

ПРОЕКТ ДОГОВОРА № ____
аренды недвижимого имущества

г. Ярославль

« ____ » _____ 202__ года

Государственное автономное учреждение культуры Ярославской области «Ярославская государственная филармония», в дальнейшем именуемое **Арендодатель**, в лице директора Тихомировой Ирины Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, в дальнейшем именуемое **Арендатор**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Согласно настоящему договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (без права выкупа)

- части нежилых помещений 2-го этажа, с номерами на поэтажном плане №№ 7, 8, общей площадью 19,2 кв. м (в том числе: часть помещения № 7 площадью 10,1 кв.м и часть помещения № 8 площадью 9,1 кв.м), в здании, расположенном по адресу: г. Ярославль, ул. Максимова, д. 13 (далее - недвижимое имущество),
- оборудование (в том числе: стойка барная, шкаф морозильный с глухой дверцей, шкаф морозильный со стеклянной дверцей, мебель кухонная, водонагреватель)

по акту приема-передачи в аренду недвижимого имущества и оборудования (Приложение 1 к настоящему договору) (далее - акт приема-передачи), являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, для использования в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей мероприятий Арендодателя и работников учреждения.

1.2. Передаваемое в аренду недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права оперативного управления 76-АБ № 307394, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» августа 2009 года сделана запись регистрации № 76-76-01/185/2009-043 (сведения о части здания – помещениях, указанных в п. 1.1. учетный номер части 76:23:010101:5679/1 в соответствии с кадастровой выпиской от 27.12.2018 № 76/ИСХ/2018-517808)

1.3. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения (капитальный ремонт, реконструкция) недвижимого имущества являются собственностью Ярославской области. Прекращение настоящего договора не влечет прекращения или изменения права государственной собственности Ярославской области на произведенные неотделимые улучшения.

Результаты хозяйственной деятельности Арендатора с использованием арендуемого недвижимого имущества и оборудования принадлежат Арендатору.

1.4. В период творческого отпуска (окончание концертного сезона) в период с 01 июля текущего года до 15 августа текущего года организация питания посетителей мероприятий Арендодателя и работников учреждения Арендатором не осуществляется. Начисление арендной платы за данный период не производится.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать исполнение Арендатором условий настоящего договора.

2.1.2. Расторгнуть настоящий договор и потребовать возмещения убытков, если Арендатор пользуется арендуемым недвижимым имуществом не в соответствии с условиями настоящего договора или назначением недвижимого имущества.

2.1.3. Доступа в помещения в целях проведения срочного аварийного ремонта конструктивных элементов помещений и инженерных коммуникаций и оборудования, подведенных или установленных в помещениях.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Предоставить Арендатору недвижимое имущество и оборудование в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора и назначению недвижимого имущества и оборудования. Имущество передается по акту приема-передачи, содержащему сведения о его состоянии.

2.2.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании недвижимым имуществом и оборудованием в соответствии с определенными настоящим договором условиями.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Производить перепланировку, переоборудование, а также отдельные и неотделимые улучшения арендуемого недвижимого имущества и оборудования только при наличии письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством и при условии, что такая перепланировка или переоборудование не ухудшат техническое состояние элементов и конструкций.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Использовать недвижимое имущество и оборудование исключительно в целях, указанных в пункте 1.1. настоящего договора, и в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим договором и последующими изменениями, вносимыми в него.

2.4.3. Обеспечивать сохранность принятого в аренду недвижимого имущества и оборудования, обеспечивать соблюдение требований органов пожарного надзора, территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ярославской области и других контролирующих органов.

2.4.4. В течение десяти дней с момента подписания сторонами настоящего договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных услуг (тепло-, водо-, электроснабжения, водоотведения, и иных услуг), возмещение налога на имущество и налога на землю.

2.4.5. Своевременно производить оплату коммунальных услуг и иных платежей, в том числе связанных с расходами Арендодателя как налогоплательщика налога на имущество и налога на землю.

2.4.6. Соблюдать условия хозяйственной эксплуатации арендуемого недвижимого имущества и оборудования.

2.4.7. Беспрепятственно допускать в арендуемое недвижимое имущество представителей Арендодателя и других организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования арендуемого недвижимого имущества, и в установленные сроки устранять допущенные нарушения.

2.4.8. Содержать арендуемое недвижимое имущество и вышеуказанное оборудование в исправном состоянии. При необходимости производить его текущий ремонт.

2.4.9. Содержать арендуемое недвижимое имущество и вышеуказанное оборудование в чистоте. Проводить ежедневную влажную уборку арендуемых помещений и еженедельную уборку оборудования.

2.4.10. В случае изменения наименования, адреса, а также ликвидации или реорганизации Арендатора известить Арендодателя о произошедших изменениях в течение десяти рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующих изменений путём предоставления копий соответствующих документов.

2.5. Арендатору запрещается передавать имущество или арендные права третьим лицам, в том числе в порядке субаренды.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы по настоящему договору определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости имущества № 25/11/2025-1 от 28.11.2025 и отчета

об оценке рыночной стоимости оборудования № 25/11/2025-2 от 28.11.2025, подготовленных ООО Оценочной компанией «Канцлер»

3.2. Арендатор перечисляет арендную плату в размере 18045,00 (Восемнадцать тысяч сорок пять) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20 %, ежемесячно в срок до двадцать пятого числа месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет Арендодателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по внесению арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 процента в день с просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

Пени начисляются Арендодателем до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы, в том числе после прекращения действия договора.

4.2. В том случае, если в результате действий Арендатора техническое состояние арендуемого недвижимого имущества и оборудования ухудшено в большей степени, чем при нормальном износе, Арендатор возмещает Арендодателю ущерб либо производит за свой счет работы по приведению арендуемого недвижимого имущества и оборудования в техническое состояние, соответствующее уровню нормального износа.

4.3. Уплата пени не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по договору и устранения нарушений договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора осуществляется по соглашению сторон и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

5.2. Увеличение размера арендной платы производится по соглашению сторон не более 1 раза в год. Арендатор ставится в известность об увеличении размера арендной платы за 30 календарных дней до введения нового размера арендной платы.

5.3. Действие настоящего договора прекращается в связи с окончанием срока его действия, по соглашению сторон и в случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора. Порядок одностороннего отказа от исполнения настоящего договора установлен пунктами 5.4 - 5.7 данного раздела договора.

5.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть его во внесудебном порядке (пункт 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации):

- если Арендатор не исполняет обязательства по настоящему договору;
- если Арендатор не уплачивает арендную плату в течение двух месяцев;
- если Арендатор умышленно ухудшает техническое состояние арендуемого недвижимого имущества;
- по иным основаниям, предусмотренным законом или настоящим договором.

5.5. Арендодатель вправе в любое время отказаться от настоящего договора при отсутствии нарушения обязательств со стороны Арендатора в случае необходимости использования недвижимого имущества и оборудования для государственных нужд.

5.6. В случае принятия Арендодателем решения о досрочном расторжении настоящего договора в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Настоящий договор считается расторгнутым по истечении тридцати дней с даты отправления соответствующего уведомления.

5.7. Арендатор вправе полностью отказаться от настоящего договора, предупредив о своем намерении Арендодателя не менее чем за шестьдесят дней, при этом уплаченная вперед арендная плата Арендатору не возвращается.

5.8. По окончании срока настоящего договора или в случае его расторжения Арендатор обязан в пятидневный срок с момента его прекращения вернуть арендуемое недвижимое имущество и оборудование по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем уровню нормального износа.

Если Арендатор не возвратил арендованное недвижимое имущество и оборудование либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Споры и разногласия, возникающие по условиям выполнения настоящего договора, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством, по местонахождению Арендодателя.

6.2. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации. Государственную регистрацию Договора осуществляет Арендатор за счет Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется оказывать содействие, необходимое для своевременной регистрации. Все необходимые для государственной регистрации Договора документы должны быть предоставлены в орган, осуществляющий регистрацию, в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора.

7. СРОКИ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до «___» _____ 202__ года, за исключением пункта 4.1 раздела 4, который действует до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы.

7.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон и один экземпляр передаётся в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. К договору прилагаются:

7.3.1. Акт приема-передачи в аренду недвижимого имущества и оборудования, находящегося в собственности Ярославской области (Приложение 1).

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель:

ГАУК ЯО «Ярославская государственная филармония»

150000, г. Ярославль, ул. Максимова, 13

ИНН 7604001200, КПП 760401001

Расч/сч 40603810177034001459

КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8608 ПАО СБЕРБАНК

БИК 042908612

кор/сч 30101810100000000612

Тел. (4852) 30-56-65

Арендатор:

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Директор

**ГАУК ЯО «Ярославская
государственная филармония»**

Арендатор:

И.Н.Тихомирова

"___" _____ года

М.П.

"___" _____ года

М.П.

АКТ
приема-передачи в аренду недвижимого имущества,
по договору аренды от _____ 202__ года № _____

г. Ярославль

«___» _____ 202__ года

Государственное автономное учреждение культуры Ярославской области «Ярославская государственная филармония», в дальнейшем именуемое **Арендодатель**, в лице директора Тихомировой Ирины Николаевны, действующего на основании Устава, передаёт, а _____ в дальнейшем именуемое **Арендатор**, в лице _____, действующего на основании _____, принимает во временное владение и пользование части нежилых помещений 2-го этажа, с номерами на поэтажном плане №№ 7, 8, общей площадью 19,2 кв. м (в том числе: часть помещения № 7 площадью 10,1 кв.м и часть помещения № 8 площадью 9,1 кв.м), в здании, расположенном по адресу: г. Ярославль, ул. Максимова, д. 13 (далее - недвижимое имущество) и оборудование (в том числе: стойка барная, шкаф морозильный с глухой дверцей, шкаф морозильный со стеклянной дверцей, мебель кухонная, водонагреватель) в следующем состоянии:

Недвижимое имущество и оборудование находится на балансе ГАУК ЯО «Ярославская государственная филармония».

Настоящий акт составлен в _____ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Недвижимое имущество и оборудование передается в аренду без принадлежностей и относящихся к нему документов (технический паспорт, сертификат качества и т.д.).

Недвижимое имущество и оборудование передается Арендатору в состоянии, в котором оно находится на момент передачи. Это состояние Арендатору известно, претензии Арендодателю в дальнейшем предъявляться не будут.

О правах третьих лиц на принимаемое в аренду недвижимое имущество и оборудование Арендатор предупрежден.

Передал:
Директор
ГАУК ЯО «Ярославская
государственная филармония»

Принял:

И.Н.Тихомирова

"___" _____ года

М.П.

"___" _____ года

М.П.