

Договор аренды
недвижимого государственного имущества Тверской области, принадлежащего на праве
оперативного управления государственному бюджетному учреждению Тверской области,
заключаемого по согласованию с собственником имущества

« ____ » _____ 2022

№ _____

Государственное бюджетное учреждение культуры Тверской области «Тверской академический театр драмы» в лице директора Вержбицкой Светланы Валентиновны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», по согласованию с **Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области** в лице заместителя Министра имущественных и земельных отношений Тверской области Макшанцева Артема Игоревича, действующего на основании Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Тверской области, утвержденного постановлением Правительства Тверской области от 18.10.2011 № 73-пп, приказа Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 09.11.2020 № 106, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и _____, в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны" заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. На основании распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от _____ 2022 № _____ Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование, а Арендатор обязуется принять государственное имущество Тверской области:

часть здания Тверского академического театра драмы с кадастровым номером 69:40:0400053:161 по адресу: г. Тверь, ул. Советская, д. 16 (нежилые помещения с инв. № 17, 51-58 общей площадью 234,1 кв. м на 1 этаже здания) (далее - Объект).

1.2. Объект находится в государственной собственности Тверской области и имеет реестровый номер 9673. Запись в ЕГРН от 31.10.2008 № 69-69-02/126/2008-278.

1.3. Технические характеристики и иные сведения об Объекте указаны в кадастровом паспорте от _____ № _____ (выписке из технического паспорта БТИ N _____ по состоянию на _____).

1.4. Цель использования Объекта - для организации питания посетителей и работников государственного учреждения культуры.

1.5. Стороны особо оговорили, что Арендатор не несет ответственности за находящееся на Объекте имущество Арендодателя/Собственника, оно не передается и не принимается по настоящему Договору, не может быть предметом споров.

1.6. Аренда Объекта производится согласно графику. График согласуется между Арендодателем и Арендатором.

1.7. Стороны пришли к соглашению о том, что доступ к Объекту осуществляется каждый раз с помощью представителей Арендодателя, в целях соблюдения мер безопасности Арендатор обязуется вести учет нахождения Арендатора на Объекте.

2. Срок действия

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается на 18 (Восемнадцать) месяцев с даты подписания настоящего Договора (не более 67 часов в месяц). Арендатором и Арендодателем осуществляются сверки времени использования Объекта.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

2.3. В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты передачи Арендодателем Арендатору Объекта по акту приема-передачи (Приложение 1).

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

3. Передача Объекта

3.1. Передача Объекта в аренду и его возврат производится по акту приема-передачи. Акт приема-передачи подлежит подписанию Арендодателем и Арендатором в течение 5 дней с момента подписания Договора.

3.2. Акт приема-передачи становится неотъемлемой частью Договора со дня его подписания Арендодателем и Арендатором.

3.3. На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Объекта в результате осмотра.

3.4. С момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи, Объект считается переданным, а обязательства по внесению арендной платы возникшими.

3.5. С момента подписания акта приема-передачи Арендатор несет риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта (за исключением движимого имущества Арендодателя/Собственника) во время нахождения Арендатора/представителей Арендатора на Объекте.

3.6. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта настоящий Договор считается незаключенным.

3.7. При прекращении Договора Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные неотделимые улучшения без возмещения их стоимости. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объект считается переданным, а обязательства по внесению арендной платы прекращенными.

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

3.9. При прекращении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном Договором.

Если Арендатор не возвратил Объект либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за время просрочки.

3.10. По результатам проверки, проводимой совместно с Собственником, Арендодателем оформляется акт проверки. Объект считается переданным Арендодателю с даты проведения проверки и установления факта освобождения Объекта Арендатором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. беспрепятственно производить периодический осмотр Объекта на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации;

4.1.2. на возмещение документально подтвержденного ущерба, связанного с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

4.1.3. ежегодно изменять размер арендной платы в соответствии с разделом 6 настоящего Договора, а также в иных случаях, установленных правовыми актами Российской Федерации и Тверской области;

4.1.4. начислять пени в случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы в установленные Договором сроки;

4.1.5. обращаться в установленном порядке в суд с требованиями о взыскании задолженности по арендной плате, пени, о расторжении договора и об обязанности Арендатора освободить занимаемый Объект;

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. в пятидневный срок со дня подписания настоящего Договора передать Объект по акту приема-передачи в соответствии с Договором;

4.2.2. предоставить Арендатору Объект в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и назначению имущества;

4.2.3. осуществлять контроль за использованием Арендатором Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.2.4. осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных настоящим Договором арендных платежей;

4.2.5. опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет информацию об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Изменение указанных реквизитов Арендодателя не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору;

4.2.6. осуществлять учет и хранение настоящего Договора;

4.2.7. в течение 10 дней с момента заключения дополнительных соглашений к Договору передать Собственнику его экземпляра дополнительного соглашения.

4.3. Собственник имеет право:

4.3.1. беспрепятственно производить периодический осмотр Объекта на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации;

4.3.2. осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных настоящим Договором арендных платежей;

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. осуществлять учет и хранение настоящего Договора;

4.4.2. в месячный срок рассматривать обращения Арендатора и давать на них обоснованные ответы;

4.4.3. осуществлять контроль за использованием Арендатором Объекта по назначению.

4.4.4. опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте Собственника в сети Интернет информацию об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Изменение указанных реквизитов Собственника не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Арендатор имеет право:

4.5.1. требовать предоставления Объекта по акту приема-передачи в срок, предусмотренный настоящим Договором.

4.5.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя и Собственника производить капитальный ремонт и реконструкцию Объекта;

4.5.3. производить за счет собственных средств, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Объекта с письменного согласия Арендодателя и

Собственника, по согласованию с органами государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственного энергетического надзора и иными уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо;

4.5.4. на уменьшение величины арендной платы на сумму затрат Арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию, неотделимые улучшения Объекта.

4.6. Арендатор обязан:

4.6.1. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование Объектом 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;

4.6.2. в течение трех дней уведомлять Арендодателя и Собственника в письменной форме об изменении своего места нахождения (почтовый адрес), иных реквизитов, а также о принятых решениях о ликвидации либо реорганизации.

Указанные уведомления не являются основанием для внесения соответствующих изменений в Договор либо досрочного его расторжения или прекращения;

4.6.3. не позднее чем за один месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении в связи с окончанием срока действия Договора аренды или при досрочном его прекращении;

4.6.4. использовать Объект исключительно в соответствии с условиями Договора;

4.6.5. соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Объектов, эксплуатировать Объект в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации;

4.6.6. немедленно (в течение рабочего дня) извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта;

4.6.7. обеспечить доступ уполномоченных специалистов Арендодателя для осуществления контроля за использованием Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями законодательства;

4.6.8. при прекращении Договора в течение 10 дней вернуть Арендодателю Объект по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями;

4.6.9. в трехмесячный срок после подписания настоящего Договора оформить в установленном порядке в Главном управлении по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия.

4.7. Арендатор не вправе сдавать Объект в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.8. В случае несвоевременного внесения арендной платы, Арендатор самостоятельно начисляет пени на сумму задолженности по арендной плате и вносит ее на счет, указанный в пункте 5.2 настоящего Договора.

4.9. В случае установления Арендодателем фактов осуществления Арендатором несогласованных перепланировок Объекта, нарушения его целостности, монтажа сетей или дополнительных временных конструкций, изменяющих первоначальный вид и техническое состояние Объекта без согласования с Арендодателем, Арендатор восстанавливает первоначальный вид Объекта за свой счет в сроки, определенные Арендодателем.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Арендная плата за пользование Объектом определяется согласно Методике определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 24.06.2004 № 965-П-3 и составляет сумму в размере **17 500 (Семнадцать тысяч пятьсот) рублей** в месяц, в том числе НДС в размере 2 916 (Две тысячи девятьсот шестнадцать) рублей 67 копеек.

5.2. Арендная плата, с учетом/без учета НДС, в размере _____ (_____) перечисляется Арендатором Арендодателю ежемесячно не позднее 10 числа оплачиваемого месяца по следующим реквизитам:

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает отдельно в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

В платежном документе обязательно указываются реквизиты Договора и период, за который вносится арендная плата.

Реквизиты для перечисления арендной платы в новом календарном году уточняются Арендатором у Арендодателя до внесения первого арендного платежа.

5.3. Оплата аренды за Объект производится Арендатором с даты передачи Арендодателем Арендатору Объекта по акту приема-передачи.

5.4. Арендодатель в бесспорном и одностороннем порядке вправе изменить размер арендной платы в случае изменения методики определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 24.06.2004 № 965-П-3, либо изменения коэффициента инфляции.

Коэффициент инфляции, определяемый в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции, предусмотренным федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года, применяется ежегодно, за исключением года, в котором был заключен настоящий Договор. Информация о коэффициенте инфляции размещается на официальном сайте Собственника в сети Интернет.

5.5. Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору заказным почтовым отправлением. Выполнение Арендодателем требований настоящего пункта считается надлежащим уведомлением Арендатора об изменении арендной платы.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что арендная плата с учетом коэффициента инфляции подлежит обязательной уплате Арендатором без дополнительного соглашения и внесения соответствующих изменений и дополнений в Договор.

5.7. Неиспользование Объекта Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

5.8. Размер коммунальных платежей оговаривается Арендатором и Арендодателем отдельно и оформляется соглашением.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. При неуплате Арендатором арендной платы в установленные Договором сроки начисляется пеня в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. Начисление пени производится начиная со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного платежа, и по день уплаты включительно.

6.3. В случае использования Объекта не по назначению, предусмотренному пунктом 1.4 настоящего Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20 % годовой арендной платы.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий подпункта 5.6.15 пункта 5.6 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 10 % от годовой арендной платы.

6.5. В случае, если Арендатор по истечении 10 дней после прекращения Договора не возвратил Объект, Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения данного обязательства, а также оплатить неустойку (штраф) в размере 0,5% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.6. В случае выявления Арендодателем факта передачи Объекта Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию, Арендатор обязан в течение пяти банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 50 % годовой арендной платы за Объект.

6.7. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

6.8. При нарушении сроков исполнения обязательств по внесению арендной платы, предусмотренных настоящим Договором, Арендатору за период пользования денежными средствами начисляются проценты, размер которых определяется действовавшей в соответствующие периоды ключевой ставкой Банка России (законные проценты), от несвоевременно уплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки исполнения указанных обязательств. Начисление процентов применяется независимо от начисления пеней предусмотренных пунктом 6.2 настоящего Договора.

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

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

7.2. Любые изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, за исключением случаев предусмотренных подпунктом 4.2.5 пункта 4.2, подпунктом 4.4.4 пункта 4.4, подпунктом 4.6.2 пункта 4.6 и пунктом 4.6 настоящего Договора.

7.3. Если Стороны Договора не достигли согласия о приведении Договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий Договора), по требованию заинтересованной Стороны Договор может быть изменен и/или дополнен по решению суда только при наличии оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке в случаях неиспользования Арендатором Объекта, использования Объекта не по целевому назначению, при использовании Объекта способами, приводящими к его порче, в случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа, а также при неисполнении Арендатором принятых на себя обязательств, предусмотренных подпунктами 4.5.2, 4.5.3 пункта 4.5 и подпунктами 4.6.4-4.6.13 пункта 4.6 настоящего Договора.

В случае принятия решения о расторжении Договора в одностороннем порядке, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление заказным письмом, предупредив Арендатора не позднее чем за один месяц до даты расторжения Договора.

Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

7.5. Арендодатель и Арендатор вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом другие Стороны не позднее чем за один месяц до даты расторжения Договора в течение срока действия Договора заказным письмом. В этом случае Договор считается

расторгнутым и Объект должен быть освобожден Арендатором по истечении трех месяцев с момента направления соответствующего извещения и передан Арендодателю по акту приема-передачи.

7.6. Расторжение настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий Договора, в том числе не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и санкций.

8. Форс-мажор

8.1. 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.

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

9. Разрешение споров

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

9.2. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. В случае возникновения судебного спора такой спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Тверской области.

9.4. Срок рассмотрения Сторонами письменных претензий в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору и представления ответа на них - четырнадцать календарных дней с момента направления.

10. Особые условия

10.1. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

10.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4 Договора.

10.3. Неотделимые улучшения Объекта, произведенные в течение срока действия Договора, являются собственностью Тверской области.

10.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Объекта в аренду.

10.5. Размещение рекламы на наружной части Объекта осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе». Арендодатель и Собственник позволяют Арендатору разместить на Объекте свои уникальные вывески и наименования с учетом требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

10.6. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

Приложение 1. Передаточный акт;

Приложение 2. Копия поэтажного плана или иного документа, содержащего сведения, позволяющие определенно установить Объект;

Приложение 3. Копия распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от «__» ____ 2022 № _____.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

**ГБУК Тверской области «Тверской
областной академический театр драмы»**
170100, г. Тверь, ул. Советская, д.16
ОГРН
ИНН/КПП
Банк:
р/сч.
к/сч.
БИК
Тел./факс:
e-mail:

Арендатор

Директор

_____ **С.В. Вержбицкая**
М.П.

Собственник

**Министерство имущественных и
земельных отношений Тверской области**
170100, г. Тверь, пл. Святого Благоверного
Князя Михаила Тверского, д. 2

Заместитель Министра

_____ **А.И. Макшанцев**
М.П.

Акт приема-передачи

г. Тверь

" ____ " _____ 2022

Государственное бюджетное учреждение культуры Тверской области в лице директора Вержбицкой Светланы Валентиновны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» составили настоящий акт о нижеследующем:

В соответствии с Договором аренды от _____ № _____ Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду:

часть здания Тверского академического театра драмы с кадастровым номером 69:40:0400053:161 по адресу: г. Тверь, ул. Советская, д. 16, (нежилые помещения с инв. № 17, 51-58 общей площадью 234,1 кв. м на 1 этаже здания) (далее - Объект), находящегося в государственной собственности Тверской области.

Реестровый номер 9673. Запись в ЕГРН Запись в ЕГРН от 31.10.2008 № 69-69-02/126/2008-278.

2. Передаваемый Объект находится в следующем техническом состоянии:

_____.

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту не имеется/имеются: _____.

4. Настоящим актом каждая из Сторон по договору подтверждает, что обязательства Сторон выполнены, у Сторон нет друг к другу претензий по существу Договора.

Подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

**ГБУК Тверской области «Тверской
областной академический театр драмы»**

170100, г. Тверь, ул. Советская, д.16

ОГРН

ИНН/КПП

Банк:

р/сч.

к/сч.

БИК

Тел./факс:

e-mail:

Директор

_____ **С.В. Вержбицкая**
М.П.