

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НА УСЛОВИЯХ ПОЧАСОВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 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 «Центр оперного пения имени Галины Вишневской» (далее – Арендодатель) в лице руководителя Ростропович Ольги Мстиславовны, 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 в соответствии с графиком использования, являющимся приложением к настоящему Договору, объект недвижимости – помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, Дом 25 Строение 1, пом. I, комн. 3 , (далее – Объект) для использования в целях: общественное питание, буфет.

Общая площадь Объекта составляет 47,30 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 17 января 2003 г. № 77-01/01-690/2002-736.

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 государственной регистрации в установленном порядке.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи Объекта

Передача и возврат Объекта осуществляется в соответствии с Графиком использования Объекта, подписанным Сторонами, являющимся неотъемлемой частью Договора.

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. Обеспечить Арендатору возможность использования объекта в соответствии с Графиком использования Объекта.

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. Приступить к пользованию Объекта в соответствии с Графиком использования Объекта.

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 (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 (четырнадцать) 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 1400,00 рублей (одна тысяча четыреста рублей 00 копеек) в час, 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 оплачиваемого календарного месяца в размере, соответствующем количеству часов использования Объекта в оплачиваемом календарном месяце согласно Репертуарному плану Арендодателя.

5.3. Арендодатель обязан предоставлять Арендатору Репертуарный план не позднее двадцать пятого числа месяца, предшествующего оплачиваемому.

5.4. Оплата аренды Объекта осуществляется по реквизитам:

получатель – Департамент финансов города Москвы (Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Центр оперного пения имени Галины Вишневской», лицевой счет 2605641000450815), юридический адрес: 119034 город Москва улица Остоженка, дом 25, строение 1, ИНН: 7704242030, КПП: 770401001, 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.

5.5. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты государственной регистрации Договора.

5.6. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег получателю.

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.

7.5. Арендодатель имеет право в бесспорном и одностороннем порядке изменять график использования объекта в следующих случаях:

- при авариях, повреждениях на Объекте, вызванных действиями (событиями), не зависящими от Арендодателя;
- согласно изменениям в Репертуарном плане Арендодателя.

8. Особые условия

8.1. Арендатор является организацией общественного питания и организует питание для посетителей ГБУК г.Москвы «Центр оперного пения имени Галины Вишневской» (театральный буфет).

8.2. Арендатор обязан обеспечить такой уровень своей деятельности, который не мешал бы проведению мероприятий в Центре и не причинял неудобства зрителям и сотрудникам Арендодателя.

8.3. Арендатор обязан соблюдать правила техники безопасности и охраны труда и нести ответственность за их невыполнение.

8.4. Все сотрудники Арендатора обязаны неукоснительно выполнять требования и рекомендации Роспотребнадзора, Главного санитарного врача, Мэра и Правительства Москвы и других компетентных органов о соблюдении санитарно-эпидемиологической безопасности. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение требований и рекомендаций о санитарно-эпидемиологической безопасности.

8.5. Арендатор обязан произвести все необходимые действия для осуществления государственной регистрации настоящего договора. Государственная регистрация настоящего Договора аренды осуществляется силами и за счет Арендатора. В случае подписания Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора аренды, Арендатор также обязан произвести их государственную регистрацию.

8.6. Другие дополнительные условия, установленные Письмами согласованиями Департамента культуры города Москвы, Департаментом городского имущества города Москвы, касающиеся деятельности Арендатора, являются обязательными к соблюдению Арендатором.

8.7. Арендатор обязан осуществлять свою деятельность только во время основной деятельности Арендодателя. Вне времени основной деятельности Арендодателя (прежде всего в ночное время) Арендатор свою деятельность не осуществляет.

8.8. Арендатор при осуществлении своей деятельности использует собственное оборудование, мебель, технику в соответствии с перечнем имущества.

8.9. Плата за эксплуатационное обслуживание, за предоставляемые коммунальные услуги, за пользование общим имуществом, в том числе земельным участком, включаются в арендную плату.

8.10. Арендодатель обязан своими силами за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды, обеспечивать техническое обслуживание систем вентиляции и кондиционирования, противопожарных и иных инженерных систем, поддерживать работу всех необходимых систем в течение всего срока деятельности Арендатора.

8.11. По окончании Срока аренды все произведенные Арендатором на Объекте неотделимые улучшения передаются без возмещения их стоимости. Арендатор не вправе требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в период действия Договора аренды, а также зачета стоимости произведённых неотделимых улучшений в счет арендных платежей.

8.12. Арендатор обязан возместить материальный ущерб Арендодателю в полном объеме в случае пожара или аварии, возникших по вине Арендатора или восстановить Помещения собственными силами и средствами в согласованные с Арендодателем сроки.

8.13. Арендатор самостоятельно несет ответственность в виде штрафов, пеней, взысканий и иных санкций перед органами власти в случае проведения ими проверок и выявления нарушений Арендатором и его работниками действующего законодательства Российской Федерации. Арендатор обязуется возместить Арендодателю в полном объеме убытки, понесенные Арендодателем в результате проведения проверок органами власти и выявления нарушений Арендатором действующего законодательства Российской Федерации, в том числе сумму административных штрафов, наложенных на Арендодателя по вине Арендатора.

8.14. Арендатор обязан осуществлять свою деятельность в театральном буфете в строгом соответствии с утвержденными Правилами оказания услуг общественного питания, Санитарными нормами и требованиями; иметь все необходимые разрешения или лицензии; обеспечить буфет квалифицированным обслуживающим персоналом, с прохождением ими медицинского осмотра, а также иными нормами и требованиями в соответствии с действующим законодательством и нести полную ответственность за их невыполнение.

8.15. Арендатор обязан обеспечивать пожарную и электробезопасность и нести полную ответственность за их неисправность или другие нарушения пожарной и электробезопасности в течение всего срока пользования Объектом аренды, до передачи Арендодателю.

8.16. Арендатор гарантирует освобождение Арендодателя от гражданско-правовой ответственности, от уплаты сумм по всем претензиям, требованиям и судебным искам и всякого рода расходов в случае возникновения производственных травм и несчастных случаев в процессе деятельности в отношении персонала/посетителей Арендатора. В случае возникновения претензий к Арендатору, независимо от их характера, со стороны третьих лиц, Арендодатель не несет по ним никакой материальной, финансовой и юридической ответственности.

8.17. Вывоз мусора и твердо-бытовых отходов осуществляется силами и за счет Арендатора.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор заключен в 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.

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. График использования Объекта.
- 11.2. Копии документов технического учета (поэтажный план/экспликация).
- 11.3. Акт приемки-передачи

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Центр оперного пения имени Галины Вишневской»
Юридический/фактический адрес: 119034, г. Москва, ул. Остоженка, д.25, стр.1
Адрес электронной почты: centervishnevskoi@culture.mos.ru
Телефон: +(7) (495) 637-77-03
Факс: +(7) (495) 637-72-93
ИНН 7704242030 / КПП 770401001
ОГРН 1037739589964
ОКПО 58709967, ОКОГУ 2300231, ОКATO 45286590000
ОКТМО 45383000, ОКФС 13, ОКОПФ 75203, ОКВЭД 90.01

Банковские реквизиты:

Департамент финансов города Москвы (ГБУК г. Москвы "Центр оперного пения имени Галины Вишневской")
л/с 2605641000450815
р/с № 03224643450000007300
к/с № 40102810545370000003
ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва,
БИК 004525988

Художественный руководитель

_____ О.М. Ростропович

Арендатор:

ГРАФИК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Дата начала использования Объекта	Дата окончания использования Объекта	День (дни) недели, по которым Объект используется Арендатором, либо числа (число) месяца, по которым используется Объект	Количество часов, в течение которых используется Объект (в месяце)	Время использования Объекта в течение дня (часы-минуты)	Арендная плата за соответствующий месяц, в течение которого используется Объект	Иные параметры
01.10.2024	01.10.2029	Пн-Вс*	12	18.15-21.15**	16800,00	Объект используется с сентября по июнь включительно; * Объект используется в дни проведения мероприятий согласно Репертуарному плану Арендодателя; ** Время использования Объекта может быть изменено согласно Репертуарному плану Арендодателя;

Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

_____ Ростропович О. М.

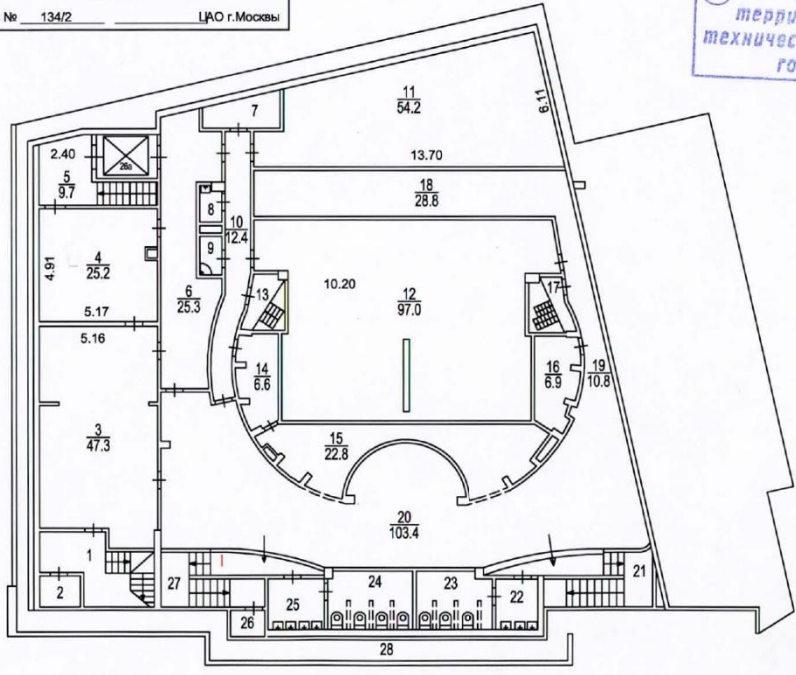
АРЕНДАТОР:

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Остоженка
наименование ул., перекр., б/углы и т.д.
домовл. (вл.) _____ дом 25
номер поквартирный
корпус _____ строение (сооружение) 1
номер постройке
квартал № 134/2 ЦАО г. Москвы

ПОДВАЛ

Бауманский
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Масштаб 1:200

Руководитель производственной группы Лагутина Н.Б.

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 10 " 10 2014 г.
П/план снял Савинова С.А.
Проверил Лагутина Н.Б.
" 09 " 02 2015 г.

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 «ЦЕНТР ОПЕРНОГО ПЕНИЯ ИМЕНИ ГАЛИНЫ ВИШНЕВСКОЙ» (далее – Арендодатель) в лице руководителя Ростропович Ольги Мстиславовны, 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, ул. Остоженка, Дом 25 Строение 1, пом. I, комн. 3 общей площадью 47,30 квадратных метров (далее – Объект).

Передаваемый Объект находится в оперативном управлении Арендодателя, что подтверждается записью в ЕГРН от 17 января 2003 г. № 77-01/01-690/2002-736.

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

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

Особые отметки: отсутствуют.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

_____ Ростропович О.М.

М.П.