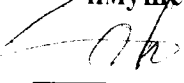


Приложение №1  
к приказу КУИ города Батайска  
№ 185 от 22.08 2025г.

**УТВЕРЖДЕНО**  
Председатель Комитета по управлению  
имуществом города Батайска

  
/ Д.Ю. Баштовой /

«\_\_» август 2025г.

### **ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Об аукционе в электронной форме на право заключения договора аренды  
недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального  
образования «Город Батайск»**

*Количество лотов: 1*

### **Организатор аукциона:**

Комитет по управлению имуществом города Батайска

г. Батайск  
2025

## **1. Общие положения об аукционе**

1.1. Аукцион на право заключения договора аренды (далее - договор, аукцион), проводится в электронной форме и является открытыми по составу участников и форме подачи предложений.

1.2. Организатор аукциона – Комитет по управлению имуществом города Батайска (КУИ города Батайска).

1.3. Официальный сайт – государственная информационная система «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)».

1.4. Аукцион проводится на электронной площадке «РТС-тендер» (далее – электронная площадка, оператор).

Конфиденциальность информации о заявителях и участниках аукциона, направивших информацию и документы, и их содержание до направления Организатору аукциона, а также бесперебойное функционирование электронной площадки и доступ к ней Организатора аукциона, заявителей и участников аукциона в течение всего срока проведения аукциона обеспечивается оператором.

1.5. Аукционная комиссия – Единая комиссия, созданная Организатором аукциона для проведения конкурсов и аукционов.

1.6. Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – размер ежегодной арендной платы.

## **2. Нормативное регулирование.**

Настоящая документация об аукционе в электронной форме (далее – Документация) разработана в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), приказа Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 №147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Порядок) с учетом Регламента государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)», утвержденного приказом Федерального казначейства от 02.12.2021 № 38, Регламента электронной площадки «РТС-тендер» имущественные торги (далее – Регламент).

## **3. Требования к участникам аукционов.**

3.1. Участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующие на заключение договора.

2.2. Участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам, а также:

- отсутствие решения о ликвидации или решение арбитражного суда о признании участника несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;

- отсутствие решения о приостановлении деятельности участника в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

3.3. Организатор аукциона, Единая комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника аукциона требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам у федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в соответствии с их компетенцией, организаций и иных лиц, за исключением лиц, подавших заявку на участие в соответствующем аукционе.

### **3. Условия допуска к участию в аукционе.**

3.1. Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующие на заключение договора и подавшие заявку на участие в аукционе (далее - заявитель).

Участие в аукционе вправе принимать заявители, зарегистрированные на официальном сайте.

Заявители, зарегистрированные на официальном сайте, считаются зарегистрированными на электронной площадке не позднее рабочего дня, следующего за днем регистрации лица на официальном сайте.

3.2. Единая комиссия принимает решение об отклонении заявки на участие в аукционе в случаях:

1) непредставления документов и (или) сведений, определенных пунктом 4.3 настоящей Документации, либо наличия в таких документах и (или) сведениях недостоверной информации;

2) несоответствия требованиям, указанным в пункте 2.2. настоящей Документации;

3) невнесения задатка;

4) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям настоящей Документации, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

5) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

6) наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на момент подачи заявки на участие в аукционе.

3.3. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником аукциона в соответствии с пунктом.

3.4. настоящей Документации, Единая комиссия отстраняет такого заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе его проведения.

Протокол об отстранении заявителя или участника аукциона от участия в аукционе подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, и размещается на электронной площадке в срок не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений. В течение одного часа с момента размещения протокола об отстранении заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на электронной площадке указанный протокол размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

### **4. Порядок подачи заявок на участие в аукционе (содержание, состав и форма заявки, инструкция по заполнению).**

4.1. Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены настоящей Документацией.

4.1.1. Требования к форме заявки согласно приложению № 1 к настоящей Документации.

4.1.2. Сведения, содержащиеся в заявке, не должны допускать двусмысленного толкования.

4.2. Заявка на участие в аукционе в сроки, указанные в извещении о проведении аукциона, направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной подписью заявителя.

4.3. Заявка на участие в аукционе должна содержать следующие документы и сведения:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименования юридического лица или иностранного юридического лица (либо аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица), адрес юридического лица или иностранного юридического лица (для аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица - адрес (место нахождения) на территории Российской Федерации), фамилию, имя, отчество (при наличии), паспортные данные или данные иных документов, удостоверяющих личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес регистрации по месту жительства (пребывания) (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты;

2) идентификационный номер налогоплательщика юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя (если заявителем является физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя), аналог идентификационного номера налогоплательщика в соответствии с законодательством соответствующего иностранного государства (если заявителем является иностранное лицо), код причины постановки на учет юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), обособленного подразделения юридического лица (если от имени заявителя выступает обособленное подразделение юридического лица);

3) выписку из единого государственного реестра юридических лиц (если заявителем является юридическое лицо), выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (если заявителем является индивидуальный предприниматель);

4) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации иностранного юридического лица в соответствии с законодательством соответствующего государства (если заявителем является иностранное юридическое лицо);

5) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (если заявителем является иностранное физическое лицо);

6) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности). В случае, если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность

на осуществление действий от имени заявителя, выданную и оформленную в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. В случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

7) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

8) информацию о непроведении ликвидации юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;

9) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.

4.4. Информация и документы, предусмотренные подпунктами 1-4, 8 пункта 4.3 настоящей статьи Документации, не включаются заявителем в заявку. Такие информация и документы направляются Организатору аукциона оператором электронной площадки путем информационного взаимодействия с официальным сайтом.

В случае внесения заявителем изменений в информацию и (или) документы, направление которых в соответствии с абзацем первым настоящего пункта осуществляется оператором электронной площадки посредством информационного взаимодействия с официальным сайтом, такие внесенные изменения либо такие новые информация и (или) документы не применяются к отношениям, связанным с участием в аукционе, заявка на участие в котором подана в соответствии с настоящей Документацией.

4.5. При получении заявки на участие в аукционе оператор электронной площадки направляет заявителю уведомление о ее получении в течение одного часа с момента получения такой заявки. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота).

4.6. Прием заявок на участие в аукционе осуществляется до даты и времени окончания срока подачи таких заявок.

4.7. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется оператором электронной площадки с указанием даты, времени ее получения и порядкового номера заявки. В течение одного часа с даты и времени окончания срока подачи заявок оператор электронной площадки направляет Организатору аукциона заявки на участие в аукционе.

4.8. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются оператором электронной площадки заявителям. Задаток возвращается указанным заявителям в течение пяти рабочих дней с даты окончания срока приема заявок.

## **5. Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе.**

5.1. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Задаток возвращается указанному заявителю в течение пяти рабочих дней с даты поступления Организатору аукциона уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе.

## **6. Формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений Документации.**

**Внесение изменений в извещение о проведении аукциона.**

**Внесение изменений в Документацию.**

6.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить на адрес электронной площадки или, в случае, если лицо зарегистрировано на электронной площадке в соответствии с пунктом 3.1. настоящей Документации, с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки не более чем три запроса о разъяснении положений настоящей Документации.

Не позднее одного часа с момента поступления такого запроса оператор электронной площадки направляет его с использованием электронной площадки Организатору аукциона. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса, Организатор аукциона формирует с использованием официального сайта, подписывает усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, и размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

Не позднее одного часа с момента размещения разъяснения положений настоящей Документации на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное разъяснение на электронной площадке.

Дата начала предоставления разъяснений положений Документации: **«27» августа 2025.**

Дата окончания предоставления разъяснений положений Документации: **«15» сентября 2025.**

Запрос должен поступить не позднее: **«11» сентября 2025.**

6.2. Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона.

Изменения формируются Организатором аукциона с использованием официального сайта, подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, и размещаются на официальном сайте не позднее **«11» сентября 2025.**

В течение одного часа с момента размещения изменений в извещение о проведении аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в извещение на электронной площадке.

При внесении изменений в извещение о проведении аукциона срок подачи заявок на участие в аукционе продлевается таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее двадцати дней.

6.3. Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в настоящую Документацию не позднее **«11» сентября 2025.**

Изменение предмета аукциона не допускается.

В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, и размещаются в порядке, установленном для размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона.

В течение одного часа с момента размещения изменений в настоящую Документацию на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в Документацию на электронной площадке. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе продлевается таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте изменений, внесенных в Документацию, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее двадцати дней.

## **7. Порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе.**

7.1. Единая комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным настоящей Документацией, и соответствия заявителей требованиям, установленным пунктом 2.2. настоящей Документации.

7.2. Срок окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе – **«18» сентября 2025.**

7.3. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в аукционе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким заявителем не отозваны, все заявки на участие в аукционе такого заявителя, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

7.4. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе Единой комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2. настоящей Документации, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

7.5. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе содержит сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в аукционе и признании его участником аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с обоснованием такого решения и с указанием положений Порядка, которым не соответствует заявитель, положений настоящей Документации, которым не соответствует его заявка на участие в аукционе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям настоящей Документации.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании аукциона несостоявшимся.

7.6. В день оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе информация о заявителях, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, и размещается на электронной площадке. Информация о заявителях, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, в течение одного часа с момента ее размещения на электронной площадке размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

Не позднее следующего рабочего дня после дня оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе оператор электронной площадки направляет заявителям уведомление о признании их участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с указанием оснований такого отказа.

7.7. Задаток возвращается заявителям, не допущенным к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

7.8. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, а также в случае, если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о признании только одного заявителя участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

Организатором аукциона составляется протокол о признании аукциона несостоявшимся, в котором должны содержаться сведения о дате и времени его составления, лице, подавшем единственную заявку на участие в аукционе, или лице, признанном единственным участником аукциона, или сведения о том, что на участие в аукционе не подано ни одной заявки или принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей.

Указанный протокол подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, и размещается Организатором аукциона на электронной площадке не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола. В течение одного часа с момента размещения протокола о признании аукциона несостоявшимся указанный протокол размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

7.9. Аукцион признается несостоявшимся только по тому лоту, в отношении которого подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, или решение об отказе в допуске к

участию в котором принято относительно всех заявителей, или решение о допуске к участию в котором и признании участником аукциона принято относительно только одного заявителя

7.10. В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи заявки на участие в аукционе только одним заявителем (далее - единственный заявитель), либо признания участником аукциона только одного заявителя (далее - единственный участник), с единственным заявителем на участие в аукционе, в случае, если его заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным настоящей Документацией, либо с единственным участником аукциона Организатор аукциона заключает договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и настоящей Документацией, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

При этом заключение договора для единственного заявителя на участие в аукционе, единственного участника аукциона, является обязательным.

## 8. Порядок проведения аукциона.

8.1. В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона.

8.2. Аукцион проводится на электронной площадке путем повышения начальной (минимальной) цены арендной платы в месяц (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

8.3. «Шаг аукциона» устанавливается в размере 5% начальной (минимальной) цены арендной платы в месяц (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

8.4. При проведении аукциона устанавливается время приема предложений участников аукциона о цене арендной платы в месяц (цене лота), составляющее 60 минут от начала проведения такого аукциона, а также 20 минут после поступления последнего предложения о цене договора (цены лота).

Время, оставшееся до истечения срока подачи предложений о цене арендной платы в месяц (цене лота), обновляется автоматически с помощью программно-аппаратных средств оператора электронной площадки после поступления последнего предложения о цене арендной платы в месяц (цене лота). Если в течение указанного времени не поступило ни одного предложения о цене арендной платы в месяц (цене лота), увеличивающего его текущее значение на «шаг аукциона», такой аукцион автоматически завершается с помощью программно-аппаратных средств оператора электронной площадки.

8.5. Представленное участником аукциона предложение о цене договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены арендной платы в месяц (цены лота), равным или ниже ранее представленных участниками предложений о цене договора. Участник, предложение о цене арендной платы в месяц которого является лучшим текущим предложением о цене арендной платы в месяц, не вправе делать следующее предложение о цене.

8.6. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену арендной платы в месяц.

8.7. Ход проведения аукциона фиксируется оператором электронной площадки в электронном журнале, который направляется Организатору аукциона в течение одного часа с момента завершения приема предложений о цене договора для подведения итогов аукциона.

8.8. Не позднее следующего дня после направления оператором электронной площадки электронного журнала Организатор аукциона оформляет и подписывает протокол подведения итогов аукциона, в котором указываются:

- 1) дата и время проведения аукциона;
- 2) полные наименования (для юридических лиц), фамилии, имена, отчества (при наличии) (для физических лиц) участников аукциона;
- 3) начальная (минимальная) цена договора (цена лота), последнее и предпоследнее предложения о цене арендной платы в месяц;

4) полные наименования (для юридического лица), фамилии, имена, отчества (при наличии) (для физических лиц) победителя аукциона и участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора.

8.9. Протокол подведения итогов аукциона подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

В течение одного часа с момента размещения протокола подведения итогов на электронной площадке указанный протокол размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

8.10. Участникам аукциона, за исключением победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты размещения протокола подведения итогов аукциона на официальном сайте.

Задаток, внесенный участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, возвращается такому участнику аукциона в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем аукциона.

8.11. Организатор аукциона направляет победителю аукциона уведомление о принятом Единой комиссией решении не позднее дня, следующего после дня подписания протокола подведения итогов аукциона.

8.12. Если в течение 60 минут от начала проведения аукциона участники аукциона не подали ни одного предложения о цене арендной платы в месяц (цене лота), предусматривающего более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена арендной платы в месяц (цена лота), аукцион признается несостоявшимся, в связи с чем в день проведения аукциона Организатор аукциона составляет и подписывает усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, протокол о признании аукциона несостоявшимся.

Указанный протокол в день его подписания размещается Организатором аукциона на электронной площадке. В течение одного часа с момента размещения протокола о признании аукциона несостоявшимся на электронной площадке указанный протокол размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

Решение о признании аукциона несостоявшимся принимается в отношении каждого лота отдельно.

8.13. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, заключение договора осуществляется с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора.

## **9. Сведения об аукционе.**

9.1. Основание проведения аукциона – *Приказ Комитета по управлению имуществом города Батайска от 22.08.2025 № 185.*

9.2. Сведения об Организаторе аукциона:

Наименование: Комитет по управлению имуществом города Батайска (КУИ города Батайска).

Адрес юридический: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 172.

Адрес фактический: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 172.

Контактные телефоны и лица: начальник отдела имущественных отношений КУИ города Батайска Носуля Ольга Михайловна, ведущий специалист отдела имущественных отношений КУИ города Батайска Ксенз Татьяна Александровна +7(86354) 5-60-77.

Адрес электронной почты: bat\_kui@mail.ru.

9.3. Адрес электронной площадки в информационно-коммуникационной сети «Интернет», на которой проводится аукцион: электронная площадка «РТС-тендер» [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru). Электронная площадка является местом подачи заявок на участие в аукционе.

9.4. Описание муниципального имущества, права на которое передаются по договору, его целевое назначение; начальная (минимальная) цена договора (цена лота); срок действия договора; «шаг аукциона» размещено в приложении № 4 к настоящей Документации.

9.5. Дата размещения извещения о проведении аукциона: **«26» августа 2025.**

9.6. Дата и время окончания подачи заявок: **«17» сентября 2025 в 16:00.**

9.7. Даты, время, график и порядок проведения осмотра имущества, контактные телефоны ответственных лиц Организатора аукциона.

Осмотр объекта осуществляется в следующие дни: «02» сентября 2025, «05» сентября 2025, «09» сентября 2025 и завершается «12» сентября 2025. Время осмотра по предварительной записи: с 10.00 до 12.00. Предварительная запись по телефону: +7(86354) 5-75-82, 5-60-77.

Контактные лица: Киселев Виталий Викторович – заместитель председателя КУИ города Батайска, Носуля Ольга Михайловна – начальник имущественного отдела КУИ города Батайска, Ксенз Татьяна Александровна – ведущий специалист имущественного отдела КУИ города Батайска.

9.8. Размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления:

Организатор аукциона устанавливает требование о внесении задатка в размере 10 % от начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Внесение задатка осуществляется в период подачи заявок на участие в аукционе в электронной форме в соответствии с требованием Регламента ЕЭТП. Возврат задатков осуществляется в соответствии с требованием Регламента ЕЭТП.

Оператор электронной площадки осуществляет блокирование денежных средств в размере установленного задатка на лицевом счете заявителя, открытом в соответствии с Регламентом ЕЭТП при его регистрации (аккредитации).

Реквизиты счета для перечисления

Получатель ООО "РТС-тендер"

ИНН 7710357167

КПП 773001001

Наименование банка получателя Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"

Расчетный счет (казначейский счет) 40702810512030016362

Лицевой счет—

БИК 044525360

Корреспондентский счет (ЕКС) 30101810445250000360

9.9. Дата и время начала рассмотрения заявок: **«18» сентября 2025 в 10:00.**

9.10. Дата и время начала проведения аукциона: **«19» сентября 2025 в 11:00.**

9.11. Срок, в течение которого Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона: **«11» сентября 2025.**

9.12. Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора: не ранее, чем через 10 дней со дня размещения информации об итогах Аукциона на официальном сайте торгов и не позднее 15 рабочих дней с этой же даты.

9.13. Проект договора размещен в приложении № 2 к настоящей Документации.

9.14. Организатором аукциона *не установлено* требование об обеспечении исполнения договора.

9.15. Копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление прав в отношении имущества по договору, право на заключение которого является предметом аукциона: *Приказ Комитета по управлению имуществом города Батайска от 22.08.2025 № 185* размещена в приложении № 3 к настоящей Документации.

9.16. *Передача прав в отношении имущества третьим лицам по лоту №1 допускается* при условии согласования передачи указанных прав Комитетом по управлению имуществом города Батайска путем издания соответствующего распоряжения.

9.17. Требования к техническому состоянию муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора:

- арендуемый объект, инженерные сети, коммуникации и оборудование, находящиеся в объекте должны находиться в полной исправности, в соответствии с техническими, санитарными, противопожарными нормами и правилами;

- стоимость, произведенного за свой счет, по согласованию с арендодателем, капитального ремонта объекта, а также неотделимых улучшений, произведенных арендатором вне зависимости от наличия согласования арендодателя, возмещению не подлежит;

- при изменении арендатором первоначального вида объекта в ходе ремонтных работ, согласованных с арендодателем, арендатор обязан за свой счет изготовить и предоставить арендодателю документы, отражающие произведенные изменения объекта: техническую документацию и справку об изменении площади и нумерации комнат объекта.

## **10. Сроки и порядок оплаты по договору.**

10.1. Срок договора аренды устанавливается с даты подписания акта сдачи-приемки объекта на 5 лет.

Арендатор перечисляет платежи, предусмотренные договором аренды, ежемесячно не позднее 10-го (десятого) числа отчетного месяца. Обязанность арендатора по внесению арендной платы считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет (КБК), указанный в подпункте 3.4. договора аренды (проект договора аренды согласно приложению № 2). Копии платежных поручений или квитанции, подтверждающие перечисление платежей, арендатор представляет арендодателю по запросам последнего.

10.2. Цена заключенного договора (цена лота) не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

10.3. Порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения: арендодатель индексирует размер арендной платы с учетом уровня инфляции, предусмотренного Законом Ростовской области об областном бюджете на очередной финансовый год.

Форма заявки на участие в аукционе в электронной форме (далее - Аукцион)

Заявка по лоту № 1 на участие в аукционе

Сведения о заявителе, подавшем настоящую заявку:

**Юридическое лицо:**

фирменное наименование (наименование), организационно-правовая форма

\_\_\_\_\_ (далее - Заявитель)

место нахождения \_\_\_\_\_

почтовый адрес \_\_\_\_\_

номер контактного телефона \_\_\_\_\_

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_,

**Физическое лицо (индивидуальный предприниматель):**

фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_ (далее - Заявитель)

паспортные данные \_\_\_\_\_

сведения о месте жительства \_\_\_\_\_

Зарегистрирован(а) в качестве индивидуального предпринимателя:

Документ о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя: \_\_\_\_\_ ;

номер контактного телефона \_\_\_\_\_

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_,

**Заявитель ознакомлен с документацией об аукционе и согласен принять участие в Аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск» Ростовской области общей площадью 156,9 кв.м, состоящее из комнат № № 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, подвальный этаж, кадастровый номер 61:46:0011301:2270, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, № 172, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, в целях использования – под коммерческую деятельность, сроком на 5 лет и обязуется:**

1) соблюдать процедуру проведения Аукциона, установленную Порядком, утвержденным Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 147/23 и документацией об аукционе;

2) в случае:

- признания победителем Аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах Аукциона на официальном сайте (размещение протокола подведения итогов Аукциона), но не позднее пятнадцати рабочих дней с этой же даты заключить договор аренды на условиях предложенного проекта договора с Комитетом по управлению имуществом города Батайска;

- признания единственным участником Аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в Аукционе на официальном сайте (протокола о признании Аукциона несостоявшимся), но не позднее пятнадцати рабочих дней с этой же даты заключить договор аренды на условиях предложенного проекта договора с Комитетом по управлению имуществом города Батайска;

3) в случае признания участником, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, и при уклонении победителя Аукциона от заключения договора аренды заключить указанный договор с Комитетом по управлению имуществом города Батайска.

Документы и сведения для участия в аукционе\*:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименования юридического лица или иностранного юридического лица (либо аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица), адрес юридического лица или иностранного юридического лица (для аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица - адрес (место нахождения) на территории Российской Федерации), фамилию, имя, отчество (при наличии), паспортные данные или данные иных документов, удостоверяющих личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес регистрации по месту жительства (пребывания) (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты;

2) идентификационный номер налогоплательщика юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя (если заявителем является физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя), аналог идентификационного номера налогоплательщика в соответствии с законодательством соответствующего иностранного государства (если заявителем является иностранное лицо), код причины постановки на учет юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), обособленного подразделения юридического лица (если от имени заявителя выступает обособленное подразделение юридического лица);

3) выписку из единого государственного реестра юридических лиц (если заявителем является юридическое лицо), выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (если заявителем является индивидуальный предприниматель);

4) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации иностранного юридического лица в соответствии с законодательством соответствующего государства (если заявителем является иностранное юридическое лицо);

5) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (если заявителем является иностранное физическое лицо);

6) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности). В случае, если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, выданную и оформленную в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. В случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

7) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или

обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

8) информацию о не проведении ликвидации юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;

9) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.

*\*Информация и документы, предусмотренные пунктами 1-4 и 8, не включаются заявителем в заявку. Такие информация и документы направляются Организатору аукциона оператором электронной площадки путем информационного взаимодействия с официальным сайтом.*

Заявитель \_\_\_\_\_  
(подпись) (расшифровка подписи: фамилия, должность)  
М.П. (при наличии печати)

Дата подачи заявки \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА (по лоту № 1)  
аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности  
муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025

г. Батайск

Комитет по управлению имуществом города Батайск, в лице Председателя Баштоного Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом города Батайска, утвержденного решением Батайской городской Думы ст 25.12.2019 № 35, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, далее именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», на основании протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2025 (далее Протокол) и приказа КУИ города Батайска № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2025, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду находящееся в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск» Ростовской области нежилое помещение общей площадью 156,9 кв.м, состоящее из комнат №№ 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, (далее недвижимое имущество), расположенные по адресу: Ростовская область, Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса. № 172, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, именуемое далее «Объект» (кадастровый номер 61:46:0011301:2270), для использования под коммерческую деятельность, в порядке и на условиях, определяемых Договором. Перечень предоставляемого в аренду недвижимого имущества определен в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Объект принадлежит муниципальному образованию городского округа «Город Батайск» Ростовской области на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от \_\_\_\_\_, сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_.

1.3. Характеристики объекта указаны в технической документации, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение № 1), а также в акте приема-передачи, в котором отражается техническое состояние объекта на момент передачи (приложение № 4).

1.4. Стоимость предоставленного в аренду недвижимого имущества определяется в соответствии с действующим законодательством и отражается в приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Предоставление недвижимого имущества в аренду не влечет за собой передачу права собственности на него.

1.6. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора приходит в негодность, то Арендатор возмещает балансовую стоимость имущества, указанную в приложении № 2 к настоящему договору, и возмещает иные возможные убытки, в том числе третьих лиц по причинению ущерба в результате действия или бездействия арендатора.

1.7. При повреждении, ухудшении недвижимого имущества в связи с нарушением правил эксплуатации и содержания инженерных сетей и оборудования, не обеспечения его сохранности по вине Арендатора он возмещает причиненный ущерб и возникшие в связи с

этим убытки в полном объеме.

1.8. Объект не заложен, не арестован, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор вступает в силу от даты государственной регистрации и действует по \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ года включительно.

2.2. Объект считается переданным Арендатору с момента подписания акта приема-передачи Объекта, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Обязанность по государственной регистрации Договора и соглашений (изменений) к нему, а также расходы, связанные с данным действием, возлагаются на Арендатора.

2.4. Договор может прекратить свое действие до истечения его срока в случаях, предусмотренных действующим законодательством и разделом 7 настоящего Договора.

2.5. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

## 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер и начисление арендной платы определяется в соответствии с расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 3).

3.2. В соответствии с Протоколом за указанное в п. 1.1 недвижимое имущество устанавливается арендная плата в сумме:

с учетом НДС: \_\_\_\_\_ руб. в год

без учета НДС: \_\_\_\_\_ руб. в год

**Сумма ежемесячной арендной платы без учета НДС составляет: \_\_\_\_\_ рублей  
копеек)**

3.3. Арендатор в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации обязан исчислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость (НДС).

3.4. Арендная плата без учета НДС ежемесячно не позднее 10-го (десятого) числа отчетного месяца перечисляется Арендатором в местный бюджет на счет открытый в Управлении Федерального казначейства по Ростовской области по следующим платежным реквизитам:

Получатель: УФК по Ростовской области (Комитет по управлению имуществом города Батайска, л/с 04583138880)

Наименование банка: **Отделение Ростов-на-Дону Банка России //УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону**

Счет: **40102810845370000050** БИК: **016015102**

Казначейский счет, открытый в УФК по Ростовской области:

**03100643000000015800**

ИНН получателя: **6141004217**, КПП получателя: **614101001**

Код классификации доходов бюджета (КБК): **914 111 05074 04 0000 120**

Назначение платежа: арендная плата по договору от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2025 № \_\_\_\_\_

**ОКТМО 60707000**

3.5. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной с даты поступления денежных средств на счет, указанный в пункте 3.4 настоящего договора.

3.6. Размер арендной платы за пользование недвижимым имуществом подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы при принятии органами местного самоуправления соответствующих актов, регламентирующих порядок определения размера арендной платы, предупредив об этом Арендатора не менее чем

за один месяц, если иное не предусмотрено актами органов государственной власти и управления.

В этом случае Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об индексации размера годовой арендной платы с даты, указанной в таком уведомлении.

Размер арендной платы считается измененными со дня вступления в силу указанных в настоящем пункте нормативных правовых актов или со дня, с которого соответствующие положения этих нормативных правовых актов подлежат применению.

3.7. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы в размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором, сохраняется в случаях:

- временного неиспользования Арендатором объекта;
- осуществления Арендатором преимущественного права выкупа арендуемого объекта до момента государственной регистрации права собственности на Объект.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

4.1. Арендатор вправе:

4.1.1. Размещать рекламу снаружи Объекта в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством и муниципальными нормативно-правовыми актами.

4.1.2. По согласованию с Арендодателем производить за счет собственных средств капитальный ремонт недвижимого имущества.

4.1.3. С письменного согласия Арендодателя и в соответствии с антимонопольным законодательством сдавать арендуемый объект в субаренду на срок, не превышающий срок действия Договора аренды.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать Объект исключительно в соответствии с назначением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование Объектом.

4.2.3. Не позднее десяти дней с момента перечисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом представлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающей перечисление арендных платежей.

4.2.4. Использовать Объект в соответствии с требованиями законодательных и иных нормативных правовых актов по охране труда, пожарной безопасности, с соблюдением санитарно-эпидемиологических требований, а также правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора. Ответственность по обеспечению и соблюдению технических, санитарных, противопожарных и иных обязательных требований, установленных стандартами, нормами и правилами эксплуатации имущества, по заключению договоров на оказание соответствующих услуг, а также получению разрешений, согласованию и принятию необходимых мер сохранности Объекта возлагается на Арендатора.

4.2.5. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Объекта, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади и под обязательным контролем Арендодателя.

4.2.6. Самостоятельно за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого недвижимого имущества: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.2.7. Ремонт (улучшение и перепланировка) арендуемых помещений Объекта, проведенный Арендатором за свой счет в целях осуществления своей уставной деятельности не подлежит компенсации со стороны Арендодателя.

4.2.8. С согласия Арендодателя, уполномоченных органов, специализированных служб осуществлять прокладку скрытых и открытых технологических сетей и коммуникаций, их перепланировку, переоборудование и капитальный ремонт. Производить перепланировку, переустройство Объекта либо иные изменения, затрагивающие конструкцию Объекта, только с письменного согласия Арендодателя. Все действия по переоборудованию, перепланировке или иные действия с Объектом осуществлять в соответствии с нормами и требованиями

действующего законодательства, с получением соответствующих разрешений, заключений, проектов, согласований и иной документации.

4.2.9. Осуществлять уборку и благоустройство прилегающей к Объекту территории, производить ремонт и оформление фасада здания.

4.2.10. Своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы повреждения Объекта, против дальнейшего разрушения или повреждения либо по ликвидации последствий причинения ущерба и вреда Объекту, в этом случае в течение 24 часов уведомлять Арендодателя о техногенных и иных чрезвычайных ситуациях и незамедлительно исполнять его указания и предписания надзорных и контролирующих органов о принятии мер по обеспечению сохранности Объекта.

4.2.11. Обеспечить беспрепятственный допуск к арендуемому недвижимому имуществу:

- работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб в случае возникновения аварийных ситуаций в арендуемом помещении;
- представителей Арендодателя с целью проверки документации и контроля за состоянием и использованием недвижимого имущества.

4.2.12. Самостоятельно и своевременно нести расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию арендуемого объекта. В течение 30-ти рабочих дней с момента заключения настоящего договора заключить договоры на оплату коммунальных услуг, эксплуатационное обслуживание и возмещение иных затрат, необходимых для обслуживания и содержания арендуемого объекта. В срок 10 дней предоставить копии данных договоров Арендодателю.

4.2.13. По окончании срока действия Договора, при расторжении Договора передать с участием представителя Арендодателя Объект по акту приема-передачи в состоянии, не требующем текущего и косметического ремонтов с учетом нормального износа. Акт приема-передачи, подписываемый Сторонами, должен содержать описание фактического состояния Объекта.

4.2.14. С целью предотвращения террористических актов обеспечить надлежащую охрану и безопасное использование недвижимого имущества, исключить допуск к нему посторонних лиц.

4.2.15. Произвести государственную регистрацию настоящего договора в месячный срок с момента его заключения.

4.2.16. Установить вывеску с освещением объекта и указанием своего наименования, режима работы.

4.2.17. При повреждении, ухудшении арендуемого объекта в связи с нарушением правил его эксплуатации и содержания, не обеспечения его сохранности по вине Арендатора, возместить Арендодателю причиненный ущерб и убытки в полном объеме. В рамках настоящего договора размер убытка и сроки его возмещения определяются двухсторонним актом.

4.2.18. При расторжении (продлении) Договора аренды на новый срок предоставить Арендодателю справки об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг и эксплуатационных расходов и иных договоров, предусмотренных п. 4.2.12 Договора.

4.2.19. Не использовать Объект в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) других предприятий.

4.2.20. Не сдавать в субаренду Объект или его часть, а также передавать любым другим способом Объект или его часть в пользование третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

4.2.21. Письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за три месяца о намерении досрочно расторгнуть настоящий Договор и уплатить неустойку в размере двухмесячной арендной платы.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

5.1. Арендодатель вправе:

5.1.1. Осуществлять контроль над надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе:

- проверять выполнение Арендатором условий договора аренды и получать от Арендатора информацию и документы о состоянии недвижимого имущества по письменному запросу в течение десяти дней;

- проводить осмотр предоставленного в аренду недвижимого имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством. Осмотр производится в течение рабочего дня в согласованное с Арендатором время.

5.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, настоящим договором.

5.1.3. Претендовать на возмещение убытков, причиненных Арендатором при пользовании арендованным объектом, в соответствии с действующим законодательством.

5.1.4. Давать согласие на заключение договоров субаренды и передачу арендуемого объекта в субаренду по акту приема-передачи.

5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. В трехдневный срок после подписания сторонами настоящего договора передать Арендатору недвижимое имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора. Акт приема-передачи составляется Арендодателем и содержит полное техническое описание недвижимого имущества на момент его предоставления в аренду.

5.2.2. Соблюдать условия настоящего договора, не допускать вмешательства в хозяйственную деятельность Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, настоящим договором.

5.2.3. Осуществлять контроль над использованием переданного в пользование недвижимого имущества в соответствии с настоящим договором.

5.2.4. Письменно уведомить Арендатора о прекращении действий Договора в соответствии с условиями, предусмотренными Договором и действующим законодательством.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему договору (за исключением нарушений, указанных в п. 6.2 и п. 6.3, настоящего договора) он возмещает причиненные в связи с этим убытки в полном объеме, а также уплачивает неустойку в размере 10 % годовой стоимости арендной платы.

6.2. Сторонами предусмотрено применение штрафных санкций в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации на дату заключения настоящего договора настоящего за каждый день просрочки, в случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором. Суммы, начисленные по штрафным санкциям, перечисляются по следующим платежным реквизитам:

**Получатель:** УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска)

Наименование банка - **Отделение Ростов-на-Дону Банка России //УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону**

Счет: **40102810845370000050** БИК **016015102**

Казначейский счет, открытый в УФК по Ростовской области: **031006430000000015800**

ИНН получателя: 6141004217, КПП получателя: 614101001 ОКТМО 60707000

Код классификации доходов бюджета (КБК): **914 116 07090 04 0000 140**

Назначение платежа: **пени** по договору № \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2025г.

6.3. В случае сдачи недвижимого имущества или его части в субаренду без согласия Арендодателя Арендатор уплачивает штраф в 5-кратном размере месячной арендной платы по каждому случаю.

6.4. Уплата неустойки, штрафных санкций не освобождает стороны от устранения нарушений и надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

6.5. Прекращение договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение условий настоящего договора и его досрочное прекращение допускается по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2. Договор может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 ст. 621 ГК РФ, если этот Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и не требует обязательного проведения торгов для заключения Договора аренды.

7.3. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть, досрочно расторгнут в случаях:

7.3.1. Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества, определенного в п.п. 1.1 Договора, либо с неоднократными нарушениями.

7.3.2. При нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы, размера арендной платы, установленных разделом 3 настоящего Договора, в течение 2-х месяцев, предшествующих текущему месяцу.

7.3.3. Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) состояние Объекта.

7.3.4. При сдаче Объекта в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

7.3.5. При проведении переустройства, перепланировки Объекта либо иных изменений, затрагивающих конструкцию Объекта, без письменного согласия Арендатора.

7.3.6. В случае не заключения в течение 30 дней от даты подписания сторонами настоящего Договора договоров на техническое обслуживание Объекта с организациями, осуществляющими работы по его содержанию и эксплуатации, указанных в п. 4.2.12 настоящего Договора.

7.3.7. В случае принятия Арендатором решения о добровольной либо принудительной ликвидации, реорганизации.

7.3.8. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Смена собственника помещения не является основанием для расторжения или изменения условий настоящего договора. Однако, в случае смены собственника помещения по любым основаниям данный договор подлежит перезаключению или заключению дополнительного соглашения в части изменения наименования и банковских реквизитов сторон, в целях приведения отношений сторон в соответствие с нормами и требованиями действующего законодательства РФ, а также в части приведения данного договора в соответствие нормам и требованиям действующего налогового законодательства РФ.

7.3.9. При принятии органами местного самоуправления решения об изъятии, использовании Объекта в интересах муниципального образования, либо передаче его в федеральную собственность, собственность Ростовской области.

7.3.10. В случаях, предусмотренных действующим законодательством.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Споры по настоящему договору рассматриваются в Арбитражном суде Ростовской области.

8.2. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

8.3. Сторона обязуется уведомлять в течение 10 рабочих дней Сторону об изменении почтовых (юридических) адресов, банковских реквизитов, наименования, организационно-правовой формы, статистических кодов и т.п. Сторона, изменившая свой почтовый (юридический) адрес и не уведомившая об этом другую Сторону в установленный данным пунктом срок, не имеет права ссылаться на то, что предусмотренные Договором и

направленные ей предписания, уведомления, сообщения не получены и вследствие этого не исполнены.

8.4. Условия настоящего договора аренды в части внесения арендной платы применяются с момента передачи недвижимого имущества в аренду по акту приема-передачи, или от даты начала фактического пользования недвижимым имуществом.

8.5. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: Арендатору - 1 экз., Арендодателю - 1 экз., регистрирующий орган – 1 экз.

## **9. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Перечень и план расположения недвижимого имущества (приложение № 1).

7.2. Реестр-дислокация недвижимого имущества (приложение № 2).

7.3. Расчет арендной платы (приложение № 3).

7.4. Акт приема-передачи (приложение № 4)

## **8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

### **Арендодатель:**

Комитет по управлению имуществом города Батайска

Адрес и телефон: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 172,

тел. 5 60 77, тел./ф. 5 63 33

Наименование банка - Отделение Ростов-на-Дону Банка России //УФК по Ростовской области  
г. Ростов-на-Дону

Счет: 401028108453700000050      БИК 016015102

Казначейский счет, открытый в УФК по Ростовской области: 031006430000000015800

ИНН/КПП 6141004217/614101001 ОКТМО 60707000

### **Арендатор:**

Адрес и телефон: юридический адрес:

Почтовый адрес:

## **ПОДПИСИ СТОРОН**

### **От Арендодателя:**

### **От Арендатора:**

Председатель Комитета по управлению  
имуществом города Батайска

\_\_\_\_\_ Д.Ю. Баштовой

\_\_\_\_\_

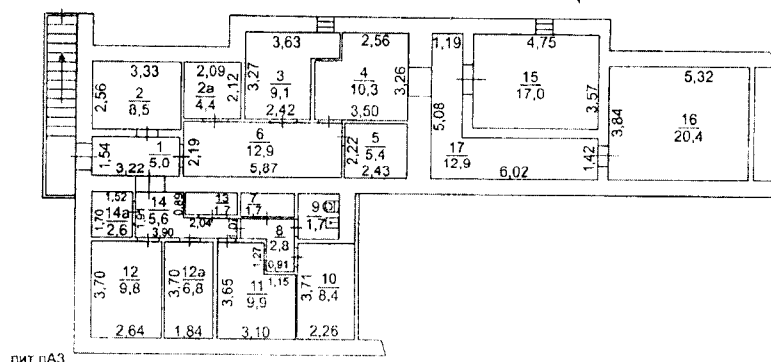
\_\_\_\_\_

### ПЕРЕЧЕНЬ

предоставляемого в аренду недвижимого имущества,  
находящегося в собственности муниципального образования «Город Батайск»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, № 172,  
комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17

№ п/п	Литер, этаж	Номер комнаты по плану	Назначение помещений (комнат)	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м. (по экспликации)
1	подвальный этаж	1	коридор	5,0
2	подвальный этаж	2	служебная	8,5
3	подвальный этаж	2а	служебная	4,4
4	подвальный этаж	3	служебная	9,1
5	подвальный этаж	4	служебная	10,3
6	подвальный этаж	5	служебная	5,4
7	подвальный этаж	6	коридор	12,9
8	подвальный этаж	7	служебная	1,7
9	подвальный этаж	8	коридор	2,8
10	подвальный этаж	9	санузел	1,7
11	подвальный этаж	10	служебная	8,4
12	подвальный этаж	11	служебная	9,9
13	подвальный этаж	12	служебная	9,8
14	подвальный этаж	12а	служебная	6,8
15	подвальный этаж	13	служебная	1,7
16	подвальный этаж	14	коридор	5,6
17	подвальный этаж	14а	служебная	2,6
18	подвальный этаж	15	служебная	17,0
19	подвальный этаж	16	служебная	20,4
20	подвальный этаж	17	коридор	12,9
ИТОГО площадь, передаваемая в аренду:				156,9

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА



### ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

От Арендатора:

Председатель Комитета по управлению  
имуществом города Батайска

Д.Ю. Баштовой

Наименование Арендодателя - Комитет по управлению имуществом города Батайска Юридический адрес  
арендодателя - Ростовская область, город Батайск, ул. Энгельса, 172  
Банковские реквизиты Арендодателя  
Комитет по управлению имуществом города Батайска  
Адрес и телефон: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 172,  
тел. 5 60 77, тел./ф.5 63 33  
Наименование банка - Отделение Ростов-на-Дону Банка России //УФК по Ростовской области  
г. Ростов-на-Дону  
Счет: 40102810845370000050 БИК 016015102  
Казначейский счет, открытый в УФК по Ростовской области: 03100643000000015800  
ИНН/КПП 6141004217/614101001 ОКТМО 60707000

**РЕЕСТР - ДИСЛОКАЦИЯ**  
недвижимого имущества,  
находящегося в собственности муниципального образования «Город Батайск»  
по состоянию на « 01» июля 2025 г.

1	2	3
1.	Адрес помещений, передаваемых в аренду: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, № 172, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17	
2.	Назначение и тип помещений (помещения) при вводе в эксплуатацию: производственное, складское, гараж прочее непроизводственного назначения административное	X
2 *	Первоначальная балансовая стоимость объекта (здания, строения), в котором расположены помещения, передаваемые в аренду, тыс.руб.	
4.*	Остаточная балансовая стоимость объекта (здания, строения), в котором расположены помещения, передаваемые в аренду, по состоянию на 01.07.2025, тыс. руб.	-
5.	Рыночная стоимость объекта на дату заключения договора аренды в соответствии с отчетом о рыночной оценке, выполненным независимым оценщиком (при определении рыночной стоимости аренды объекта), по состоянию на 01.07.2025г. тыс.руб.	-
- первоначальная и остаточные стоимости объекта (здания, строения), в котором расположены помещения, передаваемые в аренду указываются по бухгалтерскому учету Балансодержателя на последнюю отчетную дату.		
1.	2.	3.
6.	Общая площадь всего объекта недвижимости - S', кв.м.	156,9
7.	Общая площадь помещений (помещения), передаваемого в аренду (S), кв.м. в том числе: гараж, складское, подвальное помещение цокольное, полуподвальное, чердачное помещение отдельно стоящее, встроенное помещение	156,9

8.	Остаточная стоимость помещений (помещения), передаваемого в аренду, руб. по состоянию на .01.07.2025 (стр.4 : с тр.6 х стр.7)	
9.	Расположение помещений (помещения), центр населенного пункта, территории вокзалов, аэропортов территория, прилегающая к центру населенного пункта окраина населенного пункта, межселенная территория при наличии транспортной инфраструктуры окраина, населенного пункта, межселенная территория при отсутствии транспортной инфраструктуры	X
10.	Норма амортизации на полное восстановление (Нам), %:	
11.	Год ввода в эксплуатацию объекта (здания, строения)	
12.	Износ, %	

Председатель КУИ города Батайска

Д.Ю. Баштовой

Главный бухгалтер

М.П.

Арендатор

## РАСЧЕТ

арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Город Батайск», расположенное по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, № 172, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17

Исходные данные

1. Полное наименование Арендатора

Юридический адрес:

ИНН КПП ОГРН

Почтовый адрес:

*(район, город, почтовый индекс, улица, № дома, корпус, строение)*

Общая площадь объекта недвижимости, кв.м	S <sup>1</sup>	156,9
--	----------------	-------

Общая площадь здания, строения (помещения) передаваемого в аренду, кв.м.	S	156,9
--	---	-------

Годовая арендная плата за помещения, передаваемые в аренду, с учетом НДС, рублей/год *	A год	
--	-------	--

Ставка налога на добавленную стоимость. %	C <sub>ндс</sub>	20
---	------------------	----

\* - Годовая арендная плата за нежилые помещения, передаваемые в аренду, с учетом НДС установлена на основании протокола № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества.

### 2. Расчет

2.1 Величина годовой арендной платы без учета НДС определяется по формуле:

$A \text{ год} = A1 \text{ год} : K_{ндс}$ , где:

**K<sub>ндс</sub>**- коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость и определяемый по формуле:

$K_{ндс} = 1 + C_{ндс} : 100\%$ , где:

**C<sub>ндс</sub>** - законодательно установленная ставка НДС;

$A_{год} = \text{руб.}$

2.2 Величина ежемесячной арендной платы без учета НДС, перечисляемая Арендатором в местный бюджет, определяется по формуле:

$A_{мес} = \text{год} \cdot A_{год} : 12$

2.3. Величина ежемесячной арендной платы с учетом НДС определяется по формуле:

$A1_{мес} = A_{мес} \times K_{ндс}$

2.4. Месячная ставка арендной платы за 1 кв. м без учета НДС определяется по формуле:

$A = A_{год} : S : 12$

2.5. Ежемесячная величина НДС определяется по формуле:

$НДС_{мес} = A1_{мес} - A_{мес} = A_{мес} \times K_{ндс} - A_{мес}$

Арендатор в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации обязан исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых Арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость (НДС).

Арендная плата без учета НДС ежемесячно равными частями не позднее 10-го числа отчетного месяца перечисляется Арендатором в местный бюджет на счет, открытый в Управлении Федерального казначейства по Ростовской области. Настоящий расчет является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения муниципальной собственности, заключенного по результатам торгов

№ \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" "\_\_\_\_" 2025 г.

### ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

От Арендатора:

Председатель Комитета по управлению  
имуществом города Батайска

\_\_\_\_\_ Д.Ю. Баштовой

Является неотъемлемой частью договора аренды недвижимого имущества,  
находящегося в собственности муниципального образования  
«Город Батайск» Ростовской области, заключенного по результатам торгов  
№ \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2025г.

### АКТ

приема - передачи недвижимого имущества,  
находящегося в собственности муниципального образования «Город Батайск»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, № 172,  
комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17

Настоящий акт составлен во исполнение пункта 2.2. договора аренды недвижимого  
имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Батайск»,  
от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2025 № \_\_\_\_\_

Арендодателем - Комитетом по управлению имуществом города Батайска  
в лице председателя Баштового Д.Ю.

действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом города  
Батайска, утвержденного решением Батайской городской Думы от 25.12.2019 № 35

и Арендатором - \_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава о нижеследующем:

Арендодатель передает недвижимое имущество общей площадью – 156,9 кв.м.

Арендатор принимает недвижимое имущество общей площадью – 156,9 кв.м.

Техническое состояние передаваемого недвижимого имущества удовлетворительное,  
оборудовано: тепло-, водо-, электроснабжением, канализацией.

### ПОДПИСИ СТОРОН

#### От Арендодателя:

Председатель Комитета по управлению  
имуществом города Батайска

\_\_\_\_\_ Д.Ю. Баштовой

#### От Арендатора:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ  
ГОРОДА БАТАЙСКА**

**ПРИКАЗ № 185**

г. Батайск

*« 22 » октября 2025*

О проведении открытого аукциона  
на право заключения договора аренды  
недвижимого имущества, находящегося  
в собственности муниципального  
образования городского округа «Город  
Батайск» Ростовской области

Руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (с изменениями и дополнениями), приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 года № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», на основании Положения о Комитете по управлению имуществом города Батайска, утвержденного Решением Батайской городской Думы от 25.12.2019 № 35,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Провести открытый аукцион на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск» Ростовской области:  
- лот №1: - нежилое помещение, общей площадью 156,9 кв.м, подвальный этаж, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, № 172, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, кадастровый номер 61:46:0011301:2270. Объект представляет собой подвальное помещение многоквартирного жилого дома 1985 г. постройки. Фундамент здания бетонный, материал стен здания - кирпичные, перекрытия - железобетонные плиты. Инженерные коммуникации - электроснабжение,

водоснабжение, канализация, отопление.

2. Установить условия проведения торгов:

2.1. Избрать способом проведения торгов аукцион. Форма аукциона – открытая по составу участников и форме подачи предложений о цене.

2.2. Установить начальную цену арендной платы в течении одного месяца по лоту № 1- **49 666,67** рублей в месяц (без НДС).

2.3. Установить начальную (минимальную) цену договора (цена лота) за единицу площади имущества, за 1 кв.м. в год по лоту № 1- **3 798,60** рублей.

2.4. Установить начальную (минимальную) цену договора (цена лота) - размер годовой арендной платы по лоту № 1 – **596 000,00** рублей (без НДС). Начальная цена определена в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», согласно отчету от 26.03.2025 № 64/1-02/25 об определении рыночной стоимости объекта оценки - права пользования на условиях аренды объектом нежилого имущества – нежилое помещение, назначение не жилое, площадь 156,9 кв.м., подвальный этаж, кадастровый номер 61:46:0011301:2270, месторасположение: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, № 172, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17. Оценка произведена ООО «Интер-Эксперт» (ОГРН 1026103176241).

2.5. Установить начальный шаг аукциона по лоту № 1 в размере 5% начальной (минимальной) цены договора (лота) – **29 800,00** рублей.

2.6. Установить требование о внесении задатка для участия в аукционе в размере 10% от начального (минимального) ежемесячного платежа за аренду имущества, право на которое передается по договору. Размер задатка по лоту № 1 – **59 600,00** рублей.

2.7. Установить срок действия договора аренды на имущество, указанное в пункте 1 настоящего приказа - 5 (пять) лет.

3. Определить назначение использования объекта: лот №1 – нежилое помещение офисного назначения.

4. Утвердить документацию об аукционе на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Батайск», согласно приложению №1 к настоящему приказу.

5. Разместить 26.08.2025 года документацию об аукционе и извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для проведения торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на сайте Администрации города Батайска [www.батайск-официальный.рф](http://www.батайск-официальный.рф).

6. Контроль над исполнением приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета по управлению  
имуществом города Батайска

Д.Ю. Баштовой

Характеристика объекта нежилого фонда

№ ло та	Место расположение объекта (адрес)	Описание и технические характеристики объекта (литер, этажность, площадь (кв.м))	Срок действия договора аренды	Начальная (минимальна я) цена договора – размер годовой арендной платы, руб. (без учета НДС)	Начальная минимальная цена договора (цена лота) за единицу площади имущества, за 1 кв. м. в год, руб.	Величина повышения начальной цены предмета аукциона «Шаг аукциона» - установлена в размере 5 % начальной (минимальной) цены договора (лота), руб.	Размер задатка 10 % начальной (минимальной) цены Договора, руб. (без учета НДС)
1	- нежилое помещение, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, № 172, комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, кадастровый номер 61:46:0011301:2270 Цель использования - под коммерческую деятельность	Объект представляет собой подвальное помещение многоквартирного жилого дома 1985 г. постройки. Фундамент здания - бетонный, материал стен здания - кирпичные, перекрытия -железобетонные плиты. Инженерные коммуникации - электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление общей площадью 156,9 кв.м, состоящее из комнат 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 15, 16, 17	5 лет	596 000,00	3 798,60	29 800,00	59 600,00