

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

г.

город Москва

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ «МОСКОВСКИЙ ТЕАТР «ЕТ СЕТЕРА» ПОД РУКОВОДСТВОМ АЛЕКСАНДРА КАЛЯГИНА» (далее – Арендодатель) в лице руководителя Калягина Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , с другой стороны (далее по тексту – Стороны) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование объект недвижимости – помещение, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Красносельский, Фролов переулок, дом 2, 1 этаж, Помещение №1 комната 2, площадью 8,0 кв.м; , (далее – Объект) для использования в целях: ресторан, бар.

Общая площадь Объекта составляет 8 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 22 августа 2007 г. № 77-77-11/053/2007-171.

Согласие собственника Объекта на заключение Договора – письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) от г. № _____.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия Договора устанавливается с г. по г. (включительно).

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 (четырнадцати) 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 Объект 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 контроля 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 без согласия Департамента и Арендодателя либо независимо от их согласия, если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации запрещается передача Объекта в субаренду;

- 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 189600,00 рублей (сто восемьдесят девять тысяч шестьсот рублей 00 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость.

В случае действия настоящего Договора более года оплата аренды в течение первого года действия Договора производится по установленной ставке, в последующие годы оплата аренды корректируется на уровень инфляции.

Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа. Корректировка арендной платы на коэффициент инфляции не является изменением размера арендной платы в соответствии с п. 3 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Условие Договора о корректировке размера арендной платы на уровень инфляции представляет собой механизм её исчисления и порядок исполнения данного условия без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

Арендная плата не включает:

- плату за эксплуатационное обслуживание;
- плату за предоставляемые коммунальные услуги;
- плату за пользование общим имуществом, в том числе земельным участком.

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 одной двенадцатой (1/12) части 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 «МОСКОВСКИЙ ТЕАТР «ЕТ СЕТЕРА» ПОД РУКОВОДСТВОМ АЛЕКСАНДРА КАЛЯГИНА», лицевой счет 2605641000450818), юридический адрес: 101000 ГОРОД МОСКВА ПЕРЕУЛОК ФРОЛОВ ДОМ 2, ИНН: 7707098113, КПП: 770801001, расчетный счет 03224643450000007300 в ОКЦ №1 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве город Москва, единый казначейский счет: 40102810545370000003, БИК: 044525000.

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

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

- FLS - регистрационный номер договора аренды (финансово-лицевой счет), присвоенный в облачном сервисе АИС РСМ, в формате: ГУ-А-XXXXXX/XX;
- Z – номер договора аренды;
- DD.DD.DD – дата договора аренды;
- S – характеристики объекта (адрес или кадастровый номер объекта);
- A – 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 является 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 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. Соблюдать нормы и правила охраны труда, техники безопасности, пожарной безопасности, санитарии и гигиены на Объекте (в арендуемых помещениях).

8.2. В случае причинения вреда (ущерба) Объекту Арендатор в кратчайшие сроки (не позднее 10 календарных дней после наступления указанного события производит по согласованию с Арендодателем ремонтно-восстановительные работы за счет собственных средств. Если находящемуся на Объекте имуществу и/или оборудованию Арендодателя включая, но не ограничиваясь: инженерным системам, оборудованию пожарной сигнализации, телефонным коммуникациям, сети интернет, системе оповещения, приборам и датчикам охранной сигнализации в результате действий Арендатора или третьих лиц (включая работников Арендодателя) причинен вред и/или произошла их частичная или полная утрата (в т.ч. уничтожение, причинение вреда не подлежащего ремонту и восстановлению и т.п.), то Арендатор обязан в кратчайшие сроки (не позднее 10 календарных дней после наступления указанного события по решению Арендодателя восстановить их за счет своих средств или возместить Арендодателю расходы на их восстановление в полном объеме или возместить Арендодателю стоимость утраченного имущества и/или оборудования в полном объеме, а если вред причинен по вине Арендатора – включая убытки.

8.3. Если Объекту и/или имуществу и оборудованию Арендодателя, находящемуся на Объекте в результате действий/бездействия Арендатора или третьих лиц (включая работников Арендодателя) причинен вред, Арендодатель имеет право осуществить за счет Арендатора необходимые ремонтно-восстановительные работы в т.ч. за счет Обеспечения, полученного от Арендатора. Проведение Арендатором самостоятельных ремонтно-восстановительных работ не является основанием для отмены обязанности Арендатора по их выполнению и/или ответственности за их невыполнение Арендодателем.

8.4. При осуществлении лицензируемых видов деятельности Арендатор обязан осуществлять их только при наличии действующей лицензии, полученной в соответствии с действующим законодательством РФ.

Нарушение указанного требования является основанием для досрочного

расторжения Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

8.5. За свой счет обеспечить охрану Объекта и имущества Арендодателя, находящегося в помещениях Объекта, а также соблюдение порядка на Объекте при этом организация, оказывающая охранные услуги, должна быть согласована с Арендодателем.

8.6. Без согласования с Арендодателем не допускать проход посторонних лиц через Объект на территорию Арендодателя и нести за это ответственность. Нарушение указанного требования является основанием для досрочного расторжения Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

8.7. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров, соответствующая Сторона обязана предъявить другой Стороне письменную претензию, которая рассматривается в течение 15 календарных дней, после чего спор подлежит разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

8.8. Стороны договорились, что оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора и дополнительных соглашений к нему будет производиться за счет Арендатора. Арендатор возмещает Арендодателю расходы по оплате госпошлины на основании выставляемых Арендодателем счетов в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления.

8.9. Арендатор обязан содержать Объект в полной исправности и соответствующем санитарном и противопожарном состоянии до передачи (возврата) Арендодателю.

8.10. Арендатор обязан в порядке и сроки, согласованные с Арендодателем за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта.

8.11. Арендатор обязан нести расходы по содержанию и эксплуатации здания (сооружения), включая места общего пользования, пропорционально доле площади Объекта в общей площади здания и заключить договоры (договор) с Арендодателем по возмещению затрат.

8.12. Арендатор обязан возмещать Арендодателю в порядке, установленном настоящим пунктом, расходы Арендодателя по обеспечению Объекта коммунальными услугами (водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение, очистка сточных вод и т.п.) и эксплуатационные расходы по содержанию Объекта (здания, в котором он расположен) в том числе: содержание и уборка мест общего пользования (лестницы, коридоры, технические помещения и т.п.), обслуживание и ремонт инженерного оборудования, подготовка здания к эксплуатации в зимний период (вывоз снега), аварийное обслуживание, дератизация и дезинфекция помещений, вывоз и переработка ртутьсодержащих ламп, сезонные работы, содержание и уборка придомовой территории, вывоз мусора, расходы по управлению указанными работами, телефонная связь, интернет, обеспечение охраны Объекта (посредством организации с которой Арендодателем заключён соответствующий контракт/договор) и т.д., за свой счет оплачивать (возмещать) расходы Арендодателя производимые по вине (действия или бездействия) Арендатора связанные с превышением объема и/или стоимости регламентных работ по обеспечению работы систем канализации, водоснабжения, инженерных систем и оборудования здания в котором находится Объект. Указанные расходы возмещаются Арендатором на основании выставляемых Арендодателем счетов в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления.

8.13. Соблюдать санитарные (в т.ч. дератизация и дезинфекция помещений), противопожарные, технические, административные нормы, правила, регламенты и т.д. применяемые в случае эксплуатации Объекта (помещений), территории и оборудования Арендодателя, установленные действующим законодательством РФ и города Москвы. Осуществлять эксплуатацию и обслуживание, уборку арендуемых помещений, а также

выполнять все работы по их содержанию и уборке, а также все работы, необходимость выполнения которых обусловлена использованием Объекта и осуществлением деятельности на Объекте.

8.14. Арендатор обязан самостоятельно за свой счет обеспечивать вывоз ТКО и КГО, оформление необходимых документов по вывозу ТКО и КГО, заключать договоры на услуги по вывозу указанных ТКО и КГО с третьими лицами – специализированными организациями. Право собственности на ТКО и КГО, произведённые Арендатором, принадлежит Арендатору и не переходит Арендодателю. Арендатор своевременно осуществляет вынос ТКО и КГО образовавшиеся в результате деятельности Арендатора в соответствующие контейнеры. Арендодатель не предоставляет Арендатору контейнеры.

8.15. Арендатор несет полную ответственность за: сохранность переданного ему в аренду Объекта, причинение вреда (ущерба) Объекту и/или имуществу и оборудованию Арендодателя, находящемуся на Объекте, и/или их полной или частичной утраты по вине Арендатора (в результате действий/бездействия Арендатора) или третьих лиц (включая работников Арендодателя, посетителей и других лиц).

8.16. В случае причинения вреда (ущерба) Объекту и/или имуществу и оборудованию Арендодателя, находящемуся на Объекте, и/или их утраты по вине Арендатора (в результате действий/бездействия Арендатора) или третьих лиц (включая работников Арендодателя, посетителей и других лиц) и/или наступления иных страховых случаев (страховых событий, Арендатор обязан немедленно, уведомить об этом Арендодателя.

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. Приложения к Договору

11.1. Акт приема-передачи.

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

Письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы
от № _____.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА
МОСКВЫ «МОСКОВСКИЙ ТЕАТР «ЕТ
СЕТЕРА» ПОД РУКОВОДСТВОМ
АЛЕКСАНДРА КАЛЯГИНА»

Адрес места нахождения: 101000 ГОРОД
МОСКВА ПЕРЕУЛОК ФРОЛОВ ДОМ 2

Адрес для переписки: 101000, город
Москва, 2

Телефон: (495) 625-18-17

ИНН: 7707098113

КПП: 770801001

ОГРН: 1027700331890

Арендатор:

_____ Калягин А. А.

М.П.

_____ М.П.

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

г. Москва

г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ «МОСКОВСКИЙ ТЕАТР «ЕТ СЕТЕРА» ПОД РУКОВОДСТВОМ АЛЕКСАНДРА КАЛЯГИНА» (далее – Арендодатель) в лице руководителя Калягина Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял объект недвижимого имущества – помещение, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Красносельский, Фролов переулок, дом 2, 1 этаж, Помещение №I комната 2, площадью 8,0 кв.м; , общей площадью 8 квадратных метров (далее – Объект).

Передаваемый Объект находится в оперативном управлении Арендодателя, что подтверждается записью в ЕГРН от 22 августа 2007 г. № 77-77-11/053/2007-171.

Техническое состояние Объекта на дату составления акта приема-передачи Объекта: Хорошее.

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

Особые отметки: отсутствуют.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П. _____ Калягин А. А.

М.П. _____

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

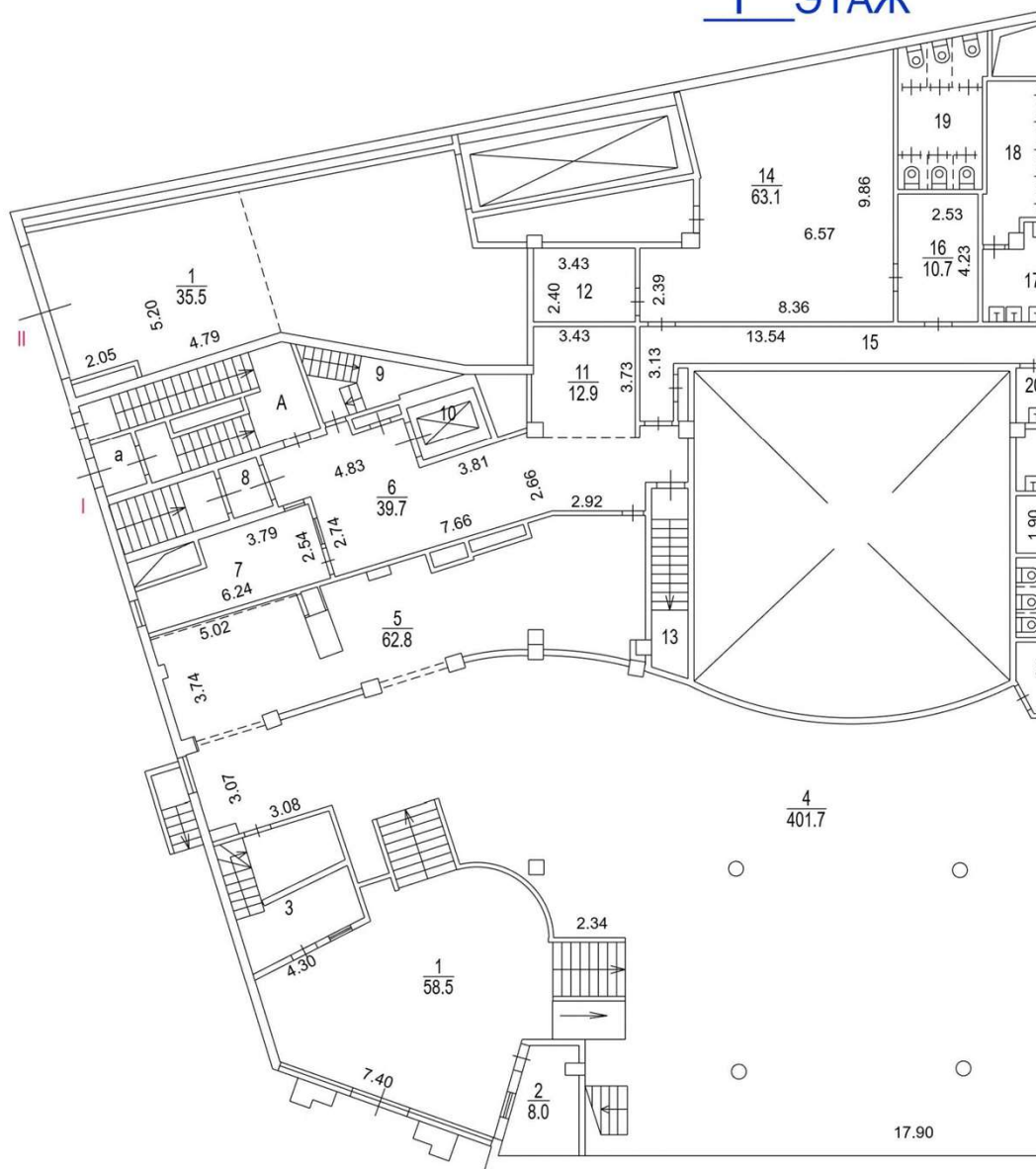
по адресу: Российская Федерация, город Москва
(местоположению) внутригородская территория
муниципальный округ Красносельский
Фролов переулок

домовл.(вл.) _____ - _____ дом _____ 2

корпус _____ - строение (сооружение) _____ -

квартал № 100 Центральный АО г.Моск

1 ЭТАЖ



Масштаб 1:200