

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

город Москва

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский государственный академический театр «Русская песня» (далее – Арендодатель) в лице директора Бабкиной Надежды Георгиевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , 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 129090, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, проспект Олимпийский, дом 14, помещение 1/1 (1 этаж, Помещение I, часть комнаты № 69 (22,3кв.м.); Антресоль 1 этажа, Помещение I, часть комнаты № 37 (24,3кв.м.); Антресоль 1 этажа, Помещение I, часть комнаты № 37 (20,4кв.м.)) общей площадью 67,00 кв. м, (кадастровый номер: 77:01:0003044:4548) (далее – Имущество) для использования в целях: буфет, общественное питание.

Общая площадь Имущества: 67 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 30 апреля 2014 г. № 77-77-12/024/2014-070.

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 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.

2.4. График работы объекта подлежит согласованию с Арендодателем.

2.5. Срок аренды Помещения установлен – с даты подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества на 11 (Одиннадцать) месяцев и 28 (Двадцать восемь) дней.

2.6. Арендатор за свой счет осуществляет регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в установленном порядке в органах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

(Управление Росреестра по Москве), а также несет все расходы, связанные с выполнением указанной обязанности. После регистрации один экземпляр настоящего Договора представляется Арендодателю.

2.7. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения Договора (или дополнительного соглашения к Договору) представить на регистрацию в Управление Росреестра по Москве заявление о государственной регистрации Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также необходимые для регистрации документы. В случае расторжения Договора по соглашению сторон Арендатор обязан в срок не позднее 10 (Десяти) дней с даты расторжения Договора направить в Управление Росреестра по Москве заявление о государственной регистрации соглашения о расторжении Договора.

2.8. Договор вступает в силу и действует в соответствии с п.2.1.-2.2. настоящего Договора, за исключением обязательств, на которые распространяются иные сроки исполнения, включая сроки для выплаты неустоек, штрафов и т.п.

2.9. Окончание срока действия Договора (прекращение договора по иным основаниям) не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, в частности, неустойка, установленная Договором, начисляется до даты полного погашения Арендатором существующей задолженности.

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.

3.4. Арендатор не вправе:

- использовать Имущество для регистрации юридического лица (адрес местонахождения);

- использовать Имущество не по целевому назначению и способами, запрещенными действующим законодательством;

- требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в период действия Договора, а также зачета стоимости произведенных неотделимых улучшений в счет арендных платежей;

- уступать свои права и обязательства по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.5. Арендодатель вправе:

3.5.1. Осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к Имуществу с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства. Осмотр может производиться в течение рабочего

дня, а в случае аварии - в любое время суток.

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

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

3.6. Арендодатель обязан:

3.6.1. В соответствии с п.4.1. настоящего Договора передать Арендатору Имущество по акту приема-передачи.

3.6.2. Обеспечить Арендатору возможность использования Имущества в соответствии условиями настоящего Договора.

3.6.3. Осуществлять контроль за исполнением обязательств Арендатором по настоящему Договору.

3.6.4. Направлять уведомления Арендатору о корректировке величины арендной платы не позднее 1 месяца до установления новой цены аренды с приложением дополнительного соглашения об изменении стоимости аренды.

3.6.5. Провести инструктаж по противопожарной безопасности с уполномоченным представителем Арендатора, ответственным за противопожарную безопасность.

3.6.6. Обеспечить доступ в Помещение сотрудников Арендатора, согласно предоставленным спискам сотрудников путем выдачи индивидуальных карточек системы контроля учета доступа, в соответствии с установленным режимом работы Арендодателя. При изменении списочного состава сотрудников Арендатора, карточки доступа должны быть сданы Арендодателю не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты увольнения работника Арендатора.

3.6.7. Обеспечить Арендатору возможностью пользоваться зоной разгрузки/погрузки и подъездными путями к Помещению, необходимыми для эксплуатации Помещения в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

3.6.8. В течение Срока Аренды обеспечивать Помещение нагрузками по инженерным системам и выполнять иные обязательства с целью обеспечения бесперебойного круглосуточного функционирования всех коммунальных и инженерных систем (отопление, холодное водоснабжение, канализация и электроснабжение) предусмотренных в Помещении.

3.7. Арендатор вправе:

3.7.1. Использовать места общего пользования, такие как коридоры, проходные помещения, туалеты и прочее, граничащие с арендованным помещением и необходимые для прохода сотрудников Арендатора в арендуемые помещения, без права размещения на этих территориях имущества Арендатора. При этом Арендатор обязан использовать места общего пользования только по прямому назначению.

3.7.3. Досрочно отказаться от Договора в одностороннем порядке без обращения в суд с предварительным уведомлением Арендодателя за 3 (три) месяца до его расторжения.

3.8. Арендатор обязан:

3.8.1. Использовать Имущество по целевому назначению.

3.8.2. Содержать Имущество в исправном состоянии и соответствующем санитарном состоянии до его возврата Арендодателю.

3.8.3. Обеспечить доступ представителей Арендодателя к Имуществу для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций. В случае возникновения аварийных ситуаций немедленно уведомить представителей Арендодателя и обеспечить незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации или аварийно-технических служб.

3.8.4. Обеспечивать Арендодателю (его полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций круглосуточный беспрепятственный доступ к Имуществу с целью контроля использования Имущества.

3.8.5. За свой счет содержать Помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами,

санитарно–техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами.

Нести ответственность перед соответствующими компетентными органами государственной власти за нарушение условий содержания и эксплуатации (технического обслуживания) Помещения, за несоблюдение правил охраны труда, электробезопасности и техники безопасности в Помещении, правил торговли.

При этом ответственность за пожарную безопасность при эксплуатации Имуущества несет Арендатор.

3.8.5.1. Проводить инструктажи по противопожарной безопасности со своими сотрудниками в сроки, установленные законодательством.

3.8.5.2. Содержать и эксплуатировать помещение в надлежащем противопожарном состоянии в соответствии с правилами противопожарной безопасности.

3.8.5.3. Не допускать использования не по назначению систем и средств противопожарной защиты, включая системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей, первичные средства тушения пожаров. В случае выявления неисправности в системах автоматической противопожарной защиты незамедлительно сообщать об этом Арендодателю в письменном виде.

3.8.5.4. Выполнять предписания и иные законные требования должностных лиц органа пожарного надзора.

3.8.5.5. Предоставить Арендодателю заверенную копию приказа о назначении лица, ответственного за противопожарную безопасность в помещениях, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора или смены ответственного лица.

3.8.6. Вносить арендную плату за Имуущество в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, а в случаях получения уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы, вносить арендную плату в соответствии с таким уведомлением.

3.8.7. Обеспечить режим приема товара, утилизации отходов, производства погрузочных, разгрузочных работ и транспортировки, исключаящий создание помех или неудобств для Арендодателя и посетителей.

3.8.8. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в срок не позднее 3 рабочих дней с даты изменения реквизитов. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления Арендодателя, направленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его не оповещением. При изменении юридического, фактического адресов, банковских реквизитов Арендатора заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

3.8.9. Установить за свой счет приборы учета электропотребления, в случае отсутствия таких приборов на входящих магистралях в арендуемое помещение.

3.8.10. Обеспечить соблюдение действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего порядок привлечения и использования иностранной рабочей силы, обеспечить нахождение своих сотрудников из числа иностранных граждан и лиц без гражданства только на основании документов, оформленных и выданных в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушений установленного порядка привлечения иностранной рабочей силы и/или правил регистрации Арендатор самостоятельно несет установленную ответственность.

3.8.11. За свой счет осуществлять текущий ремонт арендованного Помещения, с предварительным согласованием с Арендодателем.

3.8.12. За свой счет содержать в работоспособном состоянии все виды инженерных сетей и систем (вентиляции, отопления, горячего и холодного водоснабжения, сетей канализации, электроустановок, систем автоматического пожаротушения, оповещения и т.д.), находящихся в арендуемом помещении.

3.8.13. При осуществлении деятельности соблюдать правила санитарного содержания прилегающей территории и помещений, используемых Арендатором и посетителями

Арендатора, организации уборки и обеспечения чистоты и порядка в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 09.11.1999 № 1018 «Об утверждении Правил санитарного содержания территорий, организации уборки и обеспечения чистоты и порядка в г. Москве» и нести ответственность перед контролирующими государственными органами за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств. Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку помещений.

3.8.14. Обеспечить наличие и предоставлять по первому требованию Арендодателя заверенные копии документов, подтверждающих:

- правовое положение Арендатора, в соответствии с действующим законодательством РФ;
- права на осуществление деятельности в соответствии с условиями настоящего Договора;
- соответствие оказываемых услуг нормам безопасности, а также иным требованиям действующего законодательства РФ, в сфере, являющейся предметом настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь, гигиенические сертификаты, сертификаты соответствия и иных документов, подтверждающие качество реализуемой продукции).

3.8.15. Самостоятельно нести ответственность перед потребителями услуг/работ/товаров, которые оказываются Арендатором на территории Помещения, в случае нанесения вреда жизни и здоровью потребителям услуг/работ/товаров, в процессе исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.8.16. Соблюдать пропускной режим, установленный Арендодателем, не допуская нахождения посторонних лиц в Помещении.

3.8.17. Возмещать Арендодателю суммы штрафов, выставленные государственными и муниципальными органами, осуществляющие контрольные функции, в случае нарушения Арендатором требований административного и природоохранного законодательства в Помещении, а также законодательства в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

3.8.18. Осуществлять своими силами и за свой счет периодическую очистку канализации и жироуловителя от жировых отложений, очистку вытяжной вентиляции горячего цеха, проведение дератизации и дезинфекции арендуемых помещений, с предоставлением Арендодателю копий договоров на данные услуги и документов об исполнении данных договоров.

3.9. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором в случаях аварийных ситуаций, проведения ресурсоснабжающими организациями технологических или профилактических работ, и/или иных действий/бездействий ресурсоснабжающих организаций. При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору.

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.

4.4. Возврат Имущества Арендодателю осуществляется в течение 3 (трех) календарных дней с момента расторжения настоящего Договора по любому предусмотренному настоящим Договором основанию, в том состоянии, в котором он его получил (с учетом нормального износа). Также Арендатор передает все произведённые неотделимые улучшения Имущества без возмещения стоимости этих улучшений. К неотделимым улучшениям не относится имущество Арендатора, такое как мебель, производственное оборудование, инвентарь, офисное

оборудование, а также любое иное движимое имущество Арендатора, демонтаж которого не может повлиять на состояние помещения, в котором они установлены. Такое имущество является собственностью Арендатора и не переходит Арендодателю при прекращении Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.6.- 4.8. настоящего Договора. Под неотделимыми улучшениями понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, то есть улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием объекта.

4.5. При возврате Имущества в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Имуществу, сумма ущерба и сроки ее уплаты. Сумма ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4.6. В случае нарушения установленного в п.4.4. настоящего Договора срока возврата Помещения Арендодателю более чем на 3 (три) дня, Арендодатель вправе самостоятельно освободить помещения своими силами, либо силами привлеченных третьих лиц за счет Арендатора. В случае освобождения помещений в соответствии с настоящим пунктом Арендодатель в присутствии двух независимых лиц составляет Акт вскрытия Помещения, а также опись имущества, находящегося в Помещении на момент вскрытия. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность вывезенного имущества Арендатора. Расходы Арендодателя по упаковке, перевозке и хранению имущества Арендатора, понесенные им при совершении указанных действий, возмещаются Арендатором в течение 2 (двух) дней с момента выставления счета на сумму таких расходов.

4.7. Арендатор не вправе требовать от Арендодателя какую-либо компенсацию за имущество, находившееся в Помещении на момент вскрытия и самостоятельно, без участия Арендодателя, несет полную ответственность перед третьими лицами в случае нарушения прав таких лиц на владение, пользование или распоряжение таким имуществом.

4.8. По истечении 15 (пятнадцати) календарных дней Арендатор лишается права истребования имущества, вывезенного из арендованных помещений Арендодателем в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора.

4.9. На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Помещения в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения Помещения. С момента подписания акта приема-передачи Помещения Арендодателем и Арендатором, Помещение считается переданным, а обязательства по платежам возникшими.

4.10. В случае заключения нового договора аренды помещений с прежним Арендатором или пролонгации договора без выезда Арендатора из занимаемых помещений, акт сдачи-приемки помещений от Арендодателя к Арендатору не составляется. Стороны вправе составить акт осмотра помещений.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендной платы за Имущество устанавливается в размере 1338000,00 рублей (один миллион триста тридцать восемь тысяч рублей 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 государственный академический театр «Русская песня», лицевой счет 2605641000450794), юридический адрес: 107078 ул. Садовая-Черногрозская д. 5/9, стр. 2, ИНН: 7714039052, 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 А. 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);

- А – 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).

5.6. Оплата за использование Помещения осуществляется за период фактического владения и пользования Имуществом.

5.7. Изменение арендной ставки в сторону понижения в течение срока действия Договора не допускается.

6. Страхование имущества

6.1. Арендатор обязан застраховать Имущество от рисков его гибели и повреждения на весь период действия Договора. Страхователем Имущества выступает Арендатор.

Выгодоприобретателем по договору страхования выступает город Москва. Страхование Имущества обеспечивает в числе прочих его сохранность в течение срока аренды от рисков гибели и повреждения.

6.2. Страховой полис Имущества хранится у Арендатора. Заверенная копия страхового полиса Имущества хранится у Арендодателя.

6.3. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить Страховщику и Арендодателю о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты происшествия посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи либо вручить сообщение представителям Страховщика и Арендодателя;

- не дожидаясь прибытия на место представителей Страховщика, работников полиции или представителей других компетентных органов, собрать доступную предварительную информацию, по возможности зафиксировать картину ущерба с помощью фото- или видеосъемки, составить акт в произвольной форме с участием очевидцев (свидетелей) страхового случая и передать подготовленную информацию Страховщику и Арендодателю;

-принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденного Имущества до его осмотра представителями Страховщика;

-обеспечить Страховщику, Арендодателю, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденного Имущества, переданного ему в аренду;

- направить Страховщику заявление о страховом событии и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.

6.4. Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Имущество за счет собственных средств.

6.5. При наступлении страхового события Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления Имущества может создать комиссию с участием Арендатора при согласии последнего. При принятии решения о восстановлении Имущества и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении Имущества, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, а также настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения сроков внесения Арендатором арендных платежей Арендодатель вправе требовать во внесудебном порядке уплаты неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента годовой арендной ставки за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае нарушения условий настоящего Договора, за исключением просрочки арендных платежей, Арендодатель вправе требовать во внесудебном порядке уплаты штрафа в размере 3 % (три процента) от суммы годовой арендной платы, а также возмещения Арендодателю реального ущерба в размере, непокрытом штрафом.

7.4. При неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Арендатором раздела 6 настоящего Договора, а также отказ Арендатора от восстановления Имущества при наступлении страхового события Арендатор уплачивает неустойку в размере 10 % (десяти процентов) от суммы ежегодной арендной платы, а также возмещает Арендодателю в полном объеме стоимость причиненных убытков.

7.5. В случае применения надзорными и/или контролирующими органами штрафных и прочих санкций к Арендодателю за нарушения требований действующего законодательства, допущенных Арендатором, Арендатор в полном объеме компенсирует Арендодателю расходы на оплату таких санкций в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя соответствующего письменного требования.

7.6. В случае нарушения Арендатором правил и требований пожарной безопасности, охраны окружающей среды, санитарных норм, Арендодатель выдает Арендатору предписание по устранению указанных нарушений, с указанием сроков устранения, выполнение которого является обязательным. При несоблюдении сроков, указанных в предписании Арендодателя, последний вправе применить к Арендатору штраф в соответствии с п.7.3. настоящего Договора, а также потребовать возмещения ущерба, возникшего вследствие нарушений, указанных в настоящем пункте.

7.7. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения возложенных на

них обязательств по Договору.

7.8. Оплата штрафов (неустоек) осуществляется Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления/претензии от Арендодателя.

7.9. В случае, когда Арендатор по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату и/или иные платежи, Арендодатель вправе приостановить доступ Арендатора (его работников и посетителей) в арендуемые помещения до момента погашения долга по арендной плате, пени и/или другим платежам. При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору за указанный период, в который доступ в помещения был приостановлен.

7.10. Ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам по вине Арендатора, несет Арендатор.

7.11. Арендатор освобождается от уплаты штрафной неустойки, если докажет, что нарушение обязательства произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Арендодателя.

7.12. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени и возмещение убытков, причиненных неисполнением/ненадлежащим исполнением ими обязательств по Договору) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

8. Порядок изменения и прекращения Договора

8.1. Договор может быть изменен или его действие прекращено по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

8.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- досрочное расторжение Договора по соглашению сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора;
- в случае одностороннего расторжения Договора одной из Сторон в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

8.3. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора и/или уплаты неустойки (штрафа) в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

8.4. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора если Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

8.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

- использования Имущества не по целевому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора;
- просрочка внесения арендной платы более 10 (десяти) календарных дней с даты оплаты, либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за один срок ежемесячной оплаты;
- проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без письменного согласия Арендодателя;
- существенного ухудшения Арендатором состояния Имущества;
- невыполнения Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора (в том числе подпункты пунктов 3.2., 3.4., 3.8.6. настоящего Договора);
- неуплаты Арендатором штрафов, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором раздела 6 настоящего Договора, а также отказа Арендатора от восстановления Имущества при наступлении страхового события;
- передачи Имущества полностью или его части в субаренду, передача третьим лицам иным образом, а также иное распоряжение правом аренды без согласия Арендодателя;

- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

8.6. При принятии Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных п. 8.5 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление заказным письмом не позднее, чем за месяц до даты прекращения действия такого Договора.

Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении. По истечении 3 (трех) календарных дней с даты прекращения действия Договора Арендатор обязан освободить помещение и передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также запретительные действия властей и акты государственных органов. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

10.2. Претензионный порядок урегулирования споров и разногласий является обязательным. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней, с момента ее получения Стороной, которой она была адресована.

10.3. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Арендодателем и Арендатором): один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя, один – в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы.

11.2. Стороны обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней в письменной форме извещать друг друга обо всех изменениях в банковских реквизитах и почтовых адресах относительно указанных в настоящем Договоре, а также о любых изменениях, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы обеих Сторон.

11.3. Все уведомления, письма, претензии Сторон, связанные с исполнением и расторжением настоящего Договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по фактическому адресу Стороны, указанному в разделе 12 Договора, или с использованием электронной почты.

11.4. Если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации все уведомления (сообщения, претензии, требования и т.п.) Сторон по настоящему Договору должны направляться в письменной форме посредством электронной почты, курьерских услуг

или посредством почтовой связи (заказным письмом с уведомлением о вручении) с обязательным последующим обменом подлинниками документов по реквизитам Сторон, указанным в разделе 12 настоящего Договора. Уведомление (сообщение, претензия, требование и т.п.) считается полученным в день отправления электронного письма, в случае курьерской доставки – в день вручения уведомления (сообщения, претензии, требования и т.п.) или на 5-й день после отправления заказного письма по почте.

11.5. Корреспонденция считается доставленной Стороне также в случаях, если:

- сторона отказалась от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
- несмотря на почтовое уведомление, Сторона не явилась за получением направленной корреспонденции, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием Стороны по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя.

11.6. Настоящий Договор может быть заключен путем подписания Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

11.7. Стороны соглашаются в ходе своей деятельности обмениваться первичными документами в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи и признавать юридическую силу всех полученных или отправленных электронных документов.

11.8. Стороны признают, что полученные первичные электронные документы, заверенные квалифицированной электронной подписью уполномоченных лиц, юридически эквивалентны документам на бумажных носителях, заверенным соответствующими подписями.

11.9. Стороны признают, что усиленная квалифицированная электронная подпись документа признается равнозначной собственноручной подписи владельца сертификата и порождает для подписанта юридические последствия в виде установления, изменения и прекращения прав и обязанностей при одновременном соблюдении условий ст.11 Федерального закона №63-ФЗ от 06.04.2011 г. «Об электронной подписи».

11.10. Стороны обязуются соблюдать при осуществлении электронного документооборота порядок, установленный действующим законодательством (в том числе применять порядок, установленный Министерством Финансов РФ в отношении порядка выставления и получения счетов-фактур в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи).

11.11. Стороны обязуются применять при осуществлении электронного документооборота технические средства.

11.12. При соблюдении условий, приведенных выше, электронный документ, содержание и порядок обмена которого соответствует требованиям нормативных правовых актов, может приниматься участниками обмена к учету в качестве первичного учетного документа, использоваться в качестве доказательства в судебных разбирательствах, предоставляться в государственные органы по запросам последних.

11.13. Наличие договоренности о юридически значимом электронном документообороте не отменяет возможность использования иных способов изготовления и обмена документами между Сторонами.

11.14. Если какой-либо раздел настоящего Договора будет сочтен недействительным, незаконным или невозможным для принудительного применения, действительность, законность и возможность для принудительного применения остальных положений настоящего Договора не уменьшается и не умалается.

11.15. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 - Акт приема-передачи;
- Приложение № 2 - Копии документов технического учета (пэтажный план/экспликация).

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Государственное бюджетное учреждение
культуры города Москвы «Московский
государственный академический театр
«Русская песня»

Адрес места нахождения: 107078 ул. Садовая-
Черногрязская д. 5/9, стр. 2

Адрес для переписки: 107078, г. Москва, ул.
Садовая-Черногрязская, Дом 5/9 Строение 2

Телефон: +7(495) 681-33-27

ИНН: 7714039052

КПП: 770101001

ОГРН: 1027739279182

Арендатор:

_____ Бабкина Н. Г.

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 государственный академический театр «Русская песня» (далее – Арендодатель) в лице директора Бабкиной Надежды Георгиевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество – помещение, по адресу 129090, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, проспект Олимпийский, дом 14, помещение 1/1 (1 этаж, Помещение I, часть комнаты № 69 (22,3кв.м.); Антресоль 1 этажа, Помещение I, часть комнаты № 37 (24,3кв.м.); Антресоль 1 этажа, Помещение I, часть комнаты № 37 (20,4кв.м.)), общей площадью 67,00 кв. м, (кадастровый номер: 77:01:0003044:4548) (далее – Имущество).

Передаваемое Имущество находится в оперативном управлении Арендодателя– запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права оперативного управления: от 30 апреля 2014 г. № 77-77-12/024/2014-070.

Техническое состояние Имущества на дату составления акта приема-передачи:

- кадастровый номер 77:01:0003044:4548 - Исправное.

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

- кадастровый номер 77:01:0003044:4548 - Отсутствует .

Особые отметки:

- кадастровый номер 77:01:0003044:4548 - отсутствуют.

Арендодатель:

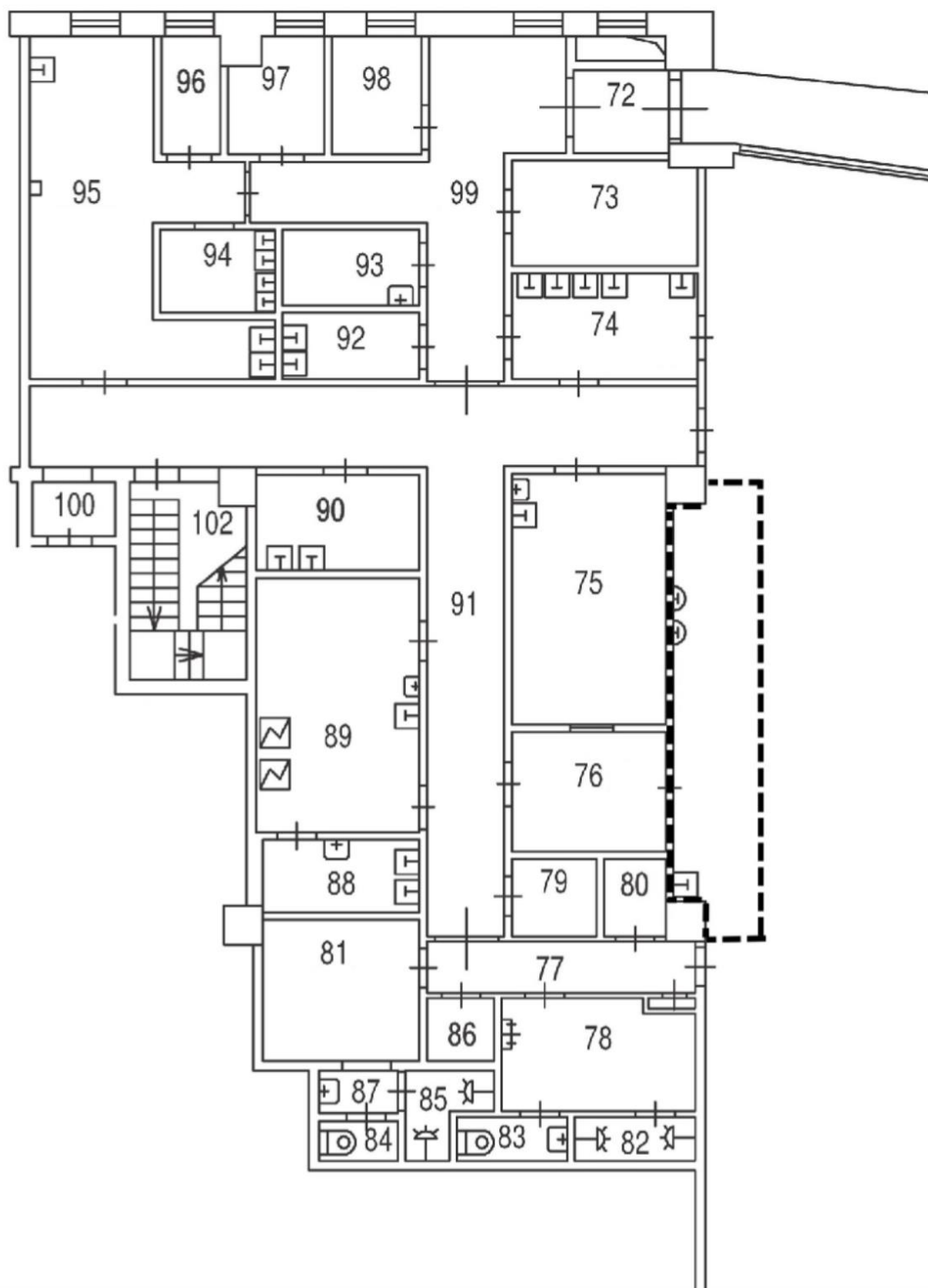
Арендатор:

М.П.

_____ Бабкина Н. Г.

М.П.

1 ЭТАЖ



АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА

