

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
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 «Современник» (далее – Арендодатель) в лице первого заместителя руководителя Евсы Марины Александровны, действующего на основании Доверенности 20-02.09/24 от 06.09.2024, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Астория" (далее – Арендатор) в лице генерального директора Мелешко Вячеслава Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее по тексту – Стороны) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование недвижимое имущество: помещение по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, бульвар Чистопрудный, дом 19, строение 1 (подвал, помещение I, комнаты № 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 22) общей площадью 359,20 кв. м, (кадастровый номер: 77:01:0001030:3387) (далее – Имущество) для использования в целях: буфет.

Общая площадь Имущества: 359,2 кв. м.

1.2. Сведения об Имуществе, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

Имущество является государственной собственностью города Москвы и находится в оперативном управлении Арендодателя – запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права оперативного управления: от 25 июля 2007 г. № 77-77-11/053/2007-950.

1.3. Согласие собственника Имущества 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 31 июля 2027 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. Общие положения

3.1. Арендатор обязан соблюдать в отношении арендуемого по Договору объекта

культурного наследия (если Имущество относится к объектам культурного наследия) все требования законодательства в отношении объектов культурного наследия.

3.2. Арендатор не вправе:

3.2.1. Передавать Имущество или его часть в субаренду, безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Имуществом или его частью без предварительного письменного согласия Арендодателя либо независимо от его согласия, если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации запрещается передача Имущества в субаренду;

3.2.2. Вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;

3.2.3. Передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу;

3.2.4. Производить перепланировки, связанные с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

3.3. Арендодатель не имеет права предоставлять Арендатору письменное согласие, указанное в п. 3.2.1. и п. 3.2.4. Договора, без предварительного письменного согласия Департамента городского имущества города Москвы.

4. Порядок передачи Имущества

4.1. Передача Имущества Арендатору производится по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами одновременно с подписанием Договора.

4.2. Акт приема-передачи Имущества является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. При прекращении Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается, если Договором не установлен иной срок, одновременно с соглашением о расторжении Договора.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендной платы за Имущество устанавливается в размере 11319924,00 рублей (одиннадцать миллионов триста девятнадцать тысяч девятьсот двадцать четыре рубля 00 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость в размере 20%.

В течение первого года действия Договора оплата аренды 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 Имущества производится Арендатором ежемесячно не позднее пятого числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора.

5.3. Оплата аренды Имущества осуществляется по реквизитам:

получатель – Департамент финансов города Москвы (Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский театр «Современник», лицевой счет 2605641000450819), юридический адрес: 101000 г. Москва Чистопрудный бульвар, д. 19, стр. 1, ИНН: 7701046341, КПП: 770101001, расчетный счет 03224643450000007300 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО Г. МОСКВЕ г Москва, единый казначейский счет: 40102810545370000003, БИК: 004525988.

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 Имущества 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. Права и обязанности сторон

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

6.1.2. Обеспечивать сохранность переданного Имущества. Производить за свой счет текущий (в т.ч. косметический) ремонт, а также ремонт предоставленного Имущества в случае неисправности, произошедшей по вине Арендатора.

6.1.3. Не производить перепланировку и не перестраивать арендуемое Имущество, в том числе объекты энергетики, включая сети, без письменного согласия Арендодателя.

6.1.4. Содержать арендуемое Имущество в исправном состоянии, в санитарном состоянии, соответствующем санитарно-эпидемиологическим требованиям, обеспечить безопасное состояние электропроводки, правил пользования тепловой и электрической энергией и эксплуатацию полученного Имущества в соответствии с другими нормами его эксплуатации (ППР-2012). Обеспечить соблюдение противопожарного режима на арендуемых площадях в соответствии с требованиями законодательства РФ, правил пожарной безопасности в РФ и действующих норм пожарной безопасности, обеспечить присутствие уполномоченного Арендатором лица, ответственного за пожарную безопасность и защиту от чрезвычайных ситуаций на совещаниях, проводимых Арендодателем по указанным вопросам, а также при проверке соблюдения требований пожарной безопасности. В случае отсутствия уполномоченного Арендатором лица, ответственного за соблюдение противопожарных правил, ответственность возлагается на руководителя Арендатора.

6.1.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя, Департамента культуры г. Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы на арендуемые площади, для осуществления функций по контролю за эксплуатацией Имущества в соответствии с назначением и целями его использования, состоянием инженерных сетей, исполнением Арендатором, его работниками и посетителями обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, а также при необходимости ремонта инженерных сетей, профилактики и устранения последствий аварий. Доступ представителей Арендодателя осуществляется в присутствии представителя Арендатора. В случае

возникновения аварийной ситуации, возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Арендодателя, его сотрудников или третьих лиц, и отсутствия представителя Арендатора в арендуемых помещениях, Арендодатель имеет право самостоятельно открыть помещения Арендатора с составлением соответствующего акта.

6.1.6. Выполнять предписания о нарушениях порядка пользования Имуществом, выданные Арендодателем и контролирующими органами.

6.1.7. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

6.1.8. По окончании срока действия настоящего Договора или при досрочном расторжении Договора вернуть Имущество Арендодателю по Актам приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа, при необходимости устранить возникшие недостатки Имущества или по согласованию Сторон возместить Арендодателю согласованную денежную сумму, необходимую для устранения возникших недостатков.

6.1.9. Не проносить, не хранить и не содержать на арендуемых площадях и на территории Арендодателя продукты и материалы с сильными запахами, животных, горючие и взрывоопасные вещества, оружие и боеприпасы, не пользоваться звуко- и радиоизлучающими установками с параметрами, превышающими допустимые, не перегружать электрические и иные сети. Не допускать вышеперечисленных действий со стороны своих работников и посетителей Арендатора.

6.1.10. Обеспечить соблюдение работниками и посетителями Арендатора пропускного и внутриобъектового режима.

6.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, а также любые данные, передаваемые Арендатору в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору.

6.1.12. Нести полную ответственность за соблюдением сотрудниками и посетителями Арендатора норм и требований санитарно-эпидемиологического, земельного законодательства, пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности, охраны труда и экологической безопасности как на арендуемых площадях, так и на земельных участках, и в помещениях Арендодателя.

6.1.13. Если имущество в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его за свой счет или возмещает нанесенный ущерб Арендодателю по его усмотрению в установленном законом порядке; ущерб в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер, причиненный третьим лицам, подлежит возмещению Арендатором.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Предоставить Арендатору Имущество в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и его назначению.

6.2.2. Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором арендуемого Имущества на условиях настоящего Договора, с учетом требований локальных актов Арендодателя.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором, а при отсутствии указания на ответственность в Договоре, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

7.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор выплачивает по требованию Арендодателя неустойку в размере 0,5% от несвоевременно оплаченной суммы за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы.

7.3. В случае нарушения условий и ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, связанных с эксплуатацией арендуемого Имущества, кроме неустойки, предусмотренной настоящим Договором, Арендатор возмещает Арендодателю

причиненные убытки, за вычетом неустойки.

7.4. Арендатор несет ответственность по всем претензиям государственных и муниципальных органов и третьих лиц, осуществляющих наблюдение и контроль за соблюдением экологических, санитарных и других норм, а также нормативно-правовых актов по обеспечению пожарной безопасности и требований по охране труда работающего персонала, даже, если указанные претензии направлены Арендодателю, но связаны с Имуществом, переданным по настоящему Договору Арендатору. Арендатор обязан возместить все понесенные Арендодателем расходы, связанные с удовлетворением вышеуказанных претензий.

7.5. При нарушении сроков внесения арендной платы более чем на 12 (Двенадцать) календарных дней Арендодатель вправе приостановить допуск на его территорию сотрудников и посетителей Арендатора до устранения Арендатором нарушений.

7.6. Арендодатель не несет ответственности за перебои в предоставлении или качестве коммунальных услуг, если они произошли не по вине Арендодателя.

7.7. Арендатор несет ответственность за незаконные действия/бездействия Арендатора, его работников и посетителей на земельных участках и в помещениях Арендодателя. В случае выявления сотрудниками Арендодателя работников или посетителей Арендатора, находящихся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, при обнаружении случаев складирования отходов в неустановленных местах, захламления территории, иного нарушения внутриобъектового режима, Арендодатель вправе требовать уплаты неустойки в размере 1000 (одна тысяча) рублей 00 коп. за каждый факт на основании акта о выявленном нарушении, составленном Арендодателем с обязательным оповещением представителя Арендатора. В случае отказа представителя Арендатора от участия в оформлении акта о выявленном нарушении, либо отсутствия такого представителя, Арендодатель вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

7.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих свидетельств – документов органов государственной и муниципальной власти, подтверждающих наличие таких обстоятельств. Если период действия форс-мажорных обстоятельств длится более 3 (Трех) месяцев, Договор считается расторгнутым (даже если не наступил срок окончания Договора), если стороны не пришли к соглашению о дальнейшем сотрудничестве.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Арендатор обязан вернуть Имущество Арендодателю по Актам приема-передачи, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа.

8.2. Имущество считается переданным Арендодателем/Арендатором и принятым Арендодателем/Арендатором с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями, соответствующего Акта приема-передачи. В случае уклонения Арендатора от действий по возврату Имущества и/или подписания соответствующего Акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Имущество в одностороннем порядке, с составлением соответствующего Акта приема-передачи Имущества в одностороннем порядке. При этом настоящий Договор прекращает свое действие с момента составления Арендодателем вышеуказанного одностороннего акта.

8.3. Арендодатель имеет право односторонне отказаться от исполнения настоящего Договора и считать его расторгнутым во внесудебном порядке в следующих случаях:

- если Арендатор задержал исполнение обязательств по внесению арендной платы более чем на 20 (двадцать) календарных дней;
- в случае существенного нарушения Арендатором Договора (неоднократное неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязанностей, предусмотренных настоящим Договором);
- в других случаях, предусмотренных законом или настоящим Договором.

8.4. Арендодатель вправе в любое время расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предупредив об этом Арендатора в письменном виде за 1 (Один) месяц.

8.5. Досрочное расторжение настоящего Договора во внесудебном порядке по инициативе Арендатора вне зависимости от причин такого расторжения возможно при письменном предупреждении Арендодателя не менее чем за три месяца до предполагаемой даты передачи Имущества, либо уплаты неустойки в размере арендной платы за 1 (один) месяц.

8.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны и иметь юридическую силу лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9. Прочие условия

9.1. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта в соответствии и требованиями, предусмотренных охранным обязательством утвержденного Приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 12.09.2014 № 134154-2014, а именно:

Не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

Содержать Объект и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии и нести все расходы, связанные с этим;

Не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия;

Не использовать объект культурного наследия:

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающие динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятными для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия.

Арендатор обязан незамедлительно извещать Арендодателя обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения Объекта, в том числе проводить противоаварийные работы на Объекте.

9.2 Арендатор подтверждает согласие на обработку Арендодателем персональных данных сотрудников Арендатора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, предоставленных для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Арендатор подтверждает, что согласие лиц, являющихся сотрудниками Арендатора, на обработку их персональных данных получено Арендатором надлежащим образом, в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.3 Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон. Любая переписка между сторонами, относящаяся к Имуществу, устные или письменные договоренности, достигнутые до момента подписания настоящего Договора, утрачивают силу с момента подписания настоящего Договора.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Государственное бюджетное учреждение
культуры города Москвы «Московский театр
«Современник»

Адрес места нахождения: 101000 г. Москва

Чистопрудный бульвар, д. 19, стр. 1

Адрес для переписки: 101000, город Москва,
бульвар Чистопрудный, дом 19 стр.1

Телефон: 84956214113

ИНН: 7701046341

КПП: 770101001

ОГРН: 1027700381686

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью "Астория"

Адрес: 125284, город Москва, ул. Беговая,
д. 22.

Телефон: +7 962 962-20-62

ИНН: 9701028970

КПП: 771901001

ОГРН: 1167746068896 (дата внесения
записи: 18.01.2016, регистрирующий орган:

Инспекция ФНС России № 19 по г.Москве)

Банк: ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044525225

Р/счет: 40702810138000186291

Кор/счет: 30101810400000000225

_____ Евса М. А.

_____ Мелешко В. В.

М.П.

М.П.

АКТ

приема-передачи 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 «Современник» (далее – Арендодатель) в лице первого заместителя руководителя Евсы Марины Александровны, действующего на основании Доверенности 20-02.09/24 от 06.09.2024, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Астория" (далее – Арендатор) в лице генерального директора Мелешко Вячеслава Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество – помещение, по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, бульвар Чистопрудный, дом 19, строение 1 (подвал, помещение I, комнаты № 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 22), общей площадью 359,20 кв. м, (кадастровый номер: 77:01:0001030:3387) (далее – Имущество).

Передаваемое Имущество находится в оперативном управлении Арендодателя– запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права оперативного управления: от 25 июля 2007 г. № 77-77-11/053/2007-950.

Техническое состояние Имущества на дату составления акта приема-передачи:

- кадастровый номер 77:01:0001030:3387 - Удовлетворительное.

Наличие перепланировки Имущества на дату составления акта приема-передачи с учетом данных ЕГРН:

- кадастровый номер 77:01:0001030:3387 - Нет .

Особые отметки:

- кадастровый номер 77:01:0001030:3387 - отсутствуют.

Арендодатель:

Арендатор:

_____ Евса М. А.

_____ Мелешко В. В.

М.П.

М.П.

по адресу: Чистопрудный бульв.
(индекс, район, ул., перекр., бульв. и т.д.)

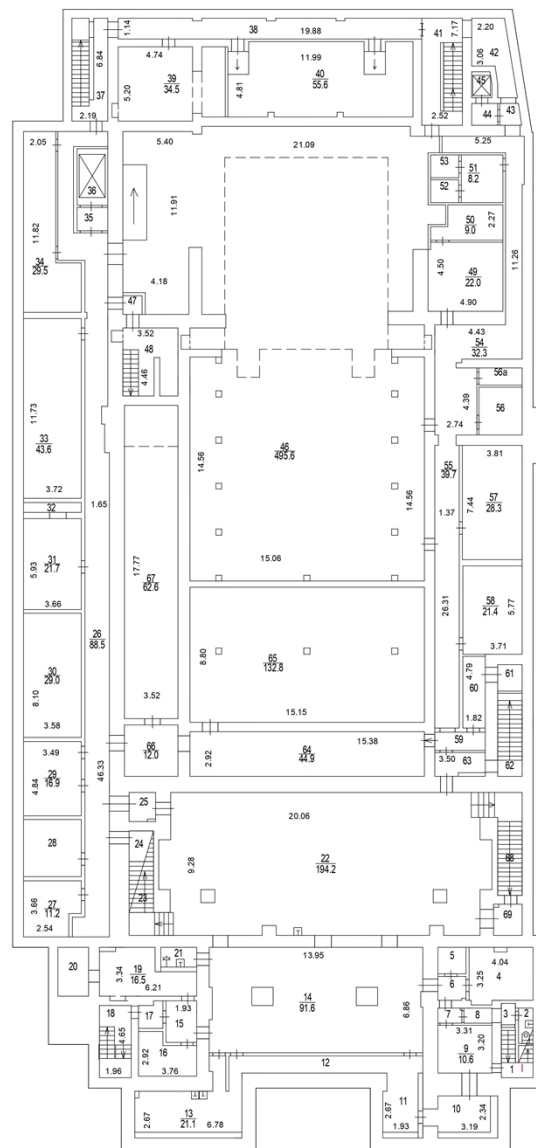
домовл. (вл.) _____ дом 19
улицы, переулочка

корпус _____ строение (сооружение) 1
улицы, переулочка

квартал № 296 _____ ЦАО г. Москва



ПОДВАЛ



Масштаб 1:200