

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ ГОРОДА МОСКВЫ/ОРГАНОМ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ № \_\_\_\_\_**

Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Театр на Малой Ордынке» (ГБУК г. Москвы «Театр на Малой Ордынке»), именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице директора Нестратова Павла Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно по тексту именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование объект недвижимости — помещение, расположенный по адресу: 115184, Москва, ул. Малая Ордынка, д. 31 стр. 1, 2 этаж, пом. 21; 4 этаж, пом. 1; 115184, Москва, ул. Малая Ордынка, д. 33 стр. 1, 2 этаж, пом. 11, (далее — Объект) для использования в целях: общественное питание, организация питания сотрудников и посетителей.

Общая площадь Объекта составляет 26, 7 квадратных метров.

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 Договора

1.3. Объект является государственной собственностью города Москвы и находится в оперативном управлении Арендодателя.

Запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права от 01 июня 2005 г. № 77-01/01-1222/2004-624; 01 апреля 2011 г. № 77-77-11/082/2011-833.

Согласие собственника Объекта на заключение Договора — письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы (далее — Департамент) от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

### **2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия Договора устанавливается с даты заключения Договора по \_\_\_\_\_ сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, если Договор заключается на срок менее года.

В остальных случаях Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

В силу ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1.

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

### **3. Порядок передачи Объекта**

3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами одновременно с подписанием Договора.

3.2. Акт приема-передачи Объекта учитывается Арендодателем как приложение к настоящему Договору аренды

3.3. При прекращении Договора Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 (четырнадцать) дней с момента прекращения действия Договора.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

3.4. При возвращении Объекта Арендодателю после прекращения действия Договора передача Объекта осуществляется за счет Арендатора

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

##### 4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемый Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии — в любое время суток.

##### 4.1.2. Арендодатель вправе:

- устанавливать за пользование нежилым помещением рыночную арендную плату, определяемую на основании заключения независимого оценщика, если иное не установлено Договором аренды;

- ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

##### 4.1.3. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора передать Объект Арендатору по Акту приема-передачи.

##### 4.2.2. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора

##### 4.2.3. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия не позднее 3 (трех) месяцев.

##### 4.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.2.5. Применять санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

##### 4.3. Права Арендатора:

4.3.1. Пользоваться имуществом здания (сооружения), предназначенным для обслуживания, в том числе арендуемого помещения.

##### 4.4. Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязан использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

4.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату Объекта в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.3. Арендатор обязан одновременно с подписанием настоящего Договора Сторонами принять Объект от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.4. Арендатор обязан не позднее чем за три месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.5. В случае возврата Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.6. Арендатор обязан содержать Объект в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.7. Арендатор обязан соблюдать все требования законодательства в отношении правового статуса Объекта как объекта культурного наследия (если он таковым является).

4.4.8. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных

ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.9. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект полномочных представителей Департамента и Арендодателя, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и принять для использования помещений.

4.4.10. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

4.4.11. Арендатор обязан уведомить Департамент и Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 14 (четырнадцати) дней.

4.4.12. Арендатор не вправе:

- сдавать Объект или его часть в субаренду или безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Объектом или его частью;
- вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;
- передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;
- производить перепланировки, связанные с его деятельностью, без согласия Арендодателя и собственника Объекта.

## **5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. Величина арендной платы за Объект устанавливается в размере 86 776, 08 (Восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят шесть) рублей 08 копеек в месяц, включая налог на добавленную стоимость.

Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

Если Договором не предусмотрено иное, то плата за эксплуатационное обслуживание, за предоставляемые коммунальные услуги, за пользование общим имуществом, в том числе земельным участком, в арендную плату не включаются. Указанные расходы оплачиваются Арендатором пропорционально арендуемой площади нежилого помещения на основании отдельных договоров.

5.2. Оплата аренды Объекта производится Арендатором ежемесячно не позднее пятого числа текущего месяца в размере арендной платы, установленной п. 5.1 Договора.

5.3. Оплата аренды Объекта осуществляется по реквизитам:

получатель — Департамент финансов города Москвы (Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Театр на Малой Ордынке», л/с 2605641000450782 юридический адрес: 115184, Москва, ул. Малая Ордынка,

д. 31 стр. 1, ИНН: 7710018171, КПП: 770501001, расчетный счет 03224643450000007300 в ГУ Банка России по ЦФО// УФК по г. Москве г. Москва,

БИК: 004525988.

В платежном поручении значение поле «назначение платежа» должно иметь следующую структуру

«FLS Арендная плата (пенни по арендной плате) за нежилое/жилое помещение по дог. № Z от DD.DD.DD, объект S за период А. НДС -N», где:

- FLS - регистрационный номер договора аренды (финансов о-лицевой счет), присвоенный в облачном сервисе АИС РСМ, в формате: ГУ-А-XXXXXX/XX;

- Z — номер договора аренды;

- DD.DD.DD — дата договора аренды;

- А — период арендной платы;

- N — размер НДС.

В платежном поручении указываются также иные данные на основании уведомления Арендодателя.

5.4. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

5.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег получателю (п. 5.3).

## **6. Санкции**

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования

Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

6.2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции

6.3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций

6.4. Уплата санкций, установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору.

## **7. Досрочное расторжение Договора аренды**

7.1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий Договора являются основанием для расторжения Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- досрочное с расторжение Договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора.

7.3. Стороны договорились, что Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1 .1 настоящего Договора;
- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора;
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.4. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты отправления соответствующего уведомления

## **8. Особые условия**

8.1. Стороны принимают во внимание, что Объект сделки не является объектом культурного наследия.

8.2. Арендатору предоставляется право пользования и владения Объектом, при этом Арендатор не вправе распоряжаться Объектом, в том числе передавать Объект в субаренду, в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, отдавать в залог арендные права или вносить их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы.

8.3. Арендатор вправе использовать Объект исключительно в целях, определенных настоящим Договором.

8.4. Объект передается Арендодателем Арендатору в пользование без права выкупа.

## **9. Прочие условия**

9.1. Настоящий Договор заключен в двух (если Договор подлежит государственной регистрации — трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр — для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы (если Договор подлежит государственной регистрации).

9.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае если реквизиты Стороны изменились, и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном Договором, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 12 настоящего Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

9.3. Споры, возникающие по Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

9.4. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и при

толковании Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

## 10. Дополнительные условия

В Договор аренды в обязательном порядке включаются условия предоставления Объекта в аренду, оформленные в виде приложений.

Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

## 11. Приложение к Договору

11.1. Акт приема-передачи.

11.2. Копии документов технического учета ( поэтажный план/экспликация).

11.3. Письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы от \_\_\_\_\_  
202\_\_ № \_\_\_\_\_

## 12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

### Арендодатель

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Театр на Малой Ордынке»

Адрес места нахождения: 115184, Москва, ул.

Малая Ордынка, д. 31 стр. 1

Телефон: 8 (495) 951-57-88

ИНН: 7710018171

КПП: 770501001

ОГРН: 1027739418299

ОКПО: 11512513

ГУ Банка России по ЦФО// УФК по г. Москве  
г. Москва

БИК 004525988

р/с 03224643450000007300

к/с 40102810545370000003

### Арендатор

\_\_\_\_\_ Нестратов П.В.

**АКТ**

приема-передачи объекта недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственным учреждением города Москвы

Москва

«    » \_\_\_\_\_ 2024 года

**Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Театр на Малой Ордынке» (ГБУК г. Москвы «Театр на Малой Ордынке»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Нестратова П.В., действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно по тексту именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял объект недвижимого имущества — помещение, расположенный по адресу: 115184, Москва, ул. Малая Ордынка, д. 31 стр. 1, 115184, Москва, ул. Малая Ордынка, д. 33 стр. 1, общей площадью \_\_\_\_ квадратных метров (далее — Объект).

Передаваемый Объект находится в оперативном управлении Арендодателя, что подтверждается записью в ЕГРН от \_\_\_\_ 200\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

Техническое состояние Объекта на дату составления акта приема-передачи Объекта: Пригодно к эксплуатации по целевому назначению.

Наличие перепланировки Объекта на дату составления акта приема-передачи Объекта с учетом данных ЕГРН: Отсутствует.

Особые отметки: отсутствуют.

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ Нестратов П.В.

\_\_\_\_\_