стороны, и

Муниципальное бюджетное учреждение «Спортивная школа олимпийского резерва «Буревестник» города Челябинска, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Шарафисламова Фадиса Салихьяновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту - «Договор»), исходя из следующего:

### Раздел 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять в аренду (во временное владение и пользование за плату) следующие нежилые помещения, далее по тексту совместно «Помещения»:

- Нежилое помещение №4/3, назначение: нежилое, общей площадью 491,6 кв. м., этаж 1, кадастровый номер: 74:36:0507003:392, местонахождение: Челябинская обл., г. Челябинск, Свердловский пр-т, д. 51, пом. 4, принадлежащее Арендодателю на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 21.03.2022г, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.03.2022г. сделана запись регистрации №74:36:0507003:392-74/108/2022-5.

- Нежилое помещение №4/2, назначение: нежилое, общей площадью 228,2 кв. м., этаж цокольный, кадастровый номер: 74:36:0507003:391, местонахождение: Челябинская обл., г. Челябинск, Свердловский пр-т, д. 51, пом. 4, принадлежащее Арендодателю на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 21.03.2022г, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.03.2022г. сделана запись регистрации №74:36:0507003:391-74/108/2022-4.

- Нежилое помещение №4/1, назначение: нежилое, общей площадью 1591,4 кв. м., этаж цокольный, кадастровый номер: 74:36:0507003:390, местонахождение: Челябинская обл., Свердловский пр-т, д. 51, пом. 4, принадлежащее Арендодателю на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 21.03.2022г, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.03.2022г. сделана запись регистрации №74:36:0507003:390-74/108/2022-4.

1.2. План арендуемых помещений согласуется сторонами в Приложении №№1,2,3.

1.3. Помещения будут использоваться Арендатором для организации и проведения тренировочного процесса, спортивных соревнований.

1.4. В случае изменения собственников (одного из собственников) Помещения настоящий Договор сохраняет юридическую силу, а права и обязанности заинтересованных Сторон переходят в порядке правопремства.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются его собственностью.

### Раздел 2. Срок действия договора

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на срок до «22» ноября 2024 г., вступает в силу с даты его подписания и подлежит государственной регистрации в установленном порядке. В соответствии с условиями п.2 ст. 425 ГК РФ, стороны установили, что действие настоящего Договора распространяется на отношения сторон, возникшие с «22» марта 2022. и действует до «22» ноября 2024 г. До момента государственной регистрации настоящего Договора он действует как краткосрочный договор аренды, срок действия которого

ограничивается датой государственной регистрации, но не превышает 11 (одиннадцать) месяцев. В том случае, если 11 (одиннадцать) месяцев истекут, а настоящий Договор аренды еще не будет зарегистрирован в установленном порядке, срок действия договора, как краткосрочного, автоматически возобновляется на последующие 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях.

Срок аренды Помещения исчисляется с «22» марта 2022г.- даты начала фактического пользования арендуемыми помещениями.

### **Раздел 3. Порядок передачи Помещения**

3.1. Передача Помещений Арендодателем Арендатору фактически произведена по Акту приема-передачи от «22» марта 2022 г., являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Помещения должны быть переданы Арендатору свободными, в том числе от любых прав, притязаний третьих лиц, арестов, судебных споров, запретов и данное положение должно быть сохранено Арендодателем в течение всего срока аренды.

3.3. Обязанность Арендодателя по передаче Помещений считается исполненной в момент подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.4. При пролонгации (возобновлении) договора на новый срок акт приема-передачи может не составляться.

### **Раздел 4. Права и обязанности Сторон**

#### **Подраздел 4.1. Права Арендодателя**

4.1.1. Арендодатель имеет право на вход в Помещения с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня при предварительном уведомлении Арендатора, а в случае аварии - в любое время суток при участии представителя Арендатора.

4.1.2. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, установленных законодательством.

#### **Подраздел 4.2. Обязанности Арендодателя**

Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Помещения, копии правоустанавливающих и технических документов (технический паспорт) на Помещения, заверенные подписью и печатью, в сроки и порядке, предусмотренном в п. 3.1 Договора.

4.2.2. Обеспечить Помещения электроэнергией, теплом, горячим и холодным водоснабжением, канализацией (водоотведением), санитарным узлом, вентиляцией, точками подключения телефонной и Интернет-связи, а также надлежащее состояние территории земельного участка, на котором расположено здание с арендуемыми Помещениями, и прилегающей территории.

4.2.3. Предоставить Арендатору, его персоналу беспрепятственное право пользования и владения Помещениями на условиях настоящего договора, воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании или владении Помещениями.

4.2.4. Предоставить Арендатору без взимания дополнительной платы место для размещения вывесок и информационных досок на фасаде здания, окнах Помещений. Арендодатель обязуется не препятствовать Арендатору в размещении последних информационных и рекламных вывесок на стенах (наружных, внутренних), окнах Помещений, а также на стенах соответствующего здания, в котором расположены Помещения.

4.2.5. В случае аварий, повреждений и иных неисправностей, произошедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению. В случае если аварии, повреждения и иные неисправности произошли по вине Арендодателя - немедленно принимать все необходимые меры по возмещению причиненного имуществу Арендатора ущерба.

4.2.6. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт Помещений за свой счет. Если в период проведения капитального ремонта Арендатор не имеет возможности пользоваться Помещениями на предусмотренных настоящим договором условиях, арендная плата за соответствующий период уплате не подлежит.

4.2.7. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему договору Помещений, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче его в аренду (заключении настоящего договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

4.2.8. Арендодатель обеспечивает соответствие Помещений (в том числе входной группы) требованиям законодательства о необходимости обеспечения доступа инвалидов.

4.2.9. Арендодатель обеспечивает соответствие электропроводки, электроустановок в Помещениях (за исключением конечного оборудования Арендатора), теплоустановок, инженерного оборудования и коммуникаций требованиям противопожарной безопасности, электробезопасности, санитарным требованиям, и иным требованиям, установленным действующими нормативными актами.

Арендодатель гарантирует, что Помещение соответствует всем требованиям, предъявляемым нормами действующего законодательства Российской Федерации к освещению, отоплению, вентиляции и иным характеристикам Помещений.

4.2.10. При необходимости прокладки дополнительных кабелей от кабельного ввода в здание до Помещений Арендодатель обязуется согласовать и получить разрешение на прокладку кабелей с собственниками Помещений, по которым проходит трасса прокладки кабелей.

#### **Подраздел 4.3. Права Арендатора**

4.3.1. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по Договору обязательства, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора аренды на новый срок.

4.3.2. Арендатор имеет право содержать на объекте аренды 24 часа в сутки собственную или наемную по договору службу охраны.

4.3.3. Компенсация расходов Арендатора на неотделимые улучшения Арендодателем не производится.

4.3.4. Арендатор имеет право сдавать арендуемые Помещения в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование. Сдача Помещений в субаренду не снимает с Арендатора ответственности по настоящему Договору. При этом Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды (ст. 615 ГК РФ).

4.3.5. Арендатор вправе без отдельного согласия Арендодателя устанавливать в Помещениях систему (комплекс) охранно-пожарной и (или) тревожной сигнализации, проводить телефонную, компьютерную и (или) интернет связь, улучшать (увеличивать) освещение Помещениях в пределах согласованной мощности, проводить кабели для обеспечения работы электро-оборудования (системы кондиционирования, компьютеры и т.д.), устанавливать антенные устройства на наружных стенах помещения для обеспечения осуществляемой деятельности в Помещении. Арендатор обязан выполнять указанные работы качественно, не повреждая Помещение и отвечает за состояние смонтированного оборудования.

#### **Подраздел 4.4. Обязанности Арендатора**

4.4.1. Вносить арендную плату за Помещения в установленные Договором сроки.

4.4.2. Принять Помещения от Арендодателя в сроки, установленные Договором, а затем передать (вернуть) его Арендодателю в последний день срока аренды по истечении срока действия договора либо при его досрочном прекращении в надлежащем состоянии со всеми произведенными Арендатором с письменного согласия Арендодателя неотделимыми улучшениями.

4.4.3. В случае освобождения Помещений досрочно, до окончания срока действия настоящего Договора, Арендатор заблаговременно, не менее чем за 30 календарных дней, уведомляет об этом другую Сторону. В случае достижения взаимного согласия о досрочном освобождении Помещений, Стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указывают дату освобождения

Помещений.

4.4.4. Арендатор обязуется соблюдать в арендуемых Помещениях требования СЭС, служб пожарной и электрической безопасности, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и нести ответственность в случае их нарушения.

4.4.5. Арендатор обязуется производить текущий ремонт арендуемых Помещений за свой счет.

4.4.6. Обеспечить доступ специалистов Арендодателя в Помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания.

В случае возникновения аварийных ситуаций по объектам инженерных коммуникаций Арендатор обязан обеспечивать незамедлительный доступ в Помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.7. Обязанность по сдаче пожарных деклараций на Помещения возлагается на Арендатора.

4.5. Стороны пользуются иными правами и исполняют иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и (или) действующим законодательством.

## Раздел 5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Арендная плата по настоящему договору составляет 500 рублей за один квадратный метр арендуемых помещений за полный календарный месяц, НДС не предусмотрен. Общая цена настоящего договора составляет 32 421 354,83 (тридцать два миллиона четыреста двадцать одна тысяча пятьдесят четыре) руб. 83 коп.

Арендная плата по настоящему договору в 2022 году составляет: 10 763 201,61 руб.

Арендная плата по настоящему договору в 2023 году составляет: 13 867 200,00 руб.

Арендная плата по настоящему договору в 2024 году составляет: 7 790 953,22 руб.

Цена настоящего договора является твердой и определяется на весь срок исполнения договора. Изменение существенных условий договора не допускается за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 Закона о контрактной системе №44-ФЗ.

Арендная плата начисляется с 22 марта 2022г. до дня возврата Помещения по акту возврата включительно.

Расчетный период – календарный месяц. Арендная плата за неполный месяц пользования Помещением рассчитывается в следующем порядке: арендная плата за полный месяц делится на количество дней в соответствующем месяце и умножается на количество дней пользования Арендатором Помещением в соответствующем месяце.

Потребленная Арендатором помещения электроэнергия, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение оплачивается ежемесячно Арендодателю по отдельному агентскому договору.

Арендатор обязуется в течение 3-х месяцев заключить прямые договоры на электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение арендуемых помещений.

Арендатор самостоятельно заключает договор и оплачивает вызов ТБО и телефонную (интернет) связь в Помещении.

5.2. Все платежи по настоящему договору, причитающиеся Арендодателю, производятся путём перечисления денежных средств на указанные в настоящем договоре банковские реквизиты Арендодателя. Об изменении реквизитов Арендодатель обязан сообщить Арендатору, не позднее чем за 14 дней до наступления срока очередного платежа.

Арендная плата за отчетный месяц вносится Арендатором ежемесячно в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента передачи Арендодателем Арендатору счёта на оплату, подписания Арендатором счёта-фактуры и акта. Счет, счёт-фактуру, акт Арендодатель передаёт Арендатору по истечении отчетного месяца.

5.3. В случаях, если последний день сроков, установленных в п.5.2 настоящего Договора, придется на нерабочий день, днем окончания срока считается первый, следующий за ним рабочий день.

Арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (ст. 614 ГК РФ).

5.4. Если Арендатор не имеет возможности пользования Помещением на условиях настоящего договора по вине Арендодателя, арендная плата за соответствующий период не уплачивается.

#### **Раздел 6. Ответственность Сторон**

6.1. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных договором, Арендодатель вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пена начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Такая пена устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы. Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных договором.

6.2. Пена начисляется за каждый день просрочки исполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства, и устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора (отдельного этапа исполнения договора), уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных договором (соответствующим отдельным этапом исполнения договора) и фактически исполненных Арендодателем, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления пени.

6.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных договором, за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных договором, размер штрафа устанавливается в размере 5 процентов цены договора;

6.4. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного договором, которое не имеет стоимостного выражения, размер штрафа устанавливается (при наличии в договоре таких обязательств) в размере 5000 рублей;

6.5. За каждый факт неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных договором, размер штрафа устанавливается в размере 5000 рублей;

6.6. Общая сумма начисленных штрафов за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендодателем обязательств, предусмотренных договором, не может превышать цену договора.

6.7. Общая сумма начисленных штрафов за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных договором, не может превышать цену договора.

6.8. В случае если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления штрафа, чем порядок, предусмотренный настоящими Правилами, размер такого штрафа и порядок его начисления устанавливается договором в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **Раздел 7. Прекращение Договора**

7.1. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным ст. 95 Закона о контрактной системе №44-ФЗ

7.3. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке с обязательным уведомлением Арендатора за два месяца до предполагаемой даты расторжения, если Арендатор более двух раз подряд по истечении пяти и более календарных дней после установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

7.4. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или

назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество;

7.5. В случае расторжения договора по инициативе Арендатора в период до «31» декабря 2022 года, то Арендатор обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты расторжения, выплатить Арендодателю штраф в размере 7 000 000 (Семь миллионов) рублей. Договором могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

7.6. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по настоящему Договору, по истечению срока действия настоящего Договора, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, письменно уведомив Арендодателей в тридцатидневный срок.

#### **Раздел 8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ссылающаяся Сторона не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар и иные стихийные бедствия, военные действия любого характера и иные чрезвычайные ситуации, препятствующие исполнению обязательств по Договору.

8.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3-х (трех) календарных дней с момента возникновения таких обстоятельств информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме, причем, по требованию Стороны, должен быть предоставлен удостоверяющий документ, выданный соответствующим компетентным органом.

Нарушение указанного в настоящем пункте срока лишает Сторону права ссылаться в качестве основания освобождения от ответственности на обстоятельства непреодолимой силы.

#### **Раздел 9. Прочие условия**

9.1. Настоящий договор составлен в 3-х (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон настоящего договора, третий – для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении своего адреса, банковских реквизитов, организационно-правовой формы, о переименовании, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня такого изменения или со дня их поступления от официальных органов в распоряжение стороны. Сторона, исполнившая обязательство по последним известным ей реквизитам, считается исполнившей обязательство надлежащим образом.

9.4. В случае возникновения у Сторон в ходе исполнения Договора каких-либо разногласий, Стороны приложат усилия для урегулирования таких разногласий в претензионном порядке.

Обращение стороны в суд возможно после соблюдения претензионного порядка: сторона должна направить другой стороне претензию с изложением всех своих требований. Срок ответа на претензию – 10 дней со дня получения ее другой стороной, либо 10 дней, отсчитываемых от шестого дня после дня направления претензии почтовой связью (что наступит раньше). При исполнении ответа на претензию в течение вышеуказанных 10 дней, либо неудовлетворения (отказа в удовлетворении) требований другой стороной, сторона вправе обратиться за защитой своих интересов в Арбитражный суд Челябинской области. Неполучение стороной корреспонденции, направленной по надлежащему адресу, является риском соответствующей стороны.

Все споры между сторонами из правоотношений по настоящему договору, в том числе в связи с его исполнением, неисполнением, ненадлежащим исполнением, изменением, продлением, расторжением, признанием незаключенным и (или) недействительным, иные споры, связанные с настоящим договором, подлежат рассмотрению по месту нахождения истца, если иная подсудность, являющаяся исключительной,

не предусмотрена действующим законодательством.

9.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора не имеется никаких иных договоров аренды Помещений, в том числе предварительных, период срока аренды по которым полностью или частично совпадает с периодом срока аренды по настоящему договору, подписанных той же, что и настоящий договор, или более ранней датой, что никому и никаких доверенностей на оформление указанных договоров аренды уполномоченные лица Арендодателя не выдавали, а в случае выявления подобных договоров в будущем они будут являться фальсифицированными.

9.6. Подписавшие настоящий договор лица заверяют (заверение об обстоятельствах) и гарантируют, что имеют все полномочия на заключение соответствующей сделки, в том числе на подписание настоящего договора.

9.7. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

#### Раздел 10. Реквизиты сторон

Арендодатель: ИП Карелин Александр Юрьевич	Арендатор: МБУ СПИОР «Буревестник» г. Челябинска
641010, Курганская область, г. Щучье, ул. Пионерская, д. 45, кв. 1. ОГРН: 304745209700014	454080, Челябинская область, город Челябинск ул. Сони Кривой, 58
ИНН 745211609116	Факт. адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Овчинникова, дом 6А Тел/факс 237 – 32 – 74 ИНН/КПП 7453040340/745301001
Р/сч. 40802810500000004623 В АО «Уралпромбанк» г. Челябинск к/с 301018106000 000 00906	р/с 03234643757010006900 Отделение Челябинск Банка России // УФК по Челябинской области г. Челябинск к/с 40102810645370000062 БИК 017501500
БИК 047501906	БИК 017501500

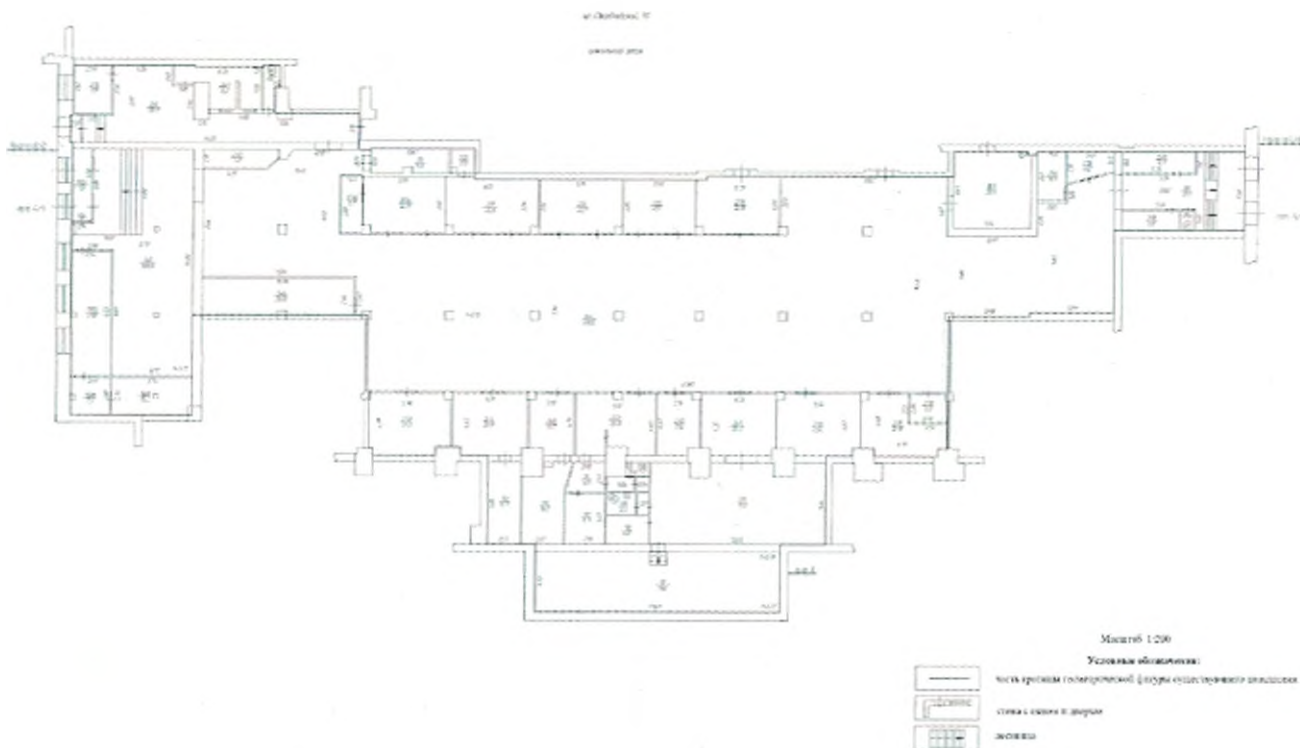
Индивидуальный предприниматель

А.Ю. Карелин




Ф.С. Шарафисламов

План нежилого помещения № пом. 4/1,  
расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл.,  
Челябинск, Свердловский пр., д.51., цоколь.



**Арендодатель**  
Индивидуальный предприниматель  
Карелин Александр Юрьевич

ИП

  
А.Ю. Карелин

**Арендатор**  
МБУ СШОР «Буревестник» г. Челябинска

Директор

  
Ф.С. Шарафисламов

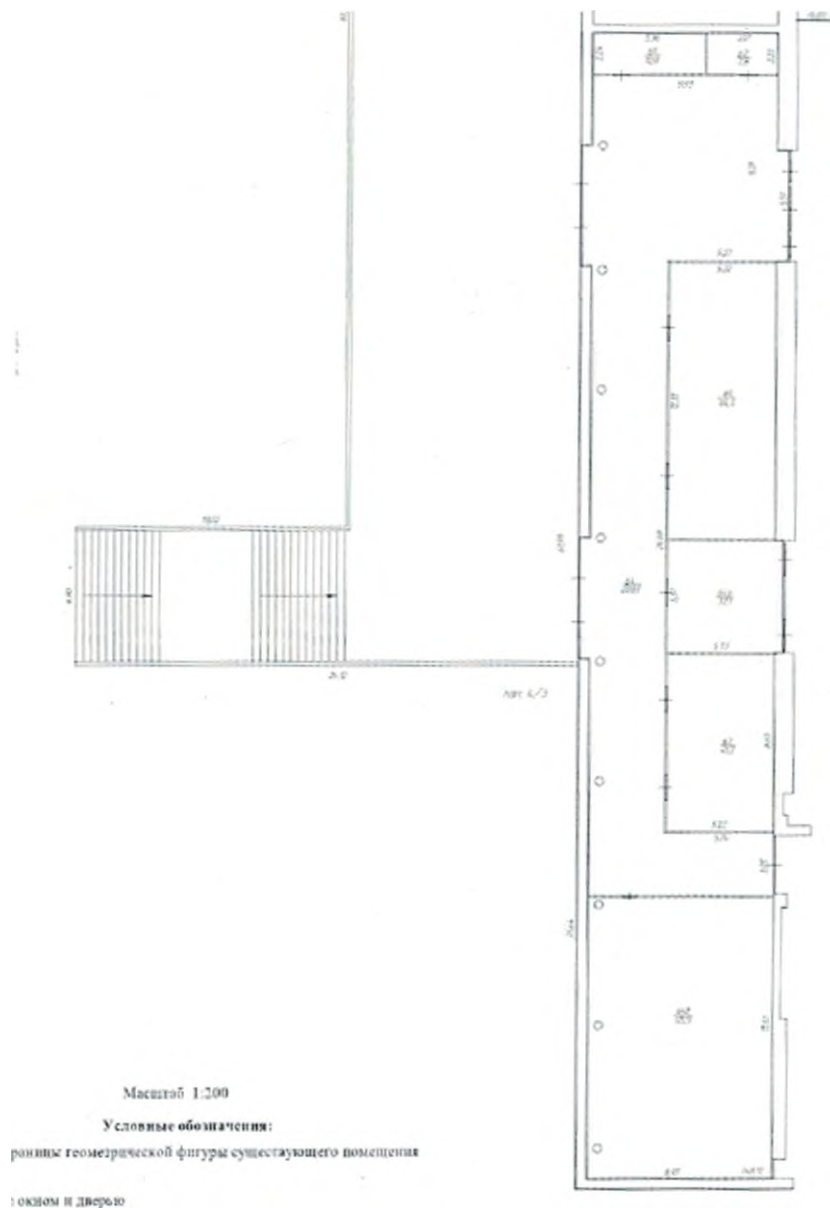






Приложение №3  
к договору аренды нежилого  
помещения № 1-Ю  
от «05» мая 2022 г.

План нежилого помещения № 4/3,  
расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл.,  
Челябинск, Свердловский пр., д. 51., 1 этаж.



**Арендодатель**  
Индивидуальный предприниматель,  
Карелин Александр Юрьевич

ИП

А.Ю. Карелин

**Арендатор**  
МБУ СЦШОР «Буревестник» г. Челябинска

Директор

Ф.С. Шарафисламов