

**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 «МУЗЕЙНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «МУЗЕЙ МОСКВЫ» (далее – Арендодатель) в лице генерального директора Трапковой Анны Владимировны, 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: г.Москва, бульв.Зубовский, д.2, строен.7, этаж 1, помещение I, часть комнаты 22, (далее – Объект) для использования в целях: кафе, общественное питание.

Общая площадь Объекта составляет 138,80 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 19 июля 2010 г. № 77-77-11/143/2010-836.

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 4610380,80 рублей (четыре миллиона шестьсот десять тысяч триста восемьдесят рублей 80 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость.

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.

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 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 «МУЗЕЙНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «МУЗЕЙ МОСКВЫ», лицевой счет 2605641000450356), юридический адрес: 119021 г. Москва БУЛЬВАР ЗУБОВСКИЙ, 2, ИНН: 7710036808, КПП: 770401001, расчетный счет 03224643450000007300 в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г.Москве, 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 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. Объект является частью объекта культурного наследия федерального значения «Провиантские магазины, 1832-1835 гг., арх.В.П.Стасов», охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения) от 26 июля 2012 года № 16-23/005-357/12.

Арендатор обязан соблюдать требования охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия от 26 июля 2012 года № 16-23/005-357/12.

8.2. Арендатор обязан осуществить мероприятия по страхованию Объекта, являющегося предметом договора аренды на период действия договора, при этом при наступлении страхового случая выгодополучателем выступает Арендодатель.

8.3. Арендатор обязан ежемесячно возмещать расходы Арендодателя по расчетам с третьими лицами, оказывающими коммунальные и эксплуатационные услуги, связанные с использованием и содержанием Объекта, а именно: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, а также иные эксплуатационные расходы.

При наличии приборов учета потребления (счетчиков) расходы Арендодателя возмещаются Арендатором исходя из данных за предыдущий календарный месяц и указываются в счете на оплату.

При отсутствии приборов учета в Объекте (счетчиков) определение объема и стоимости потребляемых Арендатором водо-, тепло- и электроэнергии осуществляется расчетным способом, а именно: согласно средней стоимости каждой услуги за один квадратный метр, рассчитанной применительно к площади Объекта и оплаченной Арендодателем.

Расчет и стоимость указываются в счетах Арендодателя, выставляемых Арендатору ежемесячно. Арендатор осуществляет оплату счетов не позднее пяти рабочих дней с даты выставления Арендодателем.

8.4. Арендатор обязан соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные нормы действующего законодательства при пользовании Объектом.

8.5. Стороны договорились, что договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- принятие решения о капитальном ремонте, реставрации и приспособлении для современного использования Объекта либо здания, в котором находится объект аренды;

- нарушение или невыполнение Арендатором обязательств по проведению работ по сохранению Объекта как объекта культурного наследия;

- неоднократное (два и более) неисполнение/нарушение Арендатором требований охранного обязательства, подтвержденное актом соответствующего уполномоченного органа, а также неустранение Арендатором таких нарушений в течение двух месяцев с даты принятия соответствующего акта или решения суда;

- невыполнение Арендатором обязанностей по поддержанию Объекта в исправном состоянии или его содержанию, грубое нарушение требований пожарной безопасности, санитарных и иных норм и правил;

- невыполнение требований и предписаний органов государственной власти об устранении нарушений, в результате которого эксплуатация Объекта невозможна;

- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два месяца;

- нарушение Арендатором сроков оплаты (возмещения) стоимости

коммунальных и иных эксплуатационных услуг более трех раз;

- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта либо его части без согласования с Арендодателем и уполномоченными органами государственной власти города Москвы;

- передача Арендатором Объекта третьему лицу.

8.6. В случае принятия решение о ремонте, реставрации и приспособлении для современного использования здания, в котором расположен Объект аренды, Арендатор обязан освободить Объект аренды в течение двух месяцев с момента получения уведомления об этом от Арендодателя.

8.7. Запрещено сдавать Объект в субаренду, передавать третьим лицам в пользование и/или использовать Объект в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (в соответствии с п.11 Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2021 г. N 1529).

8.8. Арендатор обязан осуществлять эксплуатацию Объекта с учетом действующих требований в отношении объекта культурного наследия в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.9. Арендатор обязуется не производить на Объекте каких-либо конструктивных или внешних изменений, добавлений или улучшений, внутренних переделок без предварительного письменного согласия Арендодателя и Департамента культурного наследия города Москвы. Все неотделимые от Объекта улучшения, произведенные Арендатором с согласия Арендодателя и Департамента культурного наследия города Москвы после окончания действия настоящего Договора остаются в собственности Арендодателя, при этом затраты на производство указанных улучшений не компенсируются. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются его собственностью.

8.10. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем наименование и художественное оформление пункта общественного питания, размещаемого в Объекте.

8.11. Арендатор обязан согласовывать с Арендодателем размещение вывесок, щитов, табличек и других информационно-рекламных носителей, содержащих сведения о наименовании пункта общественного питания (кафе) и/или Арендаторе. При этом размещение любой информации на фасаде здания, в котором находится Объект, осуществляется только после согласования такого размещения с уполномоченными органами города Москвы.

Арендатор самостоятельно несет расходы по установке и эксплуатации рекламно-информационных устройств в случае их установки.

8.12. Арендатор обязан регламентировать вопросы своей хозяйственной деятельности с учетом внутреннего распорядка Арендодателя.

8.13. Арендатор обязан самостоятельно получить и иметь необходимую разрешительную документацию для организации общественного питания.

8.14. Арендатор обязан обеспечить реализацию товаров высокого уровня согласно применяемому Арендатором ассортиментному минимуму, обеспечить наличие специальных предложений/скидок для социально необеспеченных категорий населения (пенсионеры, студенты, инвалиды), а так же разработать меню для различных групп посетителей (детское, вегетарианское меню, меню завтраков, которое будет действовать с открытия до закрытия), разработать кофейную и чайную карту, ориентированную на широкий круг посетителей, предоставить скидку при посещении заведения для работников Арендодателя, оказывать посильную помощь в реализации социально ориентированных программ Арендодателя.

8.15. Арендатор обязан обеспечивать высокую культуру обслуживания, соблюдать правила торговли продовольственными товарами, правила оказания услуг общественного питания, правила техники безопасности, противопожарной безопасности, обеспечивать охрану переданного в аренду Объекта.

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 «МУЗЕЙНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ «МУЗЕЙ МОСКВЫ»

Адрес места нахождения: 119021 г.
Москва БУЛЬВАР ЗУБОВСКИЙ, 2
Адрес для переписки: 119021, г. Москва,
бульвар Зубовский, дом 2, строение 7

Телефон: 8(495)7390008

ИНН: 7710036808

КПП: 770401001

ОГРН: 1027739003808

_____ Трапкова А. В.

Арендатор:

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 «МУЗЕЙНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «МУЗЕЙ МОСКВЫ» (далее –
Арендодатель) в лице генерального директора Трапковой Анны Владимировны,
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: г.Москва, бульв.Зубовский, д.2, строен.7, этаж
1, помещение I, часть комнаты 22, общей площадью 138,80 квадратных метров (далее –
Объект).

Передаваемый Объект находится в оперативном управлении Арендодателя, что
подтверждается записью в ЕГРН от 19 июля 2010 г. № 77-77-11/143/2010-836.

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

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

Особые отметки: Интерьер помещения состоит из некапитальных временных
конструкций и оборудования, которые не являются неотделимыми и не относятся к
перепланировке. Все конструкции автономны, установлены на существующие
основания помещения и являются сборно-разборными..

Арендодатель:

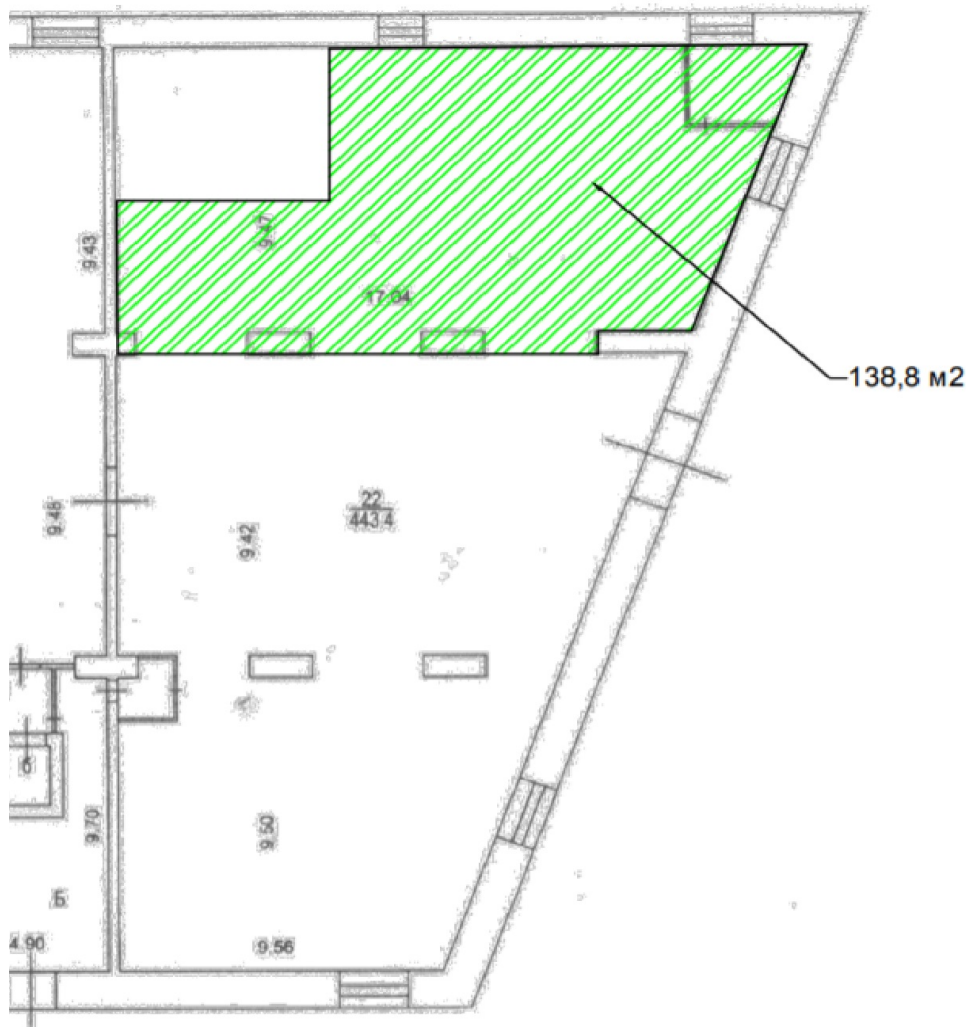
Арендатор:


_____ Трапкова А. В.

М.П.

М.П.

Схема расположения пункта общественного питания (кафе) в помещении Арендодателя по адресу: г.Москва, Зубовский бульв., д.2, стр.7 этаж 1, помещение I, часть комнаты 22



 - место расположения пункта общественного питания (кафе)