

Проект Договора аренды
недвижимого имущества являющегося государственной собственностью
Ставропольского края, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением
культуры Ставропольского края

город Ставрополь

«___» _____ 2025 г.

Государственное бюджетное учреждение культуры Ставропольского края «Ставропольский академический ордена «Знак Почета» театр драмы им М.Ю. Лермонтова» (далее – Академический театр драмы), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Панюкова Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, действующая на основании _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» в соответствии с частью 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановления Правительства Российской Федерации от 09 июля 2021 г. №1529 «Об утверждении 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» и Приказа министерства культуры Ставропольского края от 14 февраля 2012 г. № 103 «О порядке согласования передачи в аренду или безвозмездное пользование объектов недвижимого имущества государственной собственности Ставропольского края, закрепленных на праве оперативного управления за государственными бюджетными и автономными учреждениями культуры Ставропольского края, подведомственными министерству культуры Ставропольского края», Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества о нижеследующем (далее - Договор):

1. Общие положения. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в аренду, за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество: помещения № 130 (пл. 13,85 кв.м.), № 132 (пл. 12,3 кв.м.), помещение № 133 (пл. 2,0 кв.м.), 1-ый этаж, (Литера А), общей площадью 28,15 кв.м (далее - Объект) входящие в объект права Академического театра драмы, общей площадью 7 617.3 кв.м, (Литера А), ИНН 040101440001, находящееся в государственной собственности Ставропольского края, и принадлежащее Академическому театру драмы на праве оперативного управления, расположенное по адресу: 355017, г. Ставрополь, пл. Ленина, 1 для использования в целях: буфет для посетителей театра.

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 настоящего Договора.

1.3. Объект является государственной собственностью Ставропольского края и находится в оперативном управлении Арендодателя. На момент заключения Договора недвижимое имущество не отчуждено, не передано во временное владение и/или пользование (в аренду), в доверительное управление, правами третьих лиц не обременено, под арестом не состоит.

1.4. Заключение настоящего Договора предусматривает переход во временное пользование Объекта Арендатору, без права выкупа. Сдача в субаренду и использование Объекта в иных целях не указанных в п. 1.1. настоящего Договора запрещена.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия договора устанавливается с «___» _____ 2025 г. года по «___» _____ 2026 года. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

2.2. Арендодатель передает Арендатору Объект по акту приема-передачи нежилого помещения в соответствии с Приложением №2 настоящего Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права Арендодателя:

3.1.1. 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 Российской Федерации. Осмотр может производиться в течение установленного времени дня Арендодателя, а в случае аварии – в любое время суток.

3.1.2. 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.

3.1.3. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Обеспечить Арендатору возможность использования объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

3.2.3. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

3.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора аренды.

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

3.3. Права Арендатора:

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

3.4. Обязанности Арендатора:

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

3.4.2. 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.

3.4.3. Арендатор обязан не позднее чем за 10 (календарных дней) письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

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

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

3.4.6. Арендатор обязан соблюдать все требования законодательства в отношении правового статуса Объекта как объекта культурного наследия.

3.4.7. 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.

3.4.8. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект полномочных представителей Арендодателя, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

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

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в рублях и рассчитывается в соответствии с методикой определения арендной платы недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ставропольского края, согласно отчету об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом (Приложение №1 к настоящему Договору), закрепленными на праве оперативного управления за государственным учреждением культуры и устанавливается:

- в размере _____ в месяц, в том числе НДС 20%.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее ____ (_____) числа каждого месяца, следующего за отчетным, путем безналичного перечисления на лицевой счет Арендодателя на основании выставленного Арендодателем счета, в течение 7 (семи) рабочих дней.

4.3. Арендатор компенсирует Арендодателю предоставляемые ему коммунальные услуги и услуги по эксплуатационному обслуживанию помещения ежеквартально на основании отдельно выставленного счета на оплату не позднее 15 (пятнадцатого) числа следующего за отчетным периодом.

4.4. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) города Ставрополя Ставропольского края, регулирующих исчисление размера арендной платы, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств на счет Арендодателя.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, а по вопросам, не урегулированным настоящим Договором – в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы и денежных средств, указанных в пункте 4.1 и 4.2 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока платежа, по день уплаты включительно. Нарушение сроков внесения арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты неустойки (пени).

5.3. В случае несоблюдения сроков передачи Объекта Арендатору указанных в пункте 2.1 настоящего Договора, Арендатор вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере двукратной арендной платы за всё время просрочки.

5.5. Арендатор несет ответственность за сохранность Объекта в период их фактического использования, в том числе за исправность находящихся в них инженерных сетей.

5.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по настоящему Договору.

6. Досрочное расторжение Договора аренды

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

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. Перемена собственника недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора до окончания его срока.

6.6. При прекращении настоящего Договора, Арендатор обязан вернуть по акту приема-передачи Арендодателю Объект в том состоянии, в котором он его получил. Арендатор обязан восстановить первоначальный вид помещения.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние и за возникновение которых ответственности не несут (землетрясение, наводнение, пожар и другие стихийные бедствия, акты государственных органов и другие). Указанные события должны оказывать прямое влияние на невозможность надлежащего исполнения сторонами принятых обязательств по настоящему Договору. К таким обстоятельствам не относятся отсутствие средств или невозможность выполнить финансовые обязательства.

7.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) календарных дней известить другую Сторону о наступлении действия или о прекращении действия подобных обстоятельств и представить надлежащее доказательство наступления данных обстоятельств. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

7.3. По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна без промедления известить об этом другую сторону в письменном виде.

7.4. Если обстоятельство непреодолимой силы непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в настоящем Договоре, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени действия соответствующего обстоятельства.

7.5. Стороны могут отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору по соглашению сторон, если обстоятельство непреодолимой силы длится более 30 (тридцати) календарных дней.

8. Антикоррупционная оговорка

8.1. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их работники, представители и аффилированные лица не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату денежных средств или иных ценностей любым лицам, чтобы оказать влияние на их действия или решения с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или с иными противоправными целями. Также Стороны, их работники, представители при исполнении настоящего Договора не осуществляют действия, квалифицируемые российским законодательством как вымогательство взятки или предмета коммерческого подкупа, коммерческий подкуп, посредничество в коммерческом подкупе, дача или получение взятки, посредничество во взяточничестве, злоупотребление должностными полномочиями, незаконное вознаграждение от имени юридического лица.

8.2. В случае возникновения у стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение п. 8.1 Договора, она обязуется незамедлительно уведомить другую сторону в письменной форме. В уведомлении нужно указать факты или предоставить материалы, подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение. После получения уведомления сторона, в адрес которой оно направлено, в течение пяти календарных дней направляет ответ, что нарушения не произошло или не произойдет.

8.3. Исполнение обязательств по Договору приостанавливается с момента направления стороной уведомления, указанного в п. 8.2 Договора, до момента получения ею ответа.

8.4. Если подтвердилось нарушение другой стороной обязательств, указанных в п. 8.1 Договора, либо не был получен ответ на уведомление, сторона имеет право отказаться от Договора в одностороннем порядке, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по инициативе которой расторгнут Договор, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате расторжения Договора.

9. Прочие условия. Разрешение споров

9.1. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.2. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, даётся в письменной форме в виде факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

9.3. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.5. Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле. Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

9.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Разногласия сторон, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, рассматриваются Сторонами в претензионном порядке. Претензия в письменной форме направляется стороне, допустившей нарушение условий настоящего Договора. В претензии

указываются допущенные нарушения со ссылкой на соответствующие положения настоящего Договора или его приложений, а также действия, которые должны быть произведены для устранения нарушений.

9.8. Срок рассмотрения писем, уведомлений или претензий не может превышать 15 (пятнадцать) календарных дней со дня их получения.

9.9. В случае, если указанные споры и разногласия не будут разрешены, они подлежат разрешению в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Ставропольского края.

9.10. В настоящий Договор в обязательном порядке включаются условия предоставления Объекта в аренду, оформленные в виде приложений. Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

9.11. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение №1. Расчет размера арендной платы недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ставропольского края;

- Приложение №2. Форма Акта приема – передачи Объекта (при передаче помещений Арендатору);

- Приложение №3. Приказ Министерства Культуры Ставропольского края от «___» _____ 2025 г. № ____ О согласовании передачи в аренду объекта недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ставропольского края и закрепленного на праве оперативного управления за государственным бюджетным учреждением культуры Ставропольского края «Ставропольский Академический ордена «Знак Почета» театр драмы им. М.Ю. Лермонтова»;

- Приложение №4. Копия технического паспорта здания.

10. Адреса и реквизиты, подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

ГБУК СК «Ставропольский академический ордена

«Знак Почета» театр драмы

им. М.Ю. Лермонтова»

355017, г. Ставрополь, пл. Ленина, 1.

ИНН 2634012338

КПП 263401001

Казначейский счет: 03224643070000002101

Банк: Отделение Ставрополь

Банка России//УФК по

Ставропольскому краю г. Ставрополь

БИК 010702101

р/с 40102810345370000013

л/сч 056700068

ОКАТО 07401000000

ОГРН 1022601984921

ОКПО 02190944

e-mail stavteatrdram@mail.ru

тел. 8652711833, 711861

Директор

Индивидуальный предприниматель

С.М. Панюков

МП

МП

Расчет размера арендной платы
недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности
Ставропольского края и закрепленного на праве оперативного управления за
государственным бюджетным учреждением культуры Ставропольского края
«Ставропольский Академический ордена «Знак Почета» театр драмы им. М.Ю. Лермонтова»
согласно отчету оценки № 36-Н/25 рыночной стоимости годовой арендной платы за
пользование недвижимым имуществом

Величина арендной платы за _____ кв. м. в месяц _____ руб./кв.м.
_____ кв. м. - помещение под буфет.

Месячная стоимость арендной платы сдачи в аренду помещения под буфет
_____ х _____ кв.м.= _____ руб. за 1 месяц.

*среднее число календарных дней в 1 месяце (за период, равный сроку аренды)

Арендодатель

Арендатор

ГБУК СК «Ставропольский академический
ордена «Знак Почета» театр драмы им.
М.Ю. Лермонтова»
Директор

Индивидуальный предприниматель

С.М. Панюков
МП

МП

Акт - приема передачи Объекта в аренду

город Ставрополь

«___» _____ 2025 г.

Государственное бюджетное учреждение культуры Ставропольского края «Ставропольский академический ордена «Знак Почета» театр драмы им М.Ю. Лермонтова», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице директора Панюкова Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, действующая на основании _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, составили настоящий Акт приема - передачи Объекта в аренду (далее-Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в аренду, за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество:

2. На момент приема-передачи Объект находится в следующем техническом состоянии:

- стены, пол, потолок без видимых повреждений и изъянов;
- окна ПВХ в хорошем состоянии, с работающими конструкциями;
- дверь в удовлетворительном состоянии;
- электрические приборы (розетки, лампы, выключатели) – работают.

Оценка общего состояния Объекта: помещение полностью соответствуют условиям вышеназванного договора, ремонта не требует. При осмотре технического состояния помещения недостатков, препятствующих деятельности Арендатора, не обнаружено.

3. Арендатор претензий по состоянию передаваемого Объекта не имеет.

4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений от «__» _____ 20__ г., составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой Стороны.

Арендодатель передал:

Арендатор принял:

ГБУК СК «Ставропольский академический
ордена «Знак Почета» театр драмы
им. М.Ю. Лермонтова»

Директор

МП

_____ С.М. Панюков

МП